



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 9.962 DE 14 DE SETEMBRO DE 2023

Regulamenta a aplicação de disposições da Lei Complementar nº 340 de 09 dezembro de 2019, relativas ao licenciamento de parcelamentos do solo, licenciamento da atividade edilícia bem como a emissão de certidões, diretrizes e alvarás no município de Suzano, revoga o Decreto Municipal 9.573 de 21 de janeiro de 2021, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SUZANO**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º. Este decreto regulamenta as disposições da Lei Complementar nº 340 de 09 dezembro de 2019, e a Lei nº 5.270 de 14 dezembro de 2020, relativas ao licenciamento de parcelamentos do solo, licenciamento da atividade edilícia bem como a emissão de certidões, diretrizes e alvarás correspondentes no Município de Suzano.

Art. 2º. Os pedidos de licenciamento de parcelamentos, emissões de certidões, diretrizes e alvarás deverão ser expedidos pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, em procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1º. Qualquer solicitação a ser realizada somente será protocolizada mediante a apresentação de todos os documentos solicitados neste Decreto, observada a Lei Complementar nº 340/2019 e a Lei nº 5.270/2020

§2º. As folhas de apresentação dos projetos deverão obedecer às disposições da NBR 10068 – Folha de desenho – Leiaute e dimensões, ou outra que a substitua.

§3º. Havendo qualquer desconformidade nos documentos apresentados, a necessidade de esclarecimentos ou de documentação complementar às solicitadas, o órgão municipal competente encaminhará ao interessado uma comunicação com a referida solicitação – o “comunique-se”.

§4º. O interessado terá prazo de 30 dias corridos para proceder com todas as adequações solicitadas em cada fase processual - análise documental e análise técnica – independentemente do número de “comunique-se” emitidos.

§5º. O prazo de atendimento do comunique-se poderá ser reiniciado no caso de situação não prevista antes da emissão dos “comunique-ses” anteriores.

§6º. Antes de findar o prazo de resposta o interessado poderá solicitar novo prazo para atendimento ao “comunique-se” mediante justificativa e apresentação de protocolo de outro órgão público, quando couber.

§7º. Findado o prazo de resposta ao “comunique-se” e, não havendo nenhuma manifestação do interessado ou solicitação de novo prazo – que será



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

concedido pelo mesmo prazo de 30 (trinta) dias corridos –, ocorrerá o encerramento da solicitação.

§8º. Encerrada a solicitação, havendo interesse bem como elementos que justifiquem nova análise ao pleito, deverá o interessado proceder com nova solicitação ao órgão municipal competente, por meio de procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e, mediante novo pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 3º. Em um mesmo expediente administrativo, poderá ser requerida a aprovação do parcelamento do solo e das edificações, em observância ao Art.7º §3º da Lei Complementar nº 340/2019, constituindo-se a modalidade em urbanização integrada.

§1º. Na modalidade urbanização integrada, o parcelamento do solo e a atividade edilícia devem atender às disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 340/2019 e neste decreto e, ainda, às disposições da legislação correlata.

§2º. O pedido de licenciamento de urbanização integrada deverá ser precedido da fixação de diretrizes pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, em observância ao Art.8º da Lei Complementar nº 340/2019 e deste Decreto.

§3º. Na modalidade urbanização integrada, deverá o parcelamento do solo ser apreciado antes do pedido de aprovação da atividade edilícia.

Art. 4º. São partes integrantes deste Decreto:

Anexo I – Tabela 1 – Documentos necessários para a solicitação de diretriz;

Anexo II – Tabela 2 – Documentos necessários para a solicitação de certidão;

Anexo III – Tabela 3 – Documentos necessários para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio;

Anexo IV – Tabela 4 e Tabela 5 – Documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia.

Anexo V – – Atividades técnicas de ART e RRT por tipo de alvará

Art. 5º. Poderá o poder executivo emitir portarias em complementaridade aos dispositivos deste Decreto.

CAPÍTULO I: DAS CERTIDÕES E DIRETRIZES E DOS ALVARÁS

Seção I: Das certidões e Diretrizes



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 6º. Admitido o pedido de certidão ou diretriz, na modalidade requerida, o órgão municipal competente procederá com a análise no prazo máximo de 30 dias corridos.

Art. 7º. Emitida a certidão ou diretriz pelo órgão municipal competente, seu prazo de validade é de 180 dias, contados da data de sua emissão, conforme Art.8º, §2º da Lei Complementar nº 340/2019, à exceção das diretrizes para aprovação de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) cujo prazo de validade é de um ano, conforme decreto do executivo.

§1º. Decorrido o prazo de validade da certidão ou diretriz emitida pelo órgão municipal competente o interessado, sendo necessário, deverá solicitar nova certidão ou diretriz, por meio de procedimento próprio, instruído dos documentos exigidos e, mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§2º. Os documentos necessários para a solicitação de diretriz, conforme modalidade requerida, são os constantes do Anexo I – Tabela 1 – Documentos necessários para a solicitação de diretriz, deste Decreto.

§3º. Os documentos necessários para a solicitação de certidão, conforme modalidade requerida, são os constantes do Anexo II – Tabela 2 – Documentos necessários para a solicitação de certidão, deste Decreto.

Art. 8º. O pedido de diretriz deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I - Diretriz para aprovação de loteamento;

II - Diretriz para a aprovação de parcelamento em condomínio;

III - Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar, conforme Lei Complementar nº 340/2019;

IV - Diretriz para aprovação de empreendimento de uso não residencial por categoria de uso do solo, conforme Lei Complementar nº 340/2019;

V - Diretriz para aprovação de projetos de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Art. 9º. O pedido de diretriz para aprovação de loteamento aberto ou com controle de acesso deve ser acompanhado de seu respectivo projeto na modalidade simplificado, elaborado no sistema de referência SIRGAS 2000 projeção horizontal UTM, contendo no mínimo:

I - selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

II – confrontantes, área, dimensões e azimute ou rumo nos segmentos, conforme título de propriedade da área;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

III – curvas de nível de metro em metro, com identificação das curvas mestras a cada 5 (cinco) metros;

IV – localização dos corpos d'água, árvores isoladas, maciços vegetais, edificações, estradas e caminhos existentes, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, faixas de domínio, áreas de servidão e demais interferências presentes na área;

V – quadras resultantes da divisão da gleba, com dimensões, área e numeração de cada quadra, conforme o caso;

VI – lotes resultantes da divisão da gleba, com dimensões, área e numeração de cada lote, conforme o caso;

VII – indicação do acesso ao loteamento aberto ou com controle de acesso ou condomínio;

VIII – sistema viário com denominação das vias, dimensões das faixas de rodagem, ciclovias, canteiros e passeios públicos;

IX – áreas destinadas à servidão de passagem, conforme o caso.

Art. 10. O pedido de certidão deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I – Certidão de desdobro;

II – Certidão de remembramento;

III – Certidão de desmembramento;

IV – Certidão de existência da construção;

V – Certidão de inexistência da construção;

VI – Certidão de área demolida;

VII – Certidão de ampliação;

VIII – Certidão de anuência;

IX – Certidão de perímetro urbano;

X – Certidão de desapropriação;

XI – Certidão de denominação de rua;

XII – Certidão de número oficial;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

XIII – Certidão de reenquadramento do nível de incomodidade da atividade;

XIV – Certidão de uso e ocupação do solo automatizada.

§1º. A certidão de uso do solo será solicitada por expediente próprio, para elucidação dos usos e categorias de uso possíveis na localidade indicada pelo interessado, sem a necessidade de pagamento de taxas ou preços públicos.

§2º. A certidão de uso do solo será emitida com base nos dados informados pelo interessado, não podendo ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

§3º. Nos pedidos de Certidão de área demolida haverá incidência de Imposto sobre Serviços (ISS) exceto quando comprovado o seu pagamento anteriormente.

Art. 11. O pedido de certidão de desdobro, remembramento ou desmembramento deverá ser acompanhado do seu respectivo projeto na modalidade simplificado, contendo no mínimo:

I – selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente;

II – situação atual e pretendida para o lote, exibindo confrontantes, área do lote, dimensões dos segmentos e azimute ou rumo nos segmentos, conforme título de propriedade da área.

Seção II: Dos Alvarás para licenciamento da atividade edilícia

Art. 12. O Alvará de Aprovação de Projeto e de Licença para Edificar, em consonância com Art.124 §2º da Lei Complementar nº 340/2019, tem validade de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de sua expedição.

Parágrafo único: Vencido o prazo de validade e, não sendo efetuada a revalidação do Alvará antes do seu prazo final de vencimento, deverá o interessado ingressar com novo pedido junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio, assistido por profissional devidamente habilitado, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 13. Para protocolizar pedido de Alvará, o responsável técnico deverá possuir cadastro válido dentro do sistema de aprovação *on-line* da Prefeitura Municipal de Suzano.

Parágrafo único: No ato da realização do cadastro, o profissional deverá apresentar documentos pessoais e profissionais acompanhados do Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM) em qualquer município brasileiro e sua respectiva Certidão Negativa de Débito (CND) dentro do prazo de validade. O cadastro deverá ser renovado anualmente.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Art. 14. Poderão, no decorrer do licenciamento da atividade edilícia, ser exigidos documentos complementares, considerando o uso, a atividade e a zona em que se localiza a edificação.

Art. 15. O pedido de Alvará e de Licença deve ser solicitado considerando as seguintes modalidades:

I – Alvará de Aprovação de Projeto;

- a)** de Construção;
- b)** de Substituição;
- c)** de Revalidação;
- d)** de Demolição.

II – Alvará de Regularização de Construção;

III – Alvará de Licença para Edificar;

IV – Alvará de Ocupação.

§1º. Poderão, a pedido do interessado, ser emitidos por meio de procedimento administrativo único:

I – Alvará de Aprovação de Projeto e Alvará de Licença para Edificar;

II – Alvará de Regularização e Alvará de Ocupação;

III – Alvará de Substituição e Alvará de Ocupação.

§2º. Uma vez solicitados os Alvarás em procedimento único, conforme previsto no **§1º**, poderá o interessado resignar-se do Alvará de Licença para Edificar optando pela emissão apenas do Alvará de Aprovação de Projeto devendo, a *posteriori*, solicitar a emissão do Alvará de Licença para Edificar em procedimento próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§3º. O Alvará de Substituição deverá ser solicitado havendo qualquer mudança no projeto anteriormente aprovado e/ou nas informações de proprietário e responsável técnico, antes de findado o prazo de validade do Alvará de Construção, mesmo que as mudanças sejam solicitadas por outro órgão público

§4º. Para obtenção do Alvará de Ocupação, a edificação deverá estar, no mínimo, com alvenaria e cobertura terminadas, as esquadrias assentadas, as áreas molhadas revestidas, os guarda-corpos instalados, a infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário implantada - quando for o caso -, e, ainda, ter a acessibilidade a todos os pavimentos e cômodos garantida, observadas as exigências da Lei Complementar nº 340/2019 e normas técnicas pertinentes.

§5º. Poderá ser concedido Alvará de Ocupação Parcial, conforme o caso.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§6°. As informações contidas nos documentos solicitados para a emissão do Alvará, conforme modalidade específica, são de inteira responsabilidade do interessado, não cabendo à Prefeitura Municipal de Suzano qualquer responsabilidade quanto à sua veracidade.

§7°. Eventual constatação, pelo órgão municipal competente, de que as informações prestadas pelo autor do projeto, responsável técnico pela obra e ou proprietário da construção, estão inexatas ou são inverídicas, implicará na não concessão ou cassação, conforme o caso, do correspondente Alvará.

Art. 16. Nos casos dispensados do licenciamento da atividade edilícia conforme disposto no §1º Art.124 da Lei Complementar nº 340/ 2019, deverá o proprietário, para efeito de fiscalização, manter no local da obra cópia do documento de responsabilidade técnica do profissional responsável pela obra ou serviço em execução e, memorial descritivo dos serviços a serem executados conforme o caso, sem prejuízo de demais exigências contidas na Norma Técnica Brasileira.

CAPÍTULO II: DO LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS DO SOLO

Seção I: Dos pedidos de certidões de parcelamento

Art. 17. Para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades desdobro, remembramento ou desmembramento deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, ingressar com pedido de Certidão de desdobro, Certidão de remembramento ou Certidão de desmembramento, junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1°. Após análise e aprovado o projeto de parcelamento nas modalidades mencionadas no caput o órgão municipal competente emitirá a resultante certidão para que o interessado proceda com o registro do parcelamento no competente Cartório de Registro de Imóveis (CRI) no prazo de 180 dias.

§2°. Decorrido o prazo de validade da referida certidão e, não sendo efetuada a averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis (CRI) deverá o interessado ingressar com novo pedido de certidão, conforme Art.2º, deste Decreto.

§3°. O desmembramento ou desdobro de glebas em que pese a obrigação de doação de áreas, conforme Art.29 da Lei Complementar nº 340/2019 excetuando-se os casos previstos no Art.30 da referida Lei Complementar deverão, para efetivação do licenciamento do desmembramento ou desdobro, apresentar ainda:

I – Termo de Compromisso com finalidade de doação de área em favor da Prefeitura de Suzano, nos casos em que a área destinada for parte da área a ser desmembrada e, *a posteriori*, sedo efetuado o desmembramento e registrada a matrícula da área a ser doada providenciar escritura pública de doação em favor da Prefeitura de Suzano;

II – Termo de Compromisso com finalidade de doação de área em favor da Prefeitura de Suzano, nos casos em que a área de doação estiver no raio de 1,5 km (um quilometro e quinhentos metros) de onde está situada a área objeto de



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

desmembramento ou desdobro e, a posteriori providenciar escritura pública de doação em favor da Prefeitura de Suzano.

§4º. As custas dos procedimentos para registro da área objeto de doação em favor da Prefeitura de Suzano ficarão a cargo dos interessados.

Seção II: Dos pedidos de licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento ou em condomínio.

Art. 18. Para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, ingressar com pedido de aprovação de projeto de parcelamento, na modalidade requerida, junto ao órgão municipal competente por meio de expediente próprio e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 19. A aprovação de projetos de loteamento aberto ou com controle de acesso e de parcelamentos em condomínio obedecerá à seguinte sequência de procedimentos, observadas as disposições da Lei Complementar nº 340/2019 e, deste Decreto:

I – solicitação, por parte do interessado e, emissão por parte do órgão municipal competente, da certidão de diretrizes para parcelamento na modalidade requerida;

II – ingresso, por parte do interessado, com o pedido de aprovação de projeto de parcelamento em consonância com o estabelecido na Lei Complementar nº 340/2019 bem como, obedecendo às diretrizes expedidas;

III – emissão de parecer por parte do órgão ambiental competente, conforme Art.8 §3º da Lei Complementar nº 340/2019, conforme o caso;

IV – análise, por parte dos órgãos municipais competentes, do projeto apresentado e, emissão da certidão de conformidade do projeto com a legislação municipal a ser encaminhada aos órgãos estaduais competentes para apreciação previamente à aprovação do projeto pela Prefeitura, conforme o caso;

V – assinatura, por parte do interessado, de Termo de Compromisso para execução das obras a ser entregue no órgão municipal competente acompanhado do cronograma físico financeiro e do documento comprobatório da respectiva garantia, conforme o caso;

VI – aprovação do projeto de loteamento aberto ou com controle de acesso e emissão do Decreto de Aprovação pelo chefe do executivo, conforme o caso;

VII – emissão, por parte do órgão municipal competente, do Alvará de Execução de obras de Parcelamento do solo na modalidade requerida;

VIII – solicitação, por parte do interessado, às concessionárias de serviço público do respectivo documento atestando a conclusão do serviço ou obra e a ser



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

entregue no órgão municipal competente e, quando for o caso, do respectivo aceite das infraestruturas, conforme o caso;

IX – emissão, por parte do órgão municipal competente, do relatório de vistoria atestando a execução das obras, conforme o caso;

X – emissão, por parte do órgão municipal competente, do Termo de liberação das garantias prestadas pelo parcelador, conforme o caso.

§1º. O prazo para a emissão da certidão de conformidade por parte do órgão municipal competente é de 90 dias corridos, a contar do ingresso do pedido de aprovação de projeto de parcelamento.

§2º. Os documentos necessários para a ingressar com o pedido de licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio são os constantes do Anexo III – Tabela 3 – Documentos necessários para o licenciamento de parcelamentos nas modalidades loteamento aberto ou com controle de acesso ou em condomínio, deste Decreto.

§3º. Quando a execução das obras constantes do projeto de parcelamento for garantida pelo parcelador mediante caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, nos termos do Art.9º, inciso I da Lei Complementar nº 340/2019, o valor deve corresponder a 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes, cuja apuração se dará por avaliação a ser efetuada por técnico municipal.

§4º. Nos casos previstos no Art.13, inciso VII da Lei Complementar nº 340/2019 para efetivação do licenciamento do parcelamento do solo deverá, o interessado, assinar o Termo de Compromisso para a execução de obra de abertura ou prolongamento de viário, incluindo as redes de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e pavimentação e outras que se fizerem necessárias a critério da prefeitura, de modo a viabilizar o acesso à área ou gleba.

§5º. O referido termo e compromisso deverá ser assinado antes da emissão da certidão de conformidade com a legislação municipal a ser emitida para envio aos órgãos estaduais, conforme o caso.

CAPÍTULO III: DOS PROCEDIMENTOS PARA O LICENCIAMENTO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I: Dos pedidos e da documentação exigida

Art. 20. Para a execução de obra de qualquer natureza, bem como para a alteração de uso de edificações existentes, é necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento de atividade edilícia mediante a obtenção do respectivo alvará.

§1º. Excetua-se da necessidade de licenciamento da atividade edilícia os casos previstos no Art.124 §1º da Lei Complementar nº 340/2019.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

§2º. Os documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia são os constantes do Anexo IV – Tabela 4 e 5 – Documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia.

§3º. O processo administrativo de licenciamento da atividade edilícia só será aberto quando todos os documentos necessários para a atividade estiverem anexados ao processo.

Art. 21. Para o licenciamento da atividade edilícia, considerando o licenciamento de edificações novas, a reforma com ampliação de área, a demolição de edificação ou a regularização de edificações existentes, deverá o interessado, assistido por profissional devidamente habilitado, nos termos do Art.123 da Lei Complementar nº 340/2019, ingressar com pedido de Alvará, na modalidade requerida, junto ao órgão municipal competente, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

Art. 22. Admitido o pedido e, em sendo aprovado, o órgão municipal competente disponibilizará, por procedimento próprio, os projetos aprovados devidamente autenticados e emitirá o resultante Alvará.

Art. 23. Finalizada a execução das obras, e estando o Alvará de Licença para Edificar dentro do prazo de validade, deverá o interessado solicitar ao órgão municipal competente a emissão do Alvará de Ocupação, com base no projeto aprovado pela municipalidade, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§1º. Para a emissão do Alvará de Ocupação, o órgão municipal competente procederá com a vistoria técnica para averiguação da conformidade entre o Alvará de Licença para Edificar emitido, o projeto aprovado e a edificação construída.

§2º. Constatada qualquer irregularidade o proprietário e os profissionais responsáveis serão notificados a proceder com as devidas adequações à legislação e/ou normas correlatas.

§3º. O Alvará de Ocupação somente será emitido na hipótese de haver total conformidade entre o projeto aprovado e a edificação construída, observada, também, as disposições do Art.3º. da Lei nº 5.270/2020.

§4º. Na hipótese de o Alvará de Licença para Edificar estar fora do seu prazo de validade, no ato do pedido do Alvará de Ocupação deverá, o interessado, ingressar com pedido de Alvará de Regularização de Construção, por expediente próprio, instruído dos documentos necessários e mediante o pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.

§5º. Na hipótese de o interessado necessitar de Alvará de Ocupação com uso diverso do aprovado para a edificação e, considerando não haver nenhuma alteração a ser efetuada no projeto aprovado, deverá o interessado, para a emissão do alvará pela prefeitura, apresentar laudo técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT correspondente, atestando a adequação da edificação aos



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

padrões de incomodidade exigidos para a zona em que se situa a edificação em conformidade com a categoria de uso, conforme Lei Complementar nº 340/2019.

Art. 24. A Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, deverá ser correspondente ao pedido de Alvará, podendo ser desmembrada conforme o caso.

Parágrafo único: As atividades técnicas a serem registradas na ART ou no RRT estão especificadas no Anexo V – Tabela 6 – Atividades técnicas de ART e RRT por tipo de alvará.

Seção II: Dos pedidos e da documentação exigida em casos especiais

Art. 25. No licenciamento da atividade edilícia, em imóveis cujo lote apresente medidas lineares, área e confrontantes reais iguais ao descrito na matrícula, poderão ser admitidas solicitações de Alvará de Construção, Regularização, Substituição, Revalidação ou de Ocupação nas seguintes situações especiais e seguindo o determinado sendo:

I – Quando o requerente não possuir toda a sequência sucessória de posse do imóvel – escrituras ou contratos de compra e venda –, será possível o licenciamento da atividade edilícia apenas com a matrícula do imóvel e documento que comprove a posse do imóvel em nome do requerente;

II – Para imóvel que possuir mais de um proprietário, será aceita a anuência ao projeto de apenas um dos proprietários;

III – Para imóvel em processo de inventário e que possuir diversos herdeiros, será aceita a anuência ao projeto apenas do inventariante e, ainda, deverão ser apresentados o inventário e os documentos pessoais do inventariante;

§1º. Os casos listados nos Incisos de I a IV não são válidos para efeito de emissão do Alvará de Demolição.

§2º. Os documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia constantes do Anexo IV – Tabela 4 e 5 – Documentos necessários para o licenciamento da atividade edilícia – deverão ser anexados ao processo administrativo, independente da documentação solicitada nos Incisos de I a IV.

Art. 26. Antes da solicitação de licenciamento da atividade edilícia (ou da abertura do processo administrativo), será necessário providenciar:

I – A retificação da matrícula do imóvel, no caso de o lote real apresentar área ou qualquer medida linear maior do que o descrito na matrícula;

II – O desdobro ou desmembramento do lote, caso o lote esteja inserido em área maior;

III – O remembramento dos lotes, caso o projeto seja constituído por diversos lotes com matrículas diferentes;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

III – A usucapião do imóvel, caso o lote não possua matrícula ou transcrição e não seja possível verificar a sua localização, perímetro, área e confrontantes, ou esteja contido em área maior sem possibilidade de desdobro ou desmembramento;

Seção III: Do projeto

Art. 27. A obtenção do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará de Licença para Edificar de edificações de qualquer natureza seguirão o disposto na Lei nº 5.270/ 2020 que institui o procedimento de licenciamento da atividade edilícia por meio do “Projeto Simplificado”.

Art. 28. O “Projeto Simplificado” de que trata o **Art. 27** deste decreto, deverá conter no mínimo:

I – Selo padrão, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.

II – Planta de locação dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo, contendo no mínimo:

- a)** o contorno da edificação;
- b)** as dimensões do lote e seus confrontantes, conforme descrição na certidão da matrícula de registro de imóveis, ou nas certidões de desdobro, desmembramento, remembramento e fusão;
- 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 e semipermeável, com detalhamento da solução para a área de piso semipermeável, quando for o caso;
- g)** demarcação, nos projetos de R2 e nR, das caixas de escada, elevadores, plataformas elevatórias, circulação e unidades habitacionais, quando for o caso;
- h)** indicação de faixa *non aedificandi*, servidão, área de preservação permanente e outras quando houver;
- i)** indicação dos elementos componentes da implantação da edificação no terreno, tais como taludes, arrimos, rampas, entre outros;
- j)** indicação das edificações existentes regulares e a regularizar, quando for o caso;
- l)** projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, pérgulas, beirais, sacadas, varandas, coberturas de garagem e outros elementos arquitetônicos;
- m)** indicação de piscinas, espelhos d’água, ofurôs e equivalentes;
- n)** indicação de rampas de acesso, faixa de acomodação, circulação interna de veículos e calçadas, guias rebaixadas e dos acessos de pedestres e veículos, em atendimento à legislação vigente;
- o)** indicação do material e fechamento externo do lote para a via pública demonstrando atendimento à diretriz de permeabilidade do lote, quando for o caso;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

p) locação de reservatórios de águas pluviais, estações de tratamento de esgotos e demais elementos construídos de infraestrutura;

q) localização de árvores e postes situados frente ao lote, bem como quaisquer obstáculos no passeio público.

III – Corte esquemático, sendo um transversal e um longitudinal, 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 e indicação do material e fechamento externo do lote para a via pública demonstrando atendimento à diretriz de permeabilidade do lote, quando for o caso;

f) indicação de taludes, arrimos e outros.

IV – Memória de cálculo:

a) dos índices urbanísticos;

b) movimentação de terra;

c) reservatório de acumulação de água pluvial, quando for o caso.

V – Quadro de áreas contendo no mínimo:

a) área total do terreno conforme matrícula;

b) área a construir computável e não computável por pavimento;

c) área a construir computável e não computável total do projeto;

d) total de área permeável e semipermeável quando for o caso;

e) total de área impermeável;

f) total de área existente regularizada, conforme Alvará de aprovação, e a regularizar, quando for o caso;

g) total de área a demolir, quando for o caso;

h) total de área útil privativa e área comum, quando couber;

i) total de área vegetada, para os lotes inseridos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC).

VI – Quadro descritivo de ambientes contendo as seguintes informações quanto às habitações unifamiliares:

a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, sacadas, varandas e garagens;

b) quando tratar-se de habitação “geminadas” informar a quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas e garagens por unidade.

VII – Quadro descritivo de ambientes contendo as seguintes informações quando tratar-se de unidades multifamiliares:

a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas por tipo de unidade autônoma;

b) quantidade de blocos;



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

c) quantidade de pavimentos por bloco;
d) indicação das unidades acessíveis;
e) quantidade de vagas de veículos e demais espaços
edificados na área comum;
f) quantidade de elevadores, quando couber.

VIII – quadro descritivo de ambientes contendo as seguintes informações quando tratar-se de edificações não residenciais:

a) quantidade de banheiros acessíveis;
b) quantidade de pavimentos;
c) quantidade de elevadores, quando couber;
d) quantidade de vagas de veículos e demais espaços
edificados na área comum;

IX – Levantamento planialtimétrico quando necessário;

X – Legenda das hachuras conforme modelo;

XI – Notas técnicas conforme modelo.

Parágrafo único. As plantas de locação de cada um dos pavimentos da edificação e os cortes transversais e longitudinais devem ser elaborados na mesma escala de desenho.

Art. 29. Considerando a complexidade e eventuais dúvidas surgidas da análise do projeto na modalidade simplificado, poderá o órgão público municipal competente exigir a apresentação de planta baixa, cortes e outras informações complementares.

Art. 30. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 9.573 de 27 de janeiro de 2021.

Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, 14 de setembro de 2023, 74º da Emancipação Político-Administrativa

RODRIGO KENJI DE SOUZA ASHIUCHI
Prefeito Municipal

RENATO SWENSSON NETO
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

Registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, publicado na portaria do Paço Municipal “Prefeito Firmino José da Costa”, e demais locais de costume.

ROBERTO DOS SANTOS CHAGAS
Atos Oficiais



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO I – TABELA 1 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZ

Documentos solicitados		Modalidade de Diretriz					
		Aprovação de Loteamento	Aprovação de parcelamento em condomínio	Aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar	Aprovação de empreendimento de uso não residencial por categoria de uso	Aprovação de projetos de Regularização Fundiária Urbana (REURB)	TR – EIV*
Do requerente	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X		X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X	X	X		X
	Prova de legitimidade nos termos do que dispõe o § 1º do Art. 8º da Lei Complementar Municipal nº 337/ 2019.					X	
Do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.	X	X	X	X	X ⁽¹⁾	X
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) do ano vigente para imóveis urbanos.	X	X	X	X		X
	Imposto Territorial Rural (ITR) do ano vigente (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X		X
	Croqui de localização ou levantamento planialtimétrico (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X		X
	Certidão vintenária, com negativas de ônus e alienações, relativas à área.	X	X				
Do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa.	X	X				
	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X				
Documentos técnicos	Projeto simplificado de loteamento, conforme Art. 9º deste Decreto.	X					
	Certidão de diretrizes emitida para o empreendimento/área pretendida, conforme Art.6º, Inciso I do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						X
	Descrição do empreendimento segundo sua localização geográfica e estrutura física, com mapas e fotografias, a fim de que se tenha uma visão geral da obra pretendida, conforme Art.6º, Inciso II do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						X
	Memorial descritivo contendo as características técnicas gerais do empreendimento, como: a distribuição espacial; quantidade de pavimentos; usos pretendidos; tipologias; metragem quadrada do terreno; área construída; entre outras características técnicas pertinentes, conforme Art.6º, Inciso III do Decreto Municipal nº 9.170/2018.						X
	Prova da anterioridade da ocupação do imóvel, nos termos do que dispõe o § 1º do Art. 2º combinado com o item III do art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 337/ 2019.					X	
	Demonstração gráfica da ocupação, contendo a delimitação da ocupação sobre imagem de satélite ou foto aérea com as ruas existentes no entorno e ou interior da ocupação.					X	

* Termo de Referência para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

⁽¹⁾ Matrícula ou transcrição atualizada do imóvel objeto do pedido de regularização.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO II – TABELA 2 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A SOLICITAÇÃO DE CERTIDÕES

Documentos necessários		Modalidade de Certidão												
		Desdobro	Desmembramento (Até 10 lotes)	Remembramento	Anuência	Perímetro Urbano	Desapropriação	Denominação de rua	Número oficial	Existência da construção	Inexistência da construção	Ampliação	Área Demolida	Reenquadramento do nível de incomodidade da atividade
Do requerente	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Do proprietário o imóvel	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda, que demonstre a transferência de titularidade.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) do ano vigente para imóveis urbanos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) dos últimos 5 anos para comprovação de área (quando couber)									X	X		X ⁽¹⁾	
	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis ou Contrato de locação de imóvel.													X
	Imposto Territorial Rural (ITR) do ano vigente (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X	X	X	X						X
	Croqui de localização ou levantamento planialtimétrico (somente para imóveis rurais).	X	X	X	X	X	X	X						X
	Certidão negativa de débitos (CND) ou certidão positiva com efeito de negativa do imóvel para Imposto Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR).	X	X	X										
	Nota devolutiva do Cartório de Registro de Imóveis (quando couber).				X			X		X	X		X	
Do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa.	X	X	X	X									
	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X	X	X									

Continua ->



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Documentos necessários		Modalidade de Certidão												
		Desdobro	Desmembramento	Remembramento	Anuência	Perímetro Urbano	Desapropriação	Denominação de rua	Número oficial	Existência da construção	Inexistência da construção	Ampliação	Área Demolida	Reenquadramento do nível de incomodidade da atividade
Documentos técnicos	Projeto arquitetônico anteriormente aprovado (quando houver)									X	X		X	
	Alvará de aprovação de projeto de demolição, dentro do prazo de validade (quando houver)												X	
	Projeto de desdobro ou desmembramento ou remembramento, conforme Art.11 deste Decreto.	X	X	X										
	Alvará de Aprovação de Projeto expedido pela municipalidade dentro do prazo de validade.							X						
	Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X	X										
	Termo de Compromisso firmado entre o interessado e a Prefeitura Municipal de Suzano para os casos previstos no Art.29 da Lei Complementar nº 340/2019, excetuando-se os casos previstos no Art.30 da referida Lei Complementar.	X	X	X										
	Termo de Compromisso firmado entre o interessado e a Prefeitura Municipal de Suzano para os casos onde haverá implantação de viário às custas do interessado e posterior doação a Prefeitura Municipal de Suzano.	X	X	X										
	Memorial descritivo da atividade conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.													X
Termo de Compromisso de Cumprimento dos Padrões de Incomodidade e das Medidas Mitigadoras, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, devidamente assinado pelo interessado.													X	

⁽¹⁾ Egídio espelho dos últimos 5 anos para os casos que não tenham Alvará de Demolição emitido e dentro do prazo de validade.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO III – TABELA 3 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DE PARCELAMENTOS NAS MODALIDADES LOTEAMENTO ABERTO OU COM CONTROLE DE ACESSO OU EM CONDOMÍNIO

Documentos necessários		Modalidade de Parcelamento	
		Loteamento aberto ou com controle de acesso	Parcelamento em condomínio
Do requerente	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X
Do proprietário imóvel	Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG); Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X
	Pessoa Jurídica: Contrato social da empresa; Cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); Carteira de Identidade (RG) do representante legal; Cadastro de Pessoa Física (CPF) do representante legal.	X	X
Do imóvel	Matrícula atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda, que demonstre a transferência de titularidade.	X	X
	Espelho do Imposto Territorial Urbano (IPTU) do ano vigente para imóveis urbanos.	X	X
	Imposto Territorial Rural (ITR) do ano vigente (somente para imóveis rurais).	X	X
	Croqui de localização ou levantamento planialtimétrico (somente para imóveis rurais).	X	X
	Certidão negativa de débitos (CND) ou certidão positiva com efeito de negativa do imóvel para Imposto Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR).	X	X
	Certidão vintenária, com negativas de ônus e alienações, relativas à área.	X	X
Do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa.	X	X
	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) acompanhados do comprovante de pagamento.	X	X
Documentos técnicos	Diretrizes para a aprovação de loteamento emitida para o referido imóvel e dentro do período de validade.	X	
	Diretrizes para a aprovação de parcelamento em condomínio emitida para o referido imóvel e dentro do período de validade.		X
	Projeto urbanístico.	X	
	Projeto do sistema viário.	X	
	Projetos das redes de abastecimento de água potável.	X	
	Projetos das redes de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.	X	
	Projetos das redes de drenagem das águas pluviais.	X	
	Projeto das redes de fornecimento de energia e iluminação pública.	X	
	Projeto de terraplenagem.	X	
	Planta urbanística ambiental (quando couber).	X	
	Declaração de atendimento à legislação aplicável assinada pelo proprietário e pelo técnico responsável.	X	X
	Memorial descritivo e justificativo do loteamento.	X	
	Memorial descritivo do projeto do sistema viário.	X	
	Memorial descritivo do projeto das redes de abastecimento de água potável.	X	
	Memorial descritivo do projeto das redes de coleta, afastamento, tratamento e disposição final de esgoto.	X	
	Memorial descritivo do projeto das redes de drenagem das águas pluviais.	X	
	Memorial descritivo do projeto das redes de fornecimento de energia e iluminação pública.	X	
	Memorial descritivo do projeto de terraplenagem.	X	
	Laudo de caracterização vegetal (quando couber).	X	
Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art.27 deste Decreto.		X	



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO IV – TABELA 4 e TABELA 5 – DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA O LICENCIAMENTO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Tabela 4 – Documentos necessários para solicitação de Alvará de edificações de uso Não Residencial (nR) e Residencial Multifamiliar (R2)

Documentos necessários		Modalidade de Alvará						
		Construção	Substituição	Revalidação	Regularização	Demolição	Ocupação	Licença para Edificar ⁽¹⁾
Do proprietário	Proprietário Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro Nacional de Pessoa (CPF).	X	X	X	X	X	X	X
	Proprietário Pessoa Jurídica: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Contrato Social, Estatuto, Ata da eleição da diretoria e Carteira de Identidade (RG) e Cadastro Nacional de Pessoa (CPF) do responsável pela empresa.	X	X	X	X	X	X	X
	Termo de compromisso de manutenção da faixa <i>non aedificandi</i> , quando for o caso, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.	X	X	X	X			X
Do imóvel	Matrícula atualizada com até 180 dias da sua data de emissão pelo Cartório de Imóveis.	X	X	X	X	X	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda que demonstre a transferência de titularidade, quando for o caso.	X	X	X	X	X	X	X
	Espelho do IPTU do ano vigente.	X	X	X	X	X	X	X
	Certidão negativa de débito atualizada ou certidão positiva com efeito de negativa atualizada do IPTU.	X	X	X	X	X	X	X
Do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito atualizada (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa atualizada.	X	X	X	X	X	X	X
	Comprovante de pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.	X	X	X	X	X	X	X
	Requerimento em procedimento próprio que contenha a identificação do proprietário, do imóvel e do responsável técnico, para procedimentos não digitais.		X	X			X	
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de projeto arquitetônico.	X	X					
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de levantamento arquitetônico ou “ <i>as built</i> ”.				X			
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de execução ou direção técnica da obra.	X ⁽²⁾	X ⁽²⁾		X ⁽³⁾	X		X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto anteriormente aprovado.			X				X
Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de laudo técnico.				X ⁽⁴⁾		X		



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Documentos necessários		Modalidade de Alvará						
		Construção	Substituição	Revalidação	Regularização	Demolição	Ocupação	Licença para Edificar ⁽¹⁾
Documentos técnicos	Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art.28 deste Decreto.	X	X		X	X		X
	Projeto arquitetônico anteriormente aprovado.		X	X			X	X
	Alvará do projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X
	Laudo técnico da obra, assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, contendo relatório fotográfico com fotos, coloridas e nítidas, de todos os cômodos internos, identificação dos cômodos acessíveis quando for o caso, fachada frontal, lateral e fundos; fotografias de elementos externos, área de lazer, piscinas, espaços de convívio, pavimento permeável e semipermeável e demais elementos que comprovem atendimento às normas técnicas e legislação aplicável.				X ⁽⁴⁾		X	
	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de licença do Corpo de Bombeiros (CLCB).				X ⁽⁴⁾		X	
	Diretrizes emitidas pelas concessionárias, em casos de uso R2, exceto em imóveis localizados em ZURC-1, ZURC-2 e ZURC-3.	X	X					X
	Certidão de ligação de esgoto emitida pela Sabesp, em casos de uso R2, exceto em imóveis localizados em ZURC-1, ZURC-2 e ZURC-3.				X ⁽⁴⁾		X	
	Licença Prévia da Cetesb, para os casos listados no Regulamento da Lei Estadual nº 997/76.	X	X	X	X ⁽³⁾			X
	Licença de Operação da Cetesb, para os casos listados no Regulamento da Lei Estadual nº 997/76.				X ⁽⁴⁾		X	
	Termo de doação de área (reserva de área), para parcelamentos em condomínio, nos termos do artigo 28 da Lei Complementar nº 340/2019.	X	X	X	X			X
	Termo de Compromisso assinado resultante de EIV/RIV (quando couber)	X	X	X	X ⁽³⁾			X
	Termo de Quitação de Compromisso assinado resultante de EIV/RIV (quando couber)				X ⁽⁴⁾		X	
	Autorização para movimentação de terra, nos casos previstos na Lei Complementar nº 135/2003	X	X	X	X ⁽³⁾			X
	Autorização para intervenção em vegetação, quando couber	X	X	X	X ⁽³⁾			X
	Requerimento de aquisição de PCA, conforme Lei Complementar nº 348/2020 (quando couber)	X	X	X	X			
	Termo de autorização de Cobrança de PCA, conforme Lei Complementar nº 348/2020 (quando couber).							X
	Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA), conforme Lei Complementar nº 348/2020, quando for o caso.				X ⁽⁴⁾		X	

⁽¹⁾ Exigido no caso de solicitação apenas da Licença para Construir.

⁽²⁾ Exigido no caso de solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto e de Licença para Construir no mesmo processo.

⁽³⁾ Exigido no caso da edificação não estar concluída.

⁽⁴⁾ Exigido no caso da edificação estar concluída.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Tabela 5 – Documentos necessários para solicitação de Alvará de edificações de uso Residencial (R1)

Documentos necessários		Modalidade de Alvará						
		Construção	Substituição	Revalidação	Regularização	Demolição	Ocupação	Licença para Edificar ⁽¹⁾
Do proprietário	Proprietário Pessoa Física: Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF).	X	X	X	X	X	X	X
	Proprietário Pessoa Jurídica: Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, Contrato Social, Estatuto, Ata da eleição da diretoria e Carteira de Identidade (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF) do responsável pela empresa.	X	X	X	X	X	X	X
	Termo de compromisso de manutenção da faixa <i>non aedificandi</i> , quando for o caso, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente.	X	X	X	X			X
Do imóvel	Matrícula atualizada com até 180 dias da sua data de emissão pelo Cartório de Imóveis.	X	X	X	X	X	X	X
	Escritura pública ou Contrato de compra e venda que demonstre a transferência de titularidade, quando for o caso.	X	X	X	X	X	X	X
	Espelho do IPTU do ano vigente.	X	X	X	X	X	X	X
	Certidão negativa de débito atualizada ou certidão positiva com efeito de negativa atualizada do IPTU.	X	X	X	X	X	X	X
Do responsável técnico	Cadastro de Contribuinte Mobiliário (CCM), acompanhado de sua respectiva certidão negativa de débito atualizada (CND) ou da certidão positiva com efeito de negativa atualizada.	X	X	X	X	X	X	X
	Comprovante de pagamento das taxas ou preços públicos, conforme legislação municipal que trata da matéria.	X	X	X	X	X	X	X
	Requerimento em procedimento próprio que contenha a identificação do proprietário, do imóvel e do responsável técnico, para procedimentos não digitais.		X	X			X	
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de projeto arquitetônico.	X	X					
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de levantamento arquitetônico ou “ <i>as built</i> ”.				X			
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de execução ou direção técnica da obra.	X ⁽²⁾	X ⁽²⁾		X ⁽³⁾	X		X
	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do projeto anteriormente aprovado.			X				X
Documentos técnicos	Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT definitivo de laudo técnico.				X ⁽⁴⁾		X	
	Projeto arquitetônico simplificado, conforme Art. 27 deste Decreto.	X	X		X	X		X
	Projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X
	Alvará do projeto anteriormente aprovado.		X	X			X	X
	Laudo técnico da obra, assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, conforme modelo fornecido pelo órgão municipal competente, contendo relatório fotográfico com fotos, coloridas e nítidas, de todos os cômodos internos, identificação dos cômodos acessíveis quando for o caso, fachada frontal, lateral e fundos; fotografias de elementos externos, área de lazer, piscinas, espaços de convívio, pavimento permeável e semipermeável e demais elementos que comprovem atendimento às normas técnicas e legislação aplicável.				X ⁽⁴⁾		X	
	Requerimento de aquisição de Potencial Construtivo Adicional (PCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.	X	X	X	X			
	Termo de autorização de Cobrança de Potencial Construtivo Adicional (PCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.							X
	Certificado de Aquisição de Potencial Construtivo Adicional (CAPCA), conforme Lei Complementar nº348/2020, quando for o caso.				X ⁽⁴⁾		X	

⁽¹⁾ Exigido no caso de solicitação apenas da Licença para Construir.

⁽²⁾ Exigido no caso de solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto e de Licença para Construir no mesmo processo.

⁽³⁾ Exigido no caso da edificação não estar concluída.

⁽⁴⁾ Exigido no caso da edificação estar concluída.



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

ANEXO V – TABELA 6 – ATIVIDADES TÉCNICAS DE ART E RRT POR TIPO DE ALVARÁ

CONSTRUÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
Elaboração	Projeto	Edificação		m ²
	Projeto	Muro de arrimo		m ²
RRT - Atividades técnicas				
Grupo: PROJETO			Quantidade:	
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico			Unidade:	m ²
LICENÇA PARA EDIFICAR				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
Execução	Execução	Edificação		m ²
	Execução	Muro de arrimo		m
ou				
Direção de Serviço Técnico	Execução	Edificação		m ²
	Execução	Muro de arrimo		m
RRT - Atividades técnicas				
Grupo: EXECUÇÃO			Quantidade:	
Atividade: 2.1.1 - Execução de obra			Unidade:	m ²
ou				
Grupo: GESTÃO			Quantidade:	
Atividade: 3.3 - Direção ou condução de obra ou serviço técnico			Unidade:	m ²
REGULARIZAÇÃO (EDIFICAÇÃO NÃO CONCLUÍDA) OU REGULARIZAÇÃO + AMPLIAÇÃO				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
1. Elaboração	Projeto "as built"	Regularização de obra		m ²
2. Execução	Execução	Edificação		m ²
RRT - Atividades técnicas				
1. Grupo: PROJETO			Quantidade:	
Atividade: 1.1.1 - Levantamento arquitetônico ou 1.1.7 - As built			Unidade:	m ²
2. Grupo: EXECUÇÃO			Quantidade:	
Atividade: 2.1.1 - Execução de obra			Unidade:	m ²
ou				
2. Grupo: GESTÃO			Quantidade:	
Atividade: 3.3 - Direção ou condução de obra ou serviço técnico			Unidade:	m ²
Continua ->				



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

REGULARIZAÇÃO - EDIFICAÇÃO CONCLUÍDA				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
1. Elaboração	Projeto "as built"	Regularização de obra		m ²
	Laudo	Edificação		m ²
RRT - Atividades técnicas				
1. Grupo: PROJETO			Quantidade:	
Atividade: 1.1.1 - Levantamento arquitetônico ou 1.1.7 - As built			Unidade:	m ²
2. Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO			Quantidade:	
Atividade: 5.7 - Laudo Técnico			Unidade:	m ²
DEMOLIÇÃO				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
1. Execução	Demolição	Edificação		m ²
ou				
2. Direção de Serviço Técnico	Demolição	Edificação		m ²
RRT - Atividades técnicas				
2. Grupo: EXECUÇÃO			Quantidade:	
Atividade: 2.1.1 - Execução de obra			Unidade:	m ²
ou				
2. Grupo: GESTÃO			Quantidade:	
Atividade: 3.3 - Direção ou condução de obra ou serviço técnico			Unidade:	m ²
OCUPE-SE				
ART - Atividades técnicas			Quantidade	Unidade
Elaboração	Laudo	Edificação		m ²
RRT - Atividades técnicas				
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO			Quantidade:	
Atividade: 5.7 - Laudo Técnico			Unidade:	m ²