

## **PORTARIA CONJUNTA 1/13 - SEL**

**SEL/SIURB/SVMA/SEHAB**

Os Secretários Municipais de Licenciamento, de Infraestrutura Urbana e Obras, do Verde e do Meio Ambiente e de Habitação no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a criação da Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - SAEHIS pelo Decreto nº 54.297, de 02 de setembro de 2013,

CONSIDERANDO a necessidade de definir os documentos exigidos para o protocolamento de pedidos junto à SAEHIS, conforme disposto no art. 3º do Decreto nº 54.297/13,

**RESOLVEM:**

1 - Os documentos referidos no Anexo I desta Portaria Conjunta são exigidos para o protocolamento de pedido de licenciamento de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS nas modalidades:

- a) Loteamento;
- b) Desmembramento com doação de áreas públicas;
- c) Plano Integrado quando envolver loteamento ou desmembramento com doação de áreas públicas.

2 – Os pedidos regidos por esta Portaria Conjunta podem envolver a expedição de:

- a) Certidão de Diretrizes para loteamento;
- b) Certidão de Diretrizes para desmembramento com doação de áreas públicas;
- c) Certidão de Conformidade da Prefeitura;
- d) Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras;
- e) Alvará de Desmembramento;
- f) Alvará de Aprovação e Execução de edificação nova.

2.1. Os documentos exigidos no Anexo I devem ser protocolados em 4 (quatro) vias no Protocolo do Gabinete da Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL, à Rua de São Bento 405, 22º andar, sala 221, com exceção do pedido de Certidão de Conformidade da Prefeitura que tem procedimento específico, conforme Anexo II desta Portaria Conjunta.

2.2. Os pedidos devem atender a normas, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Decreto nº 44.667/04 e suas alterações, bem como, no que couber, o COE, a legislação de uso e ocupação do solo e demais normas aplicáveis.

3 – Os pedidos protocolados na forma desta Portaria Conjunta serão encaminhados diretamente à SAEHIS/SEC, criada pelo Decreto nº 54.297, de 2 de setembro de 2013.

4 – As instruções constantes do Anexo II desta Portaria Conjunta devem ser observadas na apresentação e confecção dos documentos.

4.1. Todos os elementos cartográficos devem apresentar legenda e carimbos conforme padrões da Prefeitura, com indicação da linha norte-sul e escala gráfica.

5 – Esta Portaria Conjunta entra em vigor na data da sua publicação.

## ANEXO I

### 1. Documentação Geral

1.1. Matrícula(s) atualizada(s) do(s) terreno(s) envolvido(s) registrada(s) no Cartório de Registro de Imóveis ou documento comprobatório da posse do terreno, podendo ser:

a) Decreto de Interesse Social ou Decreto de Utilidade Pública para áreas desapropriadas, acompanhado do Auto de Imissão na Posse ou Termo de Cessão de Uso fornecido pelo proprietário do terreno;

b) Lei de desafetação no caso de áreas públicas de uso comum do povo;

c) Termo de Transferência do Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário (DGPI/SEMPLA) nos casos de áreas públicas dominiais ou antigos leitos de rio;

d) Certidão fornecida por órgão público competente na qual se certificará quanto a área ter sido objeto de procedimento expropriatório, quando necessário.

1.2. Cópia da notificação do IPTU ou INCRA atual dos terrenos envolvidos ou Certidão de Dados Cadastrais atualizada.

1.3. Comprovante de Quitação de Débitos de Tributos Municipais.

1.4. Documentação do Proprietário:

a) Pessoa Física: cópia do RG;

b) Pessoa Jurídica: cópia do Contrato Social onde conste o representante legal ou, no caso de Cooperativas Habitacionais e Associações, cópia do Estatuto de constituição registrado.

1.5. Documentação do Profissional (autor do projeto e responsável técnico):

a) Cópia do Registro Profissional;

b) ART ou RRT;

c) Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM.

## 2. Documentação para Certidão de Diretrizes

2.1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido, com direcionamento para a SAHEIS/SEC.

2.2. Ficha Técnica emitida por INFO/SEL.

2.3. Parecer de Viabilidade do empreendimento emitido pela CETESB/SMA, quando se tratar de EHS em área de proteção aos mananciais.

2.4. Levantamento planialtimétrico cadastral na escala 1:1000 ou 1:500, atendendo Sistema de Coordenadas UTM, constando:

a) Perímetro do terreno em conformidade com o(s) título(s) de propriedade, informando medidas dos segmentos e respectivos rumos/azimutes, ângulos e indicação dos confrontantes, para todos os títulos envolvidos.

b) Identificação da metragem, perímetros e número de contribuinte de todos os títulos envolvidos;

c) Indicação, quando for o caso, de divergência entre o levantamento planialtimétrico e o título de propriedade, com apontamento das medidas reais e de escritura, sendo neste caso necessária a retificação do título.

d) Curvas de nível de metro em metro ou de planos devidamente cotados em terreno que apresente desnível não superior a 2,00m;

e) Levantamento de dados genéricos de implantação das edificações vizinhas, correspondendo a uma faixa de no mínimo 3,00m de largura ao longo das divisas, em terreno com acentuado declive;

f) Demarcação dos perímetros das edificações existentes no terreno;

g) Demarcação de Áreas de Preservação Permanente (APP);

h) Cadastramento arbóreo, com ART do engenheiro agrônomo, engenheiro florestal ou biólogo responsável pelo cadastramento;

i) Demarcação de nascentes, lagoas, rios e córregos (canalizados ou não) e galerias com seus respectivos eixos, várzeas e demais linhas de drenagem;

j) Demarcação de dutos, linhas de transmissão, antenas de telefonia e outras;

k) Demarcação de movimento de terra pré-existente;

l) Demarcação das vias de acesso ao terreno, com medidas dos dois passeios e de largura da via no mínimo em três pontos (incluindo o centro da testada do imóvel), bem como indicação de poços de visita, boca de lobo, posteamento, tipo de pavimentação, arborização e outros elementos de caracterização;

m) No caso de propriedade rural, indicação da posição do terreno na quadra, bem como de pontos de referência e distância até o logradouro conhecido mais próximo.

2.5. Foto Aérea, incluindo o terreno e entorno, num raio de 300m, em escala 1:10.000, aproximadamente.

2.6. Carta da Emplasa na escala 1:10.000 com demarcação do perímetro do terreno.

2.7. Proposta de implantação do loteamento, quando for o caso, com indicação de áreas públicas, quadras e sistema viário.

2.8. Proposta de implantação do desmembramento, quando for o caso, com indicação das áreas públicas e lotes.

3. Documentação para Certidão de Conformidade da Prefeitura - Loteamento

3.1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido.

3.2. Planta aprovada de diretrizes e levantamento planialtimétrico correspondente.

3.3. Planta do Loteamento, respeitando a planta de diretrizes e constando:

a) Identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;

b) Sistema viário do loteamento, com a devida hierarquização, identificação, alinhamentos e dimensões, com indicação dos pontos de estaqueamento a cada 20,00m (vinte metros);

c) Demarcação das áreas verdes e institucionais públicas, com respectivas dimensões e identificação;

d) Demarcação das áreas destinadas a quadras e lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;

e) Demarcação das faixas "non aedificandi" e áreas de preservação permanente (APP) definidas nas Diretrizes;

f) Quadro de áreas, com indicação em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, área do sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais públicas;

3.4. Perfis longitudinais e seções transversais de todas as vias, em escala horizontal 1:1000 ou 1:500 e vertical 1:100 ou 1:50, constando perfil do terreno natural e perfil do

projeto, bem como indicação da cota em cada ponto de estaqueamento demarcado na Planta do Loteamento.

3.5. Projeto de terraplanagem e respectivo memorial descritivo, com ART/RRT do técnico responsável atestando a estabilidade do terreno.

3.6. Informe sobre a viabilidade e frequência da coleta regular de lixo, obtida junto à Secretaria Municipal de Serviços.

3.7. Projeto de Arborização e Enriquecimento Arbóreo das vias públicas e áreas verdes.

3.8. Projeto de Intervenção e Revegetação em Área de Preservação Permanente – APP e fragmento florestal.

3.9. No caso de terrenos com potencial de contaminação:

a) Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, com ART do responsável técnico e aprovação prévia da CETESB;

b) Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada, com ART do responsável técnico e aprovação da CETESB, no caso de confirmação da contaminação.

4. Documentação para Certidão de Conformidade da Prefeitura – Desmembramento que resulte em mais de 10 (dez) Lotes

4.1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido, com direcionamento para a SAHEIS/SEC.

4.2. Planta aprovada de diretrizes e levantamento planialtimétrico correspondente.

4.3. Planta do desmembramento, respeitando a planta de diretrizes e constando:

a) Identificação do empreendimento, denominação e endereço completo;

b) Demarcação das áreas dos lotes com respectivas dimensões, numeração e identificação;

c) Demarcação das áreas verdes e institucionais públicas, com respectivas dimensões e identificação;

d) Demarcação das faixas "non aedificandi" e áreas de preservação permanente (APP) definidas nas Diretrizes;

e) Quadro de áreas, com indicação em valores absolutos e percentuais, da área total da gleba, área total dos lotes, áreas verdes e áreas institucionais públicas.

4.4. Memorial descritivo e justificativo do projeto de desmembramento, contemplando as soluções técnicas não expressas nas plantas e demais documentos.

4.5. Atestado de estabilidade do terreno com ART/RRT do técnico responsável.

4.6. Informe sobre a viabilidade e frequência da coleta regular de lixo, obtida junto à Secretaria Municipal de Serviços.

4.7. Projeto de Arborização e Enriquecimento Arbóreo das áreas verdes.

4.8. Projeto de Intervenção e Revegetação em Área de Preservação Permanente – APP e fragmento florestal.

4.9. No caso de terrenos com potencial de contaminação:

c) Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, com ART do responsável técnico e aprovação prévia da CETESB;

d) Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada, com ART do responsável técnico e aprovação da CETESB, no caso de confirmação da contaminação.

5. Documentação para Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras

5.1. Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido, com direcionamento para a SAHEIS/SEC.

5.2. Projeto de Arborização e Enriquecimento Arbóreo das vias públicas e áreas verdes aprovado pelo Depave/SVMA.

5.3. Projeto de Intervenção e Revegetação em Área de Preservação Permanente – APP e fragmento florestal, aprovado pelo Depave/SVMA.

5.4. No caso de terrenos com potencial de contaminação:

a) Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, com ART do responsável técnico, aprovação prévia da CETESB e aprovação de Decont/SVMA;

b) No caso de confirmação da contaminação, Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada, com ART do responsável técnico, aprovação da CETESB e de Decont/SVMA.

5.5. Projeto de Compensação Ambiental pelo manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, por corte, transplante ou qualquer outra intervenção.

5.6. Projeto de drenagem das águas pluviais, acompanhado do memorial descritivo e de cálculo da intensidade de chuva e da capacidade das vias e das galerias.

5.7. Projeto de guias e sarjetas, bem como anteprojeto de pavimentação das vias, de acordo com a solicitação de tráfego prevista, com especificação dos materiais e camadas constituintes, sendo que o projeto de pavimentação definitivo deverá ser apresentado posteriormente à aprovação, durante a execução das obras, após a execução do movimento de terra.

5.8. Certificado de Análise e Aprovação pelo GRAPROHAB e respectivas plantas aprovadas pelo Órgão Estadual competente, fiéis às plantas vinculadas à Certidão de Conformidade da Prefeitura.

## 6. Documentação para Alvará de Desmembramento

6.1. No caso de desmembramento que resulte em mais de 10 (dez) lotes, com Certificado de Análise e Aprovação do GRAPROHAB:

a) Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido, com direcionamento a PARHIS/SEL;

b) Certificado do GRAPROHAB e respectivas plantas aprovadas pelo Órgão Estadual competente, fiéis às plantas vinculadas à Certidão de Conformidade da Prefeitura.

6.2. No caso de desmembramento dispensado de aprovação no GRAPROHAB:

a) Requerimento padronizado assinado pelo requerente e identificando o objeto do pedido, com direcionamento para a SAEHIS/SEC;

b) Toda a documentação discriminada nos itens 4.2 a 4.9 deste Anexo I, dispensado o item 4.6.

c) Projeto de Compensação Ambiental pelo manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, quando couber.

## 7. Documentação para Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, na modalidade de Plano Integrado, envolvendo Loteamento ou Desmembramento

7.1. Solicitação para Termo de Convênio com a Secretaria Municipal de Habitação, nos casos em que o agente promotor seja empresa, entidade, associação ou cooperativa.

7.2. Projeto de Compensação Ambiental pelo manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros, por corte, transplante ou qualquer outra intervenção.

7.3. ART/RRT do profissional responsável e peças gráficas (plantas, cortes transversais e longitudinais e elevações) que permitam a perfeita compreensão da obra pretendida em escala conveniente, contendo, no mínimo, os elementos discriminados a seguir.

7.4. Implantação do EHS contendo:

a) Nível do pavimento térreo;

b) Acessos de veículos e pedestres;

c) Acessos para pessoas portadoras de deficiência física (cadeira de rodas) de acordo com a NBR 9050 a todas as áreas comuns do condomínio e às unidades adaptadas;

d) Áreas de lazer e de uso condominial;

e) Áreas verdes e áreas permeáveis exigidas;

f) Projeção das edificações;

g) Faixas de iluminação e insolação (A e I).

7.5. Planta do subsolo e estacionamento descoberto, conforme couber, com a indicação das vagas para automóveis, motos e bicicletas e as faixas de circulação de veículos de acordo com a Lei 11.228/92, Decreto 32.329/92 e Lei 15.649/12.

7.6. Plantas de todos os Pavimentos Tipo e da Cobertura, incluindo:

a) Legenda de acordo com o Desenho 1-I do Anexo 18 do Decreto 32.329/92;

b) Quadro de áreas com indicação das áreas totais, com discriminação das computáveis e não computáveis.

7.7. Cortes e elevações longitudinais e transversais com legenda de acordo com o Desenho 1-I do Anexo 18 do Decreto 32.329/92.

7.8. Memorial descritivo com memória de cálculo das áreas, incluindo indicação do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, número de vagas, áreas verdes, de lazer, condominiais, áreas permeáveis e outras exigidas, bem como área construída por pavimento e por bloco, totais, computáveis e não computáveis.

7.9. Notas. Deverá sempre constar: "Este projeto atende à Lei 11.228/92 e Decreto 32.329/92". Em função do projeto, outras notas poderão ser necessárias.

## ANEXO II

### 1. Da exigibilidade do pedido de diretrizes e da documentação geral

1.1. O licenciamento do parcelamento do solo exige a expedição de Certidão de Diretrizes nos casos de:

a) Loteamento;

b) Desmembramento com doação de áreas públicas, conforme art. 79 do Decreto nº 44.667/04 com as alterações introduzidas pelo art. 9º do Decreto nº 54.297/13.

1.2. O desmembramento de gleba exige a doação de áreas públicas (verdes e institucionais), de acordo com a metragem que a gleba apresentava anteriormente à publicação da Lei Municipal nº 13.430 de 13 de setembro de 2002 (quando localizada em ZEIS), ou da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (quando localizada em zona distinta de ZEIS), conforme disposições da Lei nº 13.885/04 .

1.3. A aferição da metragem referida no item 1.2. é feita mediante apresentação da cópia da matrícula ou certidão da transcrição aquisitiva da área, atualizada: com movimento desde 13/09/2002 no caso de ZEIS; com movimento desde 01/11/79 nos demais casos.

1.4. Os documentos exigidos nos itens 1.2 a 1.5 do Anexo I desta Portaria Conjunta são dispensados no caso de EHIS de promoção da administração pública direta ou indireta.

## 2. Da documentação para Certidão de Diretrizes

2.1. No requerimento padronizado deverá constar, no Campo 05 – Documento Requerido - SAEHIS/SEL.

2.2. A retificação do título exigida no caso de divergência entre o levantamento planialtimétrico e o título de propriedade, poderá ser apresentada quando do pedido de Certificado de Conclusão Final das Edificações ou do Termo Final de Execução de Obras do Loteamento, conforme Decreto nº 54.074/13.

2.3. Considera-se terreno com acentuado declive para fins de levantamento de dados genéricos de implantação das edificações vizinhas, a declividade de 30% (trinta por cento).

2.4. O cadastramento arbóreo deverá identificar e demarcar em planta:

a) todo exemplar arbóreo, palmeira ou coqueiro com DAP (diâmetro à altura do peito) maior ou igual a 5,0 cm (cinco centímetros);

b) fragmento florestal, conforme definições da Resolução CONAMA nº 1, de 31 de janeiro de 1994;

c) vegetação classificada como patrimônio ambiental pelo Decreto Estadual nº 30.443, de 1989, e imune ao corte, nos termos do artigo 16 da Lei Municipal nº 10.365, de 1987.

2.5. O cadastramento arbóreo deve incluir nome comum, nome científico, DAP, altura total e estado fitossanitário dos exemplares identificados e demarcados em planta.

## 3. Da documentação para Certidão de Conformidade da Prefeitura

3.1. A Certidão de Conformidade da Prefeitura é o documento necessário para o ingresso da análise junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, atestando que o projeto apresentado atende as diretrizes expedidas pela Municipalidade e a legislação Municipal pertinente ao Parcelamento do Solo.

3.2. Devem solicitar a Certidão de Conformidade da Prefeitura, de acordo com esta Portaria Conjunta, os projetos de:

a) Loteamento;

b) Desmembramento que resulte em mais de dez lotes em áreas não servidas por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública.

3.3. No caso de pedido de Certidão de Conformidade da Prefeitura os documentos exigidos no Anexo I desta Portaria Conjunta e respectivos requerimentos deverão ser protocolados como se segue:

a) Junto à PARHIS/SEL, em duas vias, os documentos referidos:

a.1) nos itens 3.2 a 3.7 do Anexo I, no caso de loteamentos;

a.2) nos itens 4.2 a 4.6 do Anexo I, no caso de desmembramentos.

b) Junto à DPAA/DEPAVE/SVMA, em duas vias, os documentos referidos:

b.1) nos itens 3.8 e 3.9 do Anexo I, no caso de loteamentos;

b.2) nos itens 4.7 e 4.8 do anexo I, no caso de desmembramentos.

c) Junto à DECONT/SVMA, em duas vias, os documentos referidos:

c.1) no item 3.10 do Anexo I, no caso de loteamento;

c.2) no item 4.9 do Anexo I, no caso de desmembramento.

3.4. Na definição do sistema viário, quadras e lotes, o projeto de loteamento deve considerar a topografia original do terreno e minimizar cortes, aterros e interferências com a vegetação e áreas de preservação.

3.5. Os projetos de arborização, enriquecimento arbóreo e revegetação devem atender orientações específicas de SVMA constantes da Certidão de Diretrizes e, no que couber, a Portaria nº 17/SMMA/2001.

3.6. No caso de áreas com potencial de contaminação, a elaboração dos relatórios de Avaliação Preliminar e Investigação Confirmatória, bem como do Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada deve seguir a metodologia constante do “Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas” (CETESB/2001), a Decisão de Diretoria nº 103/2007/CETESB e as Normas ABNT: NBR 15492/2007, NBR 15495/2007 e NBR 15.515-2/2011,

3.7. A Certidão de Conformidade não autoriza a comercialização de lotes e tampouco o início das obras do loteamento ou o corte de vegetação. Depois de emitida a Certidão, o interessado deverá ingressar no GRAPROHAB com o pedido de análise e aprovação do loteamento ou desmembramento, quando couber, atendendo às exigências definidas pelo órgão estadual quanto à documentação que deve ser apresentada.

4. Da documentação para Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, na modalidade de Plano Integrado

4.1. O Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, na modalidade de Plano Integrado, deve ser requerido em conjunto com o pedido de Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras ou do pedido de Alvará de Desmembramento, conforme couber.

4.2. O Certificado de Análise e Aprovação pelo GRAPROHAB poderá ser apresentado até noventa dias após o protocolamento do pedido de Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras ou do pedido de Alvará de Desmembramento.

4.3. O Projeto de Compensação Ambiental pelo manejo de espécies arbóreas, palmeiras e coqueiros deve seguir as disposições da Portaria nº 58/SVMA.G/2013, publicada no DOC SP de 29/05/2013 e demais orientações do DPAA/SVMA.

4.4. O Termo de Convênio firmado entre a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e o agente promotor do EHIS, nos casos em que o agente promotor não seja a administração pública, direta ou indireta, tem por finalidade a indicação da demanda e/ou verificação do atendimento dos limites de renda e demais condições sociais dos beneficiários, estabelecidas em normas específicas para o EHIS.

## 5. Do pagamento dos preços públicos

5.1. Todos os requerimentos e solicitações de serviços referidos nesta Portaria Conjunta devem ser apresentados acompanhados da Guia de recolhimento do preço público correspondente ao serviço, conforme legislação específica.

OSVALDO SPURI

Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

RICARDO TEIXEIRA

Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente

JOSÉ FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO

Secretário Municipal de Habitação

PAULA MARIA MOTTA LARA

Secretária Municipal de Licenciamento