

## PERGUNTÃO SOPE-21

### 1. Regularidade da edificação

#### a. Como sei que meu imóvel está regular?

A regularidade do imóvel é comprovada pelos seguintes documentos: Planta de Regularização Aprovada, Habite-se/Visto e/ou Certidões (Conclusão de Obras e Autorização de Permanência de Abrigo para Autos). Recomendamos que você sempre mantenha guardada essa documentação relativa ao seu imóvel.

Caso você não possua essa documentação, é possível solicitar cópias ([Guia de Serviços](#)).

Caso tenham ocorrido alterações na construção sem licenciamento na Prefeitura, então esse imóvel está irregular e será necessário promover sua Regularização.

As alterações na edificação serão passíveis de Regularização desde que atendidas as exigências da legislação urbanística:

##### i. [Alvará de Regularização](#).

Destacamos que as obras irregulares estão sujeitas às ações fiscalizatórias, que podem culminar em sanções e multas.

Outras modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

#### b. Meu imóvel já foi construído faz tempo, preciso aprovar um projeto (“planta”)?

Depende. Se a obra foi executada conforme o projeto aprovado na Prefeitura e conta com documento de regularidade (Planta de Regularização Aprovada, Habite-se/Visto e/ou Certidões), então não é necessário aprovar qualquer projeto junto à Prefeitura. Caso contrário, será necessário promover sua Regularização.

Ressaltamos que a edificação será passível de Regularização desde que atendidas as exigências da legislação urbanística.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

#### c. A área construída do meu imóvel já está sendo cobrada no IPTU. Isso significa que minha casa está regular? Preciso aprovar um projeto (“planta”)?

A área constante do cadastro do IPTU serve apenas para fins fiscais e não atesta a regularidade do imóvel, que só pode ser comprovada pelos seguintes documentos: Planta de Regularização Aprovada, Habite-se/Visto e/ou Certidões.

Caso a área de referência da cobrança do IPTU seja maior do que as dos documentos de regularidade expedidos para o seu imóvel, então a edificação pode estar irregular e será necessário promover sua Regularização.

Ressaltamos que a edificação será passível de Regularização, desde que atendidas as exigências da legislação urbanística.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

**d. Vou comprar um imóvel, como posso saber se a construção existente está regular?**

Solicite ao proprietário/vendedor do imóvel a documentação que comprove a regularidade: Planta de Regularização Aprovada, Habite-se/Visto e/ou Certidões (Conclusão de Obras e Autorização de Permanência de Abrigo para Autos).

Caso o proprietário/vendedor não disponha dessa documentação, é possível solicitar [Cópias](#).

Caso não constem documentos de regularidade para o imóvel, ou a edificação esteja diferente do Projeto Aprovado, ou ainda, caso tenham ocorrido alterações na construção sem licenciamento na Prefeitura, então a edificação está irregular e será necessário promover sua Regularização.

Ressaltamos que a edificação será passível de Regularização, desde que atendidas as exigências da legislação urbanística.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

## **2. Alvará de Obras: necessidade e dúvidas técnicas**

**a. O que é um alvará? Para que ele serve? Quais são os tipos?**

Alvará é o documento emitido pelo poder público que autoriza determinado ato. No setor de Obras Particulares podem ser emitidos os seguintes Alvarás:

Alvará de Alinhamento; Alvará de Construção; Alvará de Construção de Abrigo para Autos; Alvará de Construção para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP); Alvará de Demolição; Alvará de Desdobro/Destaque/Remembramento; Alvará de Desmembramento; Alvará de Instalação de Antenas Transmissoras; Alvará de Instalação de Bancas de Jornais e Revistas; Alvará de Instalação de Caixa Eletrônico; Alvará de Instalação de Elevadores; Alvará de Instalação de Canteiro de Obras; Alvará de Instalação de Stand de Vendas; Alvará de Instalação de Painel Indicativo; Alvará de Instalação de Painel Publicitário; Alvará de Reforma; Alvará de

Regularização; Alvará de Substituição de Projeto; Alvará de Substituição de Responsável Técnico; Alvará de Terraplanagem.  
Maiores informações sobre cada serviço podem ser consultadas no [Guia de Serviços](#).

**b. Comprei um terreno, o que eu posso construir?**

O que pode ser construído em determinado terreno é resultado da aplicação da legislação municipal, estadual e federal, relativas aos parâmetros e índices urbanísticos, ambientais e edifícios aplicáveis ao licenciamento de obras.

Dessa forma, o aproveitamento e as restrições de um terreno dependem das condicionantes técnicas e legais, além de fatores como sua localização, suas dimensões, os usos previstos e a prévia existência de alguma edificação no local.

Procure um profissional de arquitetura e urbanismo, de engenharia civil ou técnico em edificações de sua confiança para que ele analise o caso específico do seu terreno.

Em casos de dúvidas, você poderá entrar em contato com o [Plantão de Dúvidas e Esclarecimentos Técnicos](#), nos horários disponíveis ou acessar o nosso [Sistema de Atendimento](#).

**c. Quero reformar/aumentar minha casa, o que preciso fazer?**

Qualquer construção precisa ser licenciada nos órgãos competentes e executada por profissional habilitado.

Contrate um profissional de arquitetura e urbanismo, de engenharia civil ou técnico em edificações de sua confiança e só inicie a obra quando o Alvará de Obra tiver sido emitido.

Ressaltamos que, em processos de aprovação de obras de ampliação, o projeto deverá atender às normas e disposições atualmente vigentes, salvo nos casos de exceções previstas em lei.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

**d. Construí só um telheiro, uma churrasqueira ou uma cobertura, preciso regularizar?**

Toda e qualquer alteração realizada em seu imóvel deve ter prévia autorização do Departamento de Obras Particulares.

Se você realizou obras que acresceram à área construída sem aprovação, seja de um telheiro ou de qualquer outro material (vidro, madeira, etc.), porém sem ter realizado o devido licenciamento da obra, então a edificação está irregular e será necessário promover sua Regularização.

Ressaltamos que a edificação será passível de Regularização desde que atendidas as exigências da legislação urbanística.

Destacamos, ainda, que as obras irregulares estão sujeitas às ações fiscalizatórias, que podem culminar em sanções e multas.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

**e. Construí a mais do que foi aprovado no projeto (“planta”) de licenciamento, existe uma tolerância?**

O Código de Obras Arthur Saboya prevê tolerância da construção de até 3% da área aprovada. Conforme seu art. 74: *“É tolerado o acréscimo na superfície do piso dos cômodos dos prédios em construção, com planta aprovada, até três por cento da superfície aprovada independentemente de “modificação parcial” ou de “substituição de planta”, desde que não sejam afetados os mínimos dos espaços livres, áreas, saguões e corredores descobertos”*.

A tolerância, se possível, se dará por meio da expedição de uma [Certidão de Conclusão de Obra](#) (CCO).

**f. Em que casos estou dispensado de aprovar projeto na Prefeitura? Preciso entrar com a Comunicação de Reformas?**

Conforme o Art. 12 da LM 6.479/2016, estão dispensados de apresentação de Projeto e da expedição de Alvará as seguintes obras:

- i. Reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel regular, não contrariando os parâmetros urbanísticos vigentes e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções, tais como: demolição e construção de paredes internas, que não afetem ou interfiram na segurança e estabilidade da edificação; reparos na instalação elétrica e/ou hidráulica, etc.;
- ii. Serviços de pequenos reparos, que não impliquem em modificações nas partes da edificação, tais como: reparos em pisos, paredes ou muros; limpeza e pintura, que não dependam de colocação de tapumes ou andaimes no passeio público, etc.; ou
- iii. Construção de muro de divisa.

A dispensa não se aplica no caso de mudança de uso de edificação, sendo necessário o licenciamento.

Nos casos de dispensa de licenciamento, a obra deve ser informada por meio do serviço [“Comunicação de Reforma”](#), sendo necessária a apresentação do profissional responsável técnico pela execução da obra.

**g. Quero fechar meu terreno, levantar meu muro, posso?**

A construção de Muro de Fecho é dispensada de licenciamento e deve ser informada por meio do serviço "[Comunicação de Reforma](#)". Sendo necessária a apresentação do profissional responsável técnico pela execução da obra.

Os terrenos na área urbana, com frente para vias e logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, devem ser fechados com muro em sua testada, com altura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Somente será permitida a colocação de objeto perfurante ou cortante sobre os muros de fecho de altura igual ou superior a 2,00 m (dois metros), medidos a partir do nível externo do terreno. ([Lei Municipal n.º4974/2001](#))

#### **h. Porque meu vizinho construiu de um jeito e eu não posso fazer igual?**

Para denúncias, reclamações e informações relativas à Obras Particulares com obras em andamento ou não, entre em contato através do telefone 0800-77 08 156.

As obras irregulares estão sujeitas às ações fiscalizatórias, que podem culminar na aplicação de sanções e multas.

Ressaltamos que eventuais diferenças entre o que é permitido em um lote e em outro podem decorrer de previsão da legislação vigente, dependendo de diversos fatores, como sua localização, suas dimensões, os usos previstos e a prévia existência de alguma edificação no local.

Também é possível que a edificação desse vizinho possa ter sido licenciada à luz de legislação anterior mais permissiva ou, ainda, que tenha sido regularizada com amparo de leis de Regularização de exceção à legislação urbanística (anistias).

### **3. Processos de Alvarás: abertura, tramitação e acompanhamento**

#### **a. Qual é a documentação necessária para dar entrada com um processo de alvará?**

Para a lista completa de documentos necessários, consulte o serviço pretendido no [Guia de Serviços](#), de acordo com as diferentes modalidades de licenciamento disponíveis.

#### **b. A Prefeitura elabora projetos ("planta")?**

Não, a Prefeitura não presta esse serviço e seus servidores não tem autorização para indicar profissionais para isso. Procure um profissional de arquitetura e urbanismo, de engenharia civil ou um técnico de edificações de sua confiança e só inicie a obra quando o Alvará tiver sido emitido.

#### **c. Que profissional pode aprovar projetos em São Bernardo do Campo?**

Qualquer profissional legalmente habilitado: engenheiro civil, técnico em edificações ou arquiteto, pode se responsabilizar por projetos e obras, bem como, assinar laudos técnicos para apresentação junto à Prefeitura de São Bernardo do Campo. Não há necessidade de que o profissional resida ou tenha atividade sediada na cidade. Basta realizar gratuitamente o [Cadastro de Profissional](#) junto ao Departamento de Obras Particulares.

**d. Quanto custa aprovar uma nova construção ou regularizar a obra já executada?**

Para os custos envolvidos na aprovação de Alvará de Obras, consulte o serviço pretendido no [Guia de Serviços](#), de acordo com as diferentes modalidades de licenciamento disponíveis.

Ressaltamos que as [Taxas](#) informadas nas páginas de serviços se referem apenas ao Alvará de Obras, não compreendendo quaisquer outros procedimentos junto aos demais órgãos e entes municipais e nem de outras esferas.

Está disponível no site da Prefeitura o [Simulador](#) de Taxas.

**e. O arquiteto/engenheiro civil/técnico em edificações que contratei me falou que já entrou com o processo e estava tudo certo. Como posso saber/acompanhar?**

Toda solicitação formalizada junto à Prefeitura gera um processo administrativo numerado. Esse processo administrativo é digital e pode ser acompanhado em tempo real pela internet, por meio do [Sistema Prodigij](#). Solicite ao seu profissional os dados do processo e acesso ao sistema.

**f. Posso cadastrar meus dados para acompanhar o processo? Meu profissional disse que não preciso!**

Para que você tenha total acesso às informações do seu processo, é fundamental que seus dados estejam corretamente cadastrados no processo administrativo. Com o devido cadastro, você poderá receber todas as comunicações por e-mail e poderá acessar o processo por meio do [Sistema Prodigij](#), a qualquer momento.

Dessa forma, ao assinar o requerimento inicial e qualquer outro documento relativo ao processo administrativo, esteja atento às suas informações de cadastro (e-mail e endereço para correspondência).

Exija que o seu profissional haja da maneira correta!

**g. Como acompanho meu processo?**

Acesse o [Sistema Prodigij](#) e pesquise seu processo administrativo, indicando sigla, número, ano e dígito. Na aba 'Tramitações' é possível

visualizar a localização atual do processo, bem como, o histórico de tramitações.

Caso você realize login no sistema, será possível visualizar todos os documentos do processo na aba 'Anexos'.

**h. Qual o prazo para atendimento de comunique-se?**

O prazo para atendimento de comunique-se é de 15 (quinze) dias corridos a partir da emissão do mesmo, conforme estabelecido no parágrafo 3º do Art. 30 do Decreto Municipal nº 18.208/2012. O não atendimento no prazo pode gerar indeferimento da solicitação inicial.

**i. Não concordo/não tenho como atender um item do comunique-se. O que fazer?**

É possível pedir dispensa ou reconsideração das solicitações do comunique-se emitido, caso você entenda que possa ter havido equívoco na análise do processo e/ou na aplicação da legislação. Para isso, é necessário juntar no processo o requerimento de reconsideração de despacho, com justificativa fundamentada. O pedido será analisado pela instância superior à que emitiu o comunique-se, solicitação ou indeferimento.

**j. Recebi um novo comunique-se que repete a mesma solicitação do comunique-se anterior. O que fazer?**

Verifique se a exigência do comunique-se foi de fato atendida.

Em caso de discordância do item do comunique-se, é possível pedir dispensa ou reconsideração por meio de requerimento de reconsideração de despacho, desde que respeitado o prazo regulamentar para apresentar manifestação

Alertamos que a reanálise do processo, após emissão do segundo comunique-se, será cobrada.

Em casos de dúvidas, você poderá entrar em contato com o [Plantão de Dúvidas e Esclarecimentos Técnicos](#), nos horários disponíveis ou acessar o nosso [Sistema de Atendimento](#).

**k. Preciso apresentar no processo um documento solicitado junto a outro órgão que não será expedido a tempo de atendimento ao Comunique-se. O que devo fazer?**

Para solicitar prazo, é necessário juntar no processo requerimento de prazo para cumprimento da exigência do comunique-se.

É fundamental apresentar protocolo da solicitação ou comprovante de tramitação junto ao órgão externo.

**l. Venho fazendo várias solicitações na aba de tarefas do Sistema, porém não recebo resposta. Por quê?**

Manifestações, solicitações, esclarecimentos e afins devem ser realizados por meio de requerimento padrão, devidamente assinado, a ser anexado no processo. O ambiente de tarefas não deve ser utilizado para esse fim.

**m. Já paguei o valor da cobrança antecipada, mas a Prefeitura está cobrando novos valores. O que é isso?**

Nos processos de licenciamento protocolados a partir de 1º de Abril de 2019 foi instituída a cobrança antecipada. Nesses casos, o valor do total de áreas a serem licenciadas no processo é cobrado antes de sua análise, de acordo com o informado em projeto e requerimento ([Lei Municipal n.º 6729/2018](#)).

Nesses processos, o recolhimento da GAM relativa à taxa de reanálise, ocasionada quando da emissão de mais de um comunique-se, é condição para que o projeto continue a ser analisado pelo setor responsável.

A taxa de reanálise é devida quando ocorre a reincidência do não atendimento, parcial ou total, das exigências solicitadas no primeiro comunique-se, conforme estabelecido no parágrafo 1º do Art. 3º do [Decreto Municipal nº 21.599/2021](#).

Havendo alteração no projeto durante o licenciamento, poderão ser cobradas taxas complementares antecedendo à emissão do Alvará.

**n. Quero desistir da solicitação de Alvará. Tenho que pagar as taxas?**

As taxas cobradas se referem aos procedimentos de análise de projeto e documentação e, portanto, não serão canceladas quando da desistência da solicitação inicial e arquivamento do processo.

**4. Condomínios: reformas e cópias de plantas**

**a. Sou proprietário de um apartamento/uma sala comercial em um edifício condominial e pretendo fazer uma reforma na unidade autônoma. Preciso aprovar o projeto na Prefeitura?**

A reforma interna de unidade autônoma em condomínio está dispensada de licenciamento e deve ser informada por meio do serviço "[Comunicação de Reforma](#)", sendo necessária a apresentação do profissional responsável técnico pela execução da obra.

Alertamos para a necessidade de observar as regras do Condomínio, bem como, as normas técnicas vigentes de reformas em condomínios, independentemente da dispensa de licenciamento municipal da obra.



**b. O Condomínio onde moro pretende realizar reformas nas áreas comuns. É necessário aprovar na Prefeitura?**

A reforma interna de área comum está dispensada de licenciamento desde que respeitadas as seguintes condições:

- i. Não implique acréscimo ou decréscimo na área construída regular;
- ii. Não contrarie parâmetros urbanísticos vigentes; e
- iii. Não afete elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções.

Atendidas as condicionantes acima, a reforma deve ser informada por meio do serviço "[Comunicação de Reforma](#)", sendo necessária a apresentação do profissional responsável técnico pelo serviço.

Já no caso de reformas que impliquem no aumento e/ou decréscimo de área construída, por exemplo: construção de coberturas em estacionamento, construção e/ou ampliação de guaritas, áreas de lazer e churrasqueiras, será necessário o licenciamento objetivando a emissão do respectivo Alvará de Obras.

As diferentes modalidades de licenciamento estão disponíveis no [Guia de Serviços](#).

Alertamos, ainda, para a necessidade de observar as regras aplicáveis do Código Civil Brasileiro, os regulamentos internos do Condomínio, bem como, as normas técnicas vigentes de reformas em condomínios, independentemente da dispensa de licenciamento municipal da obra.

**c. Preciso de cópias do projeto aprovado do condomínio onde moro. Posso pedir?**

Poderá solicitar [Cópias](#) de plantas de projeto aprovado e/ou demais documentos qualquer proprietário de unidade autônoma, bem como, o representante legal do condomínio (síndico).

Caso o solicitante seja locatário, deverá apresentar procuração do proprietário conferindo poderes para a solicitação.

**d. Preciso das plantas de estrutura, de instalações hidráulica e elétrica do meu condomínio. A Prefeitura guarda esses projetos?**

Não. A competência de análise e aprovação de projetos por parte da Prefeitura se restringe ao projeto de arquitetura correspondente à etapa de Projeto Arquitetônico.

Por sua vez, projetos de execução e complementares, tais como, estrutural, instalações hidráulicas, instalações elétricas e afins, são de responsabilidade exclusiva dos profissionais que desempenharam as respectivas atividades técnicas. Projetos esses que não são apresentados junto à Prefeitura para análise e aprovação. Portanto, as cópias desses

projetos devem ser obtidas junto ao Condomínio e/ou empresa responsável pela construção do imóvel.