

RESOLUÇÃO SPU Nº 1, de 16 de julho de 2026

Dispõe sobre adequação de procedimentos administrativos, atendimento às normas de acessibilidade, estabelece critérios técnicos para as análises das solicitações de Alvarás e Certificações referentes aos serviços do Departamento de Obras Particulares – SPU-2 e dá outras providências.

A SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização dos procedimentos para as análises;

CONSIDERANDO a necessidade de simplificação e otimização, visando a redução dos prazos de emissão dos documentos, relativos aos serviços prestados pelo Departamento de Obras Particulares - SPU-2;

RESOLVE:

Art. 1º As coberturas fixas e containers serão consideradas como áreas construídas, para efeito de representação no projeto e cálculo de áreas.

§1º Cabe ao profissional responsável técnico a verificação e atendimento às normas de desempenho, estabilidade, habitabilidade, descontaminação e segurança contra incêndio das edificações, inclusive em relação aos materiais utilizados na construção.

§2º A assunção das responsabilidades citadas no §1º deve ser grafada em nota no projeto ou através da apresentação de Laudo Técnico/Declaração, conforme modelos disponíveis no site desta Prefeitura, na página “Obras Particulares”.

Art. 2º As projeções de beirais e de pavimentos superiores que ultrapassem 80 cm de profundidade serão computadas como área construída no pavimento inferior.

Art. 3º A Instalação de Placas e Painéis Solares não será computada como área construída, desde que a área sob as mesmas não seja utilizada para permanência humana.

§1º Para Instalação de Placas e Painéis Solares, seja sobre cobertura existente ou nova estrutura, é necessária a solicitação por processo digital, com o assunto “Comunicação de Reformas/Serviços”.

Art. 4º A aprovação de duas ou mais residências em um único imóvel, com uma ou mais matrículas e/ou títulos de propriedade, configura uso residencial multifamiliar.

Art. 5º O licenciamento de obras em condomínios, verticais ou horizontais, deverá ser solicitado pelo representante legal do condomínio.

§1º Não será admitido o licenciamento individual de unidades autônomas e o projeto deverá contemplar o condomínio como um todo.

§2º Será admitido licenciamento individual nos condomínios de lotes, onde os imóveis serão tratados como unidades individualizadas e as solicitações poderão ser feitas pelo proprietário ou responsável legal pela unidade autônoma.

§3º Nos condomínios de lotes devidamente constituídos, instituídos e regularizados, será exigida a aprovação e/ou anuência prévia do projeto, pelo condomínio, para emissão de Alvará de Obras, Habite-se e/ou Certidões.

Art. 6º Para emissão do Alvará de Obras, quando necessário o atendimento à Lei Estadual nº 12.526/2007, que trata do estabelecimento de normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais, as informações deverão ser indicadas em nota no projeto, não sendo necessárias a representação em planta e a demonstração de cálculo da sua capacidade.

§1º É obrigatório o atendimento à legislação citada no caput, inclusive para o uso unifamiliar, nos casos em que área impermeável for superior a 500 m², conforme definido na Lei.

Art. 7º Para emissão do Alvará de Obras, quando for necessário o atendimento à Resolução CONAMA nº 307/2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, será permitida a apresentação apenas do protocolo do Plano de Gerenciamento de Resíduos – PGR, aberto junto aos órgãos ambientais.

Art. 8º Fica dispensada a exigência de documento de encerramento do Plano de Gerenciamento de Resíduos – PGR para emissão do Habite-se.

Art. 9º Para a emissão de Habite-se Parcial, nos casos onde constem as exigências no Alvará de Construção, são necessários:

- I - Instalação de para-raios;
- II - Atendimento à acessibilidade;
- III - AVCB da área parcial concluída, superior a 750m²;
- IV - Vagas especiais demarcadas; e
- V - Número de vagas de auto proporcional à área concluída.

Art. 10. Para a análise das solicitações referentes à emissão de Alvará de Obras serão adotados os seguintes critérios:

a) Havendo diferença entre a área do lote, indicada no título de propriedade, e área apurada in loco, os índices e coeficientes urbanísticos serão calculados sobre a área de terreno que tenha resultado mais restritivo.

b) São permitidas vagas “presas/enclausuradas”, para uso multifamiliar ou não residencial, desde que atendidas as quantidades mínimas exigidas e disponibilizado serviço de manobrista. O atendimento deverá ser grafado em nota no projeto. Essa permissão não é válida para vagas especiais, reservadas para uso PcD e Idoso.

c) As caixas de escadas, poços de elevadores e shafts podem ser computados como área construída apenas no pavimento térreo ou no pavimento mais baixo atendido, e considerados como “vazio” nos demais pavimentos superiores.

d) No licenciamento de Postos de Combustível, a área de cobertura de bombas não será computada como área da atividade para o cálculo da quantidade mínima de vagas, exigidas pela Lei de Uso e Ocupação de Solo vigente.

e) O cálculo da área do bicicletário, referente à 2% da área total de vagas de veículos, será feito em função da área de vagas necessárias ao empreendimento, ainda que ofertadas em imóvel distinto, desconsiderando as áreas de acesso e circulação.

f) Em empreendimentos com várias unidades não residenciais, o percentual de vagas especiais deve ser calculado tendo como referência a soma de todas as áreas das unidades, desde que instaladas junto à rota acessível, integrada às diversas unidades, e respeitadas as distâncias máximas estabelecidas em legislação de regência sobre acessibilidade.

g) Fica permitida a execução de cobertura, à título precário, sobre o portão de acesso no alinhamento do lote, com profundidade máxima de 2,00 m, dos quais, será permitida projeção máxima de 40 cm sobre o passeio público. A parte interna desta cobertura será considerada área construída, para fins de licenciamento.

§ 1º Será considerada como existente aprovada, a área apurada no local, que esteja conforme o projeto aprovado e que tenha sido objeto de:

- a) Habite-se;
- b) Alvará de Regularização;
- c) Certidão de Conclusão de Obras;
- d) Áreas Toleradas;

e) Acréscimo ou alteração em projeto aprovado anterior ou despacho de chefias ou superior, mesmo que não certificada;

f) Áreas averbadas na Matrícula do imóvel.

Art. 11. Fica permitida a construção de abrigo para autos no recuo frontal, a título precário.

§ 1º A projeção da construção de que trata o caput deste artigo, para efeito de cálculo da taxa de ocupação, deverá ser desconsiderada apenas para o uso unifamiliar.

§ 2º O proprietário removerá o abrigo, às suas expensas, na hipótese de o Poder Público necessitar da área relativa à construção de que trata o caput deste artigo.

Art. 12. É dispensada a realização de vistoria prévia para todos os serviços de Alvará de Obras nas modalidades de construção, reforma, demolição ou regularização sem emissão de Certidão de Conclusão de Obras, Alvará de Instalação e Alvará de Funcionamento.

§ 1º Para os licenciamentos, em que seja necessária averiguação quanto à terraplenagem e ao alinhamento do lote, poderá ser realizada vistoria.

§ 2º A vistoria será obrigatória para as revalidações de Alvarás de Obras e para processos de Alvará de Regularização com emissão de Certidão de Conclusão de Obras em ato contínuo.

§ 3º Havendo vistoria, as taxas serão cobradas de acordo com item 7 da tabela 4, da Lei Municipal nº 1.802, de 26 de dezembro de 1969.

Art. 13. Para emissão dos Alvarás de Obras e Instalações será necessária a apresentação de Termo de Conformidade quanto à veracidade das informações prestadas, que deverá conter as assinaturas do proprietário do imóvel e do responsável técnico pelo projeto.

§ 1º Os modelos do Termo de Conformidade citado no caput deste artigo encontram-se disponíveis no site do Município.

Art. 14. O atendimento às normativas de acessibilidade será atestado através de Declaração, conforme modelos disponíveis no site do Município.

§ 1º Nos pedidos de emissão de Alvará de Obras, Habite-se, Visto e Certidão de Conclusão de Obras, a Declaração de Atendimento à Acessibilidade deverá ser assinada pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico legalmente habilitado, acompanhada da respectiva ART/RRT e do comprovante de recolhimento.

§ 2º Nos pedidos de emissão de Alvará de Funcionamento, a Declaração de Atendimento à Acessibilidade deverá ser assinada pelo representante legal da atividade e pelo responsável técnico legalmente habilitado, acompanhada da respectiva ART/RRT - (Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica) e do comprovante de recolhimento.

§ 3º Quando se tratar de imóvel em condomínio ou com compartilhamento de circulação ou áreas comuns, as Declarações deverão ser assinadas pelo síndico ou representante do imóvel, mediante comprovação de legitimidade, em conjunto com o responsável técnico legalmente habilitado, acompanhada da respectiva ART/RRT e do comprovante de recolhimento.

§ 4º A impraticabilidade das adaptações à acessibilidade poderá ser atestada pelo proprietário do imóvel ou representante legal da atividade, ou pelo síndico ou representante do imóvel, em conjunto com o responsável técnico legalmente habilitado, acompanhada da respectiva ART/RRT e do comprovante de recolhimento, com apresentação de Declaração de Impraticabilidade, conforme modelo disponível no site do Município.

§ 5º As Declarações e ARTs/RRTs a elas vinculadas não terão prazo de validade e serão aplicáveis para o local informado, até que haja alteração física do imóvel ou mudança das normativas e legislações pertinentes.

§6º As Declarações de que trata esta Resolução prevalecerão sobre peças gráficas, vistorias e demais informações eventualmente existentes.

Art. 15. Ficam revogadas as Resoluções GSOPE Nº 04, de 04 de junho de 2021 e GSOPE Nº 01, de 08 de julho de 2022, e demais disposições contrárias.

Art. 16. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Milena Graciano
Secretária de Planejamento Urbano