



Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

“Paço Municipal Christovam Melhado”



DECRETO Nº 4.794/2023

Dispõe sobre a apresentação de projetos de construção e edificações urbanas no Município de Cosmorama e dá outras providências.

LUIS FERNANDO GONÇALVES, Prefeito Municipal de Cosmorama, Comarca de Tanabi, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhes são conferidas por lei;

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS INSTRUÇÕES GERAIS

Art. 1º - Nenhuma construção, reforma e/ou ampliação de edificações, qualquer que seja o fim a que se destinem, poderá ser autorizada ou iniciada sem projetos e especificações aprovados pelo setor competente da Prefeitura.

Art. 2º - O prazo para análise é de 15 (quinze) dias úteis, contados do protocolo do projeto junto ao protocolo geral do município ou do comprovante da remessa eletrônica.

CAPÍTULO II DOS DOCUMENTOS PERTINENTES

Art. 3º - Os projetos deverão ser apresentados em observância a Lei Municipal nº 3.256, de 19 de dezembro de 2017 com, no mínimo, os seguintes documentos:

- I. Para construções novas e/ ou ampliações residenciais e comerciais:
 - a) Requerimento em 01 (uma) via, dirigido ao prefeito, com dados qualificantes do requerente, contendo número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário e área da construção pretendida em metros quadrados. O requerimento será assinado pelo requerente ou representante legal com procuração, sendo proprietário ou possuidor;
 - b) Memorial descritivo em 03 (três) vias dos serviços a serem executados, contendo o nome do proprietário, número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário. O mesmo será assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico;
 - c) Documentos de identificação e titularidade do lote;
 - d) Documento de responsabilidade técnica emitido junto conselho de classe ou órgão equivalente na qual o (a) profissional possua registro, da (s) obra (s) ou serviços pretendido em 01 (uma) via, sendo obrigatória a apresentação de atividade de elaboração de projeto e execução/direção da obra assinado pelo responsável técnico;
 - e) Plano de gerenciamento de resíduo da construção civil, nos termos da Resolução CONAMA 307/2002, com a complementação dada pela Lei Municipal nº 2.440/2009;
 - f) Projeto em 03 (três) vias, contendo todas as informações contidas no capítulo III, assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico;
 - g) Formulário referente aos itens de sustentabilidade existentes ou em implantação na edificação, disponível no site www.cosmorama.sp.gov.br

- II. Para regularizações residenciais e comerciais:



Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

“Paço Municipal Christovam Melhado”



a) Requerimento em 01 (uma) via, dirigido ao prefeito, com dados qualificantes do requerente, contendo número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário e área da construção pretendida em metros quadrados e a data de início da obra. O requerimento será assinado pelo requerente ou representante legal com procuração;

b) Memorial descritivo em 03 (três) vias dos serviços a serem executados, contendo o nome do proprietário, número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário. O mesmo será assinado pelo proprietário e responsável técnico;

c) Documentos de identificação e titularidade do lote;

d) Documento de responsabilidade técnica emitido junto conselho de classe ou órgão equivalente na qual o (a) profissional possua registro, da (s) obra (s) ou serviços pretendido em 01 (uma) via, sendo obrigatória a apresentação de atividade de elaboração de projeto de regularização e/ ou elaboração de projeto “*as built*” e execução de vistoria, assinado pelo responsável técnico;

e) Projeto em 03 (três) vias contendo todas as informações contidas no capítulo III, assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico.

III. Para desdobros, desmembramentos, unificações e afins:

a) Requerimento em 01 (uma) via, dirigido ao prefeito, com dados qualificantes do requerente, contendo número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário e área a ser parcelada ou unificada. O requerimento será assinado pelo requerente ou representante legal com procuração;

b) Memorial descritivo em 03 (três) vias, contendo o nome do proprietário, número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário. O mesmo será assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico;

c) Documentos de identificação e titularidade do lote;

d) Documento de responsabilidade técnica emitido junto conselho de classe ou órgão equivalente na qual o (a) profissional possua registro, da (s) obra (s) ou serviços pretendido e assinado pelo responsável técnico;

e) Projeto em 03 (três) vias, contendo todas as informações contidas no capítulo IV, assinado pelo proprietário ou possuidor e responsável técnico;

f) Folha A4 simplificada do(s) lote(s) alterada com hachuras diferenciadas e com fontes grandes, sem necessidade de escala.

g) Quando o projeto apresentado importar desdobro com unificação envolvendo titulares de posse/domínios diferentes, os documentos deverão ser apresentados com a anuência de ambos requerentes;

CAPÍTULO III DOS PROJETOS COMPLETOS

Art. 4º - Os Projetos Completos deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

I. Planta baixa de todos os pavimentos, com:

a) a indicação do destino de cada compartimento e suas dimensões;

b) a indicação das linhas de cortes;

c) a indicação da projeção da cobertura;

d) as dimensões das aberturas destinadas a portas e janelas deverão ser indicados em planta ou em tabela própria;

e) a indicação da entrada de água e energia elétrica;

f) a indicação de caixa de gorduras e inspeções e do esgoto sanitário até a calçada;

g) a indicação do plantio de espécie arbórea e calçada permeável, conforme legislação municipal ambiental vigente;



Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

“Paço Municipal Christovam Melhado”



h) a indicação do rebaixamento de guia.

i) a indicação, quando for o caso, de árvores, ponto ou abrigo de ônibus, placas de sinalização, faixa de pedestre, postes, bocas de lobo, nos acessos projetados para entrada e saída de veículos.

II - Elevação das fachadas voltadas para todas as vias públicas.

III - Cortes transversal e longitudinal, até o alinhamento do terreno, com as cotas de nível de cada pavimento e a altura total da construção.

IV - Quadro demonstrativo da relação piso/abertura dos compartimentos, demonstrando as áreas de iluminação/ventilação necessárias de acordo com o Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário.

V - Planta de cobertura, com indicação das águas, dos caimentos e sua inclinação, além da indicação de calhas.

a) Será admitido beiral com largura de até 80 (oitenta) centímetros.

VI - Implantação da obra indicando sua localização no terreno, os recuos mínimos em relação às divisas do terreno e às outras edificações nele existentes, com:

a) Indicação e separação de áreas construídas abertas de áreas construídas fechadas com cotas;

b) Indicação e separação de áreas residências de comerciais e industriais, se for o caso;

VII – Delimitação, no projeto, do “espaço árvore” que obedecerá na integralidade, a Lei Municipal nº 3.257/2017, com as definições e delimitações previstas em seu art. 4º.

§ 1º - Deverá constar as seguintes Notas Obrigatórias em projeto, que deverão ser numeradas:

I. O projeto atende às exigências do Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário Estadual.

II. Declaro que a aprovação deste projeto não implica por parte da prefeitura municipal no reconhecimento do direito de propriedade do terreno.

§ 2º - Para os projetos de reforma com aumento de área e/ou ampliação e/ou substituição deverá ser apresentada cópia do alvará aprovado da construção existente e ser informado o número do processo de aprovação.

VI - Deverá ser representado, em planta baixa e cortes:

I. À tinta preta, cinza ou azul, com linha cheia, as partes a serem mantidas;

II. À tinta vermelha ou hachuras, com linha cheia, as partes a construir;

III. À tinta amarela ou hachuras, com linha tracejada, as partes a demolir.

CAPÍTULO IV

DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, AMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS.

Art. 5º - Os Projetos de Desdobro, Desmembramento, Unificação, Amembramentos e Remembramentos deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - Situação atual do(s) terreno(s) - lote(s) ou gleba(s), indicando suas divisas, confrontações e áreas.

II - Situação pretendida do(s) terreno(s) - lote(s) ou gleba(s), indicando suas divisas, confrontações e área e distanciamento da via mais próxima. Quando necessário, ou quando a complexidade exigir, poderão também ser exigida a situação intermediária, para melhor esclarecimento do que é solicitado.

III - Memorial descritivo, em 03 (três) vias, da situação atual e pretendida, com descrição de suas divisas, confrontações e distanciamento da via mais próxima.

IV - Implantação de todas as construções existentes no imóvel, averbadas na matrícula ou transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, as quais deverão constar também no memorial descritivo.



Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

“Paço Municipal Christovam Melhado”



V - As construções existentes no imóvel, cadastradas ou não na Prefeitura e não averbadas na matrícula ou transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, deverão constar somente em 01 (uma) via de projeto.

Parágrafo único. Para parcelamento de área ou gleba o imóvel deverá possuir a infraestrutura mínima exigida pela Lei Municipal 2900/2013, ou, quando for o caso, os pressupostos da Lei 3.377/2019.

CAPÍTULO V DO ‘HABITE-SE’

Art. 6º - Para solicitação de habite-se deverá ser apresentado:

I – Requerimento em 01 (uma) via, dirigido ao prefeito, com dados qualificantes do requerente, contendo número da quadra, número do lote, cadastro imobiliário e área avaliada, ou seja, parcial ou completo e deverá constar a data de término da obra tanto para obras novas quanto para regularizações prediais. O requerimento será assinado pelo requerente ou representante legal com procuração.

II – Concomitantemente, será protocolado no Departamento Ambiental, que obedecerá o mesmo prazo previsto no art 2º, solicitação de Laudo Ambiental:

a) Para obras que não tiveram o uso de madeira na cobertura deverá ser apresentada declaração junto ao requerimento do projeto;

b) Para o protocolo da solicitação de Laudo Ambiental deverá ser apresentado nota fiscal da madeira, DOF e declaração de itens de sustentabilidade, conforme Lei Municipal nº 3.256/2017;

c) O protocolo será realizado no Departamento Ambiental, sito a Rua Osvaldo Batista da Silveira, 354, Bairro Santo Antônio – (17) 3836 7386.

III – Deverá ser informado um telefone de contato ou meio de contato para agendamento de vistoria e medição da imóvel;

Parágrafo único. Após vistoria, e estando em conformidade com o projeto aprovado e com o laudo ambiental, o ‘HABITE-SE’ será emitido.

CAPÍTULO VI OBSERVAÇÕES GERAIS

Art. 7º - Terrenos com descrições incompletas, com divergências nas dimensões ou na área, a maior ou a menor, deverão ser preliminarmente retificadas as suas matrículas e/ou transcrições, junto ao Cartório de Registro de Imóveis para, posteriormente, serem aprovados os respectivos projetos.

Art. 8º - Para edificações que se situem em mais de um lote/área, cujas escrituras estejam individualizadas, deverá ser apresentado o projeto de remembramento dos terrenos, conjuntamente com o projeto de construção, porém processos separados na forma do capítulo IV.

Art. 9º - Os processos poderão ser protocolados com 01 via do projeto e memorial descritivo com assinatura apenas do responsável técnico e após análise do Departamento de Planejamento, Obras e Serviços, caso não haja correção, poderão ser acrescidas as demais vias.

Art. 10 - Não serão aceitas emendas, colagens e rasuras em qualquer local ou documento constante do processo, devendo, caso haja nota de correção, ser apresentado novamente mais 3 (três) vias com as correções, em atendimento ao solicitado. As reanálises serão feitas em todos os documentos de uma maneira geral, não se restringindo ao que foi solicitado em nota e nem isentando posteriores correções até a aprovação final dos projetos.

Art. 11 - Os documentos apresentados em cópia deverão ser legíveis, sem recortes, rasuras, emendas, colagens e nem terem sofrido manipulação de imagem, por qualquer meio.



Município de Cosmorama

Criado pela Lei Estadual Nº 233 de 24/12/48

CNPJ nº 45.162.054/0001-91

“Paço Municipal Christovam Melhado”



Parágrafo único. Não serão aceitas, em hipótese alguma, cópias reprográficas ilegíveis, devendo todo tipo de documento a ser anexado ao processo, estar no formato A4 (padrão ABNT), inclusive os projetos, que deverão ter o formato reduzido, por dobragem, ao padrão da ABNT, no formato A4 (210 x 297 mm), de modo a poder ser encartado ao processo.

Art. 12 - Os documentos que devem levar a assinatura do proprietário ou possuidor podem ser assinados pelo autor e/ou responsável técnico pela obra, desde que juntada original de procuração específica para o fim, legível, não podendo ser escrita à mão livre, não podendo conter recortes, rasuras, emendas e colagens.

Art. 13 - Os documentos apresentados, tais como escritura e/ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis devem ser apresentados completos, não se aceitando somente partes destes, devendo também ser atualizados, expedida no prazo máximo de 90 dias, no caso de matrículas, anterior a data do protocolo.

Art. 14 - Quando apresentado cópia de compromisso de venda e compra, o mesmo deverá ter firmas reconhecidas de todos os compromissários e acompanhado de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, comprovando o domínio ou a posse de forma inequívoca.

Parágrafo único – Quando o imóvel for objeto de usucapião, será apresentada a matrícula da área onde se situa a posse, acompanhada de comprovante de ajuizamento, judicial ou administrativo.

Art. 15 - Quando apresentado cópia de instrumento particular de venda e compra elaborado conforme o artigo 108, do novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406, de 10-01-2002), o mesmo deverá estar registrado ou averbado no Cartório de Registro de Imóveis, caso contrário será tratado como compromisso de venda e compra, disciplinando-se pelas regras do art 14.

Art. 16 - Quando houver mais de um proprietário, em condomínio ou não, não importando a origem do domínio, os projetos deverão ser assinados por todos os proprietários ou possuidores.

Art. 17 - Na capa do projeto, a planta de situação sem escala deverá constar a quadra e/ou gleba com a indicação das ruas limítrofes, o norte e a localização do imóvel/terreno, de maneira a subsidiar, o local, facilitando a sua localização no mapa da cidade, facilitando a análise do projeto e das vistorias.

Art. 18 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Cosmorama, 01 de abril de 2.023.

LUIS FERNANDO GONÇALVES
Prefeito Municipal

Registrado, afixado e arquivado na Secretaria da Prefeitura Municipal e publicado nos termos da legislação vigente.

MARIA INÊS GONÇALVES BUZZO
Assistente Administrativo