



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

LEI COMPLEMENTAR Nº 468 / 2021

TÍTULO: CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

REVISÃO	DATA:	DESTINAÇÃO:
02	Setembro / 2021	Aos munícipes e profissionais técnicos

ELABORADO E REVISTO POR:

ARQ. NATÁLIA AP. C. SAUER RECCO - DIVISÃO DO PLANO DIRETOR / SEPLAN

ARQ. MARCELA MANTOVANI – ÁREA DE PLANEJAMENTO/VISTORIA

ARQ. JÉSSICA MENEHINI – ÁREA DE PLANEJAMENTO/VISTORIA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO:

ARQ. LÚCIO FÁBIO DE ARAÚJO – SECRETÁRIO

ARQ. LENINA DE PAULA SANTOS LEAL – DIRETORA

ARQ. CLAUDIA REGINA RIBEIRO PASSARELLI – GESTORA DA ÁREA DE PLANEJAMENTO

AV. TIRADENTES, 520 – TAUBATÉ/SP

PLANEJAMENTO@TAUBATE.SP.GOV.BR

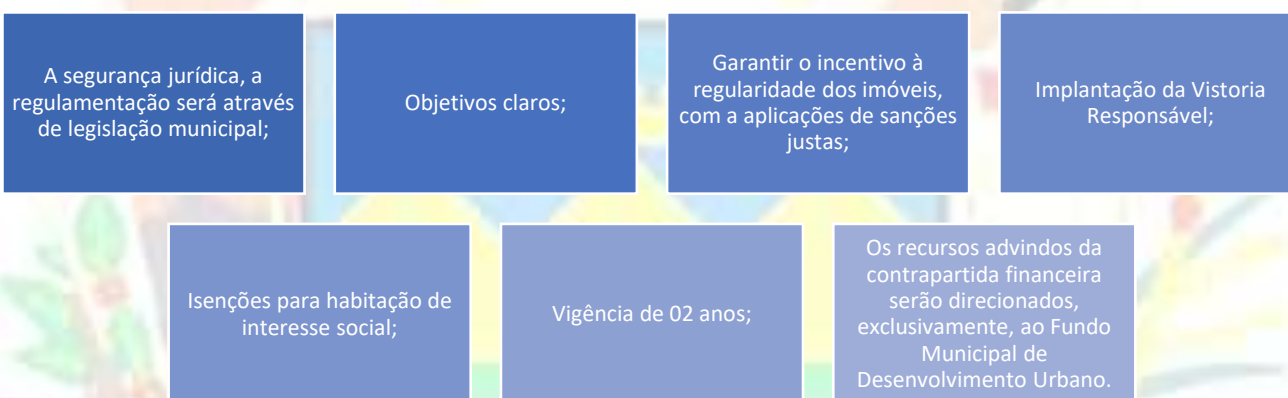
O CONTEÚDO DESTE MATERIAL É DE RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO CITADA.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES	4
DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA	5
MULTA E CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	6
FLUXOGRAMA INTERNO	8
VISTORIA RESPONSÁVEL	10
PRINCIPAIS BENEFÍCIOS	10
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART (ENGENHEIROS CIVIS)	10
REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT (ARQUITETOS E URBANISTAS)	11
CONDIÇÕES MÍNIMAS	12
LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA RESPONSÁVEL E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
ORIENTAÇÕES PRELIMINARES:	14
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14
EXEMPLO ORIENTATIVO DO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	15
LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA	21
TABELA DE TIPOLOGIA E DAS CATEGORIAS CONSTRUTIVAS	23
CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS - DECRETO Nº 13.857 DE 18 DE JULHO DE 2016	32
CONTATOS ÚTEIS	33
LINKS IMPORTANTES	34
DOWNLOADS SUGERIDOS	35
AGRADECIMENTO	35

APRESENTAÇÃO

Com o fim da vigência do Decreto nº 14.014/2017, que regulamentou a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Taubaté, foi constatado a necessidade de edição de novo regulamento em forma de lei, e assim, após as discussões técnicas internas e externas foi elaborada a Lei Complementar nº 468/2021, que traz a premissa de garantir:



Esta ***Cartilha de Orientação para a Regularização e Legalização de Edificações***, elaborado pela Secretaria de Planejamento, tem como finalidade orientar e auxiliar os munícipes e profissionais técnicos, arquitetos e engenheiros civis para a Regularização e Legalização de Edificações no município de Taubaté, em especial:

- *Para esclarecimentos de dúvidas acerca da legislação aplicável;*
- *Para a elaboração do Laudo de Vistoria Responsável e do Relatório Fotográfico;*
- *Para a Classificação da Tipologia.*

Desta forma, o profissional técnico poderá identificar as condições físicas das edificações dos imóveis que são objeto da regularização ou legalização, sejam estas edificações residenciais, comerciais, institucionais, industriais ou de serviços.

Com o conteúdo deste material, a Secretaria de Planejamento, espera agilizar os procedimentos de análise, possibilitando, de maneira prática e simplificada, tornar mais célere a aprovação da regularização e legalização das edificações no município.

REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Como informado, o fim da vigência do Decreto nº 14.014/2017, que regulamentou a regularização e a legalização de edificações e obras irregulares ou clandestinas dentro do município de Taubaté, foi constatado a necessidade de edição de novo regulamento em forma de lei.

Assim, a partir da publicação da Lei Complementar nº 468/2021, o município de Taubaté, através da Secretaria de Planejamento, possibilitou aos munícipes a regularização e legalização das edificações irregulares ou clandestinas existentes até a data de sua publicação, que estejam em desacordo com o Plano Diretor, Código de Obras e demais legislações urbanísticas.

Neste sentido, ficaram estabelecidas as seguintes definições:

REGULARIZAÇÃO

Quando a construção existente estiver com as paredes erguidas e coberta, restando o acabamento, tanto externo quanto interno. Para a regularização será expedido concomitantemente à aprovação do projeto, o alvará de construção para o término da obra.

LEGALIZAÇÃO

Quando a construção existente estiver totalmente concluída, e em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança.

Contudo, há casos em que o município não pode proceder com a regularização ou legalização da edificação, ou ainda, necessita de anuências específicas para a conceder o benefício, são elas:

IMPEDIMENTOS



Situada em áreas *non aedificandi* de uso comum, como passeios públicos, vielas, faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão;



Situada em áreas verdes e em áreas de proteção ambiental ou áreas de preservação permanente;



Situada em áreas submetidas a regime especial de proteção histórica ou em áreas de risco ambiental, sem parecer favorável do órgão competente.

ANUÊNCIAS ESPECÍFICAS



Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada, ou localizadas em áreas envoltórias de bem tombado em nível federal, estadual e municipal;



Situadas em área que necessite de aprovação do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA;



Que abriguem atividades sujeitas a licenciamento ambiental.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

As edificações existentes que se enquadrem nas condições previstas na nova lei, poderão ser regularizadas ou legalizadas, devendo a solicitação ser acompanhada com os seguintes documentos:

- I. Termo de Responsabilidade;
- II. Projeto simplificado;
- III. Cópia do RG e CPF (Cadastro de Pessoa Física) ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) do(s) interessado(s);
- IV. Comprovante de endereço com CEP;
- V. Inscrição Municipal do profissional técnico;
- VI. Laudo Técnico de Vistoria Responsável e Relatório Fotográfico;
- VII. Tabela de Tipologia e das Categorias Construtivas;
- VIII. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), do profissional responsável técnico pela regularização ou legalização, e de seu respectivo comprovante de pagamento, para as atividades de levantamento e laudo técnico.

Lembre-se!

Durante a análise técnica, a Secretaria de Planejamento, através da Área de Planejamento, poderá solicitar a complementação de informações e apresentação de demais documentos pertinentes, bem como, documentos necessários de acordo com o uso, tais como, licença da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB ou do Departamento de Estradas e Rodagem – DER, Auto ou Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB/CLCB, documento de deferimento ou inexistência do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA.

Face ao atendimento das exigências dispostas da presente lei, é garantida a regularização e legalização de habitações de interesse social de famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, com ***isenção total do pagamento de multas e contrapartidas financeiras***.

Para a regularização e legalização de habitação de interesse social serão aceitas a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do tipo Social, do profissional responsável técnico. Para fazer jus a isenção, a edificação deverá:

Inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pela municipalidade ou entidades públicas da administração direta ou indireta;

Inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos que foram objeto de regularização fundiária de interesse social pela municipalidade;

Inseridas em conjuntos habitacionais ou loteamentos construídos pela iniciativa privada com destinação exclusiva para interesse social oficializada por ato do poder público e nos termos da Lei nº 5.541, de 17 de março de 2020, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para empreendimento de habitação de interesse social.

MULTA E CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

A regularização e legalização de edificações tem o propósito de incentivar a regularidade no município, contudo, os imóveis nesta situação desrespeitaram as normas legais e prosseguiram com a construção mesmo sem a aprovação de projeto ou em desacordo com as legislações de uso e ocupação do solo e demais regulamentações edilícias.

Desta forma, é devido a aplicação de sanções, através de multas e/ou contrapartidas financeiras para que não seja fomentado a cultura do irregular no município, diante disso e visando

um equilíbrio em regularizar e incentivar a regularidade a partir de projetos previamente aprovados, foram realizadas diversas reuniões internas, com a Secretaria de Administração e Finanças e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano em busca de soluções viáveis e justas.

Todos os projetos de regularização e legalização ficarão sujeitos ao pagamento de multa fixa no valor correspondente à 05 Unidade Fiscal Municipal de Taubaté – UFMT, e ao pagamento de contrapartida financeira correspondente à XX% da Unidade Fiscal Municipal de Taubaté - UFMT por metro quadrado da área a ser regularizada ou legalizada, conforme tipologia tabelada.

TABELA DE ACRÉSCIMO DE TIPOLOGIA POR M² IRREGULAR	
TIPO I – PRÉDIOS RESIDENCIAIS	
Padrão	Acréscimo (UFMT):
Rústico	4%
Popular	6%
Regular	8%
Bom	10%
Luxo	12%
TIPO II – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	
Padrão	Acréscimo (UFMT):
Popular	6%
Regular	8%
Bom	10%
Luxo	12%
TIPO III e TIPO IV – PRÉDIOS E EDIFÍCIOS COMERCIAIS	
Padrão	Acréscimo (UFMT):
Popular	8%
Regular	10%
Bom	12%
Luxo	14%
TIPO V – INDÚSTRIAS	
Padrão	Acréscimo (UFMT):
Barracão	4%
Oficina	6%
Regular	8%
Bom	10%
TIPO VI – OUTROS	
Padrão	Acréscimo (UFMT):
Federais, Estaduais, Municipais, Instituições e Religiosos	Não cabe acréscimo.

FLUXOGRAMA INTERNO

Lembre-se!

Os processos licenciamento da Secretaria de Planejamento, são de forma eletrônico, desta forma, para você entrar com a solicitação de Regularização e/ou Legalização da sua edificação entre no link abaixo, preencha o requerimento e de o upload da sua documentação.

The screenshot shows the 'Processos Eletrônicos' web application. At the top, there's a header with the title and a navigation bar with links: 'Home', 'Novo Processo', 'Consulta Processo', 'Consulta E-Proc. Assunto Digital', and 'Manual'. Below the header, there are two main sections. The first section, 'Consulta de Processo', includes a search icon, a description 'Consulta o andamento do seu processo eletrônico', and input fields for 'Informe seu E-mail', 'Tipo' (with a dropdown menu showing 'NR'), 'Nº do Processo', 'Ano' (with a dropdown menu showing '1988'), and a 'Consultar' button. The second section, 'Abertura de Processo', includes a document icon, a description 'Selecione a Secretaria e o Assunto do processo que deseja iniciar', an 'Assunto' input field with a search icon, and a 'Secretaria' dropdown menu. The 'Secretaria' dropdown is currently set to 'Secretaria de Planejamento'.

APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTE

Aprovação de projetos de Legalização de edificações existente, com a expedição do Alvará de Conservação.

RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL



Observações:

¹ Se for indicado pelo requerente a existência de faixa de alargamento, o mesmo será tramitado ao Setor de Topografia;

² Caso a regularização ou legalização estiver em loteamentos objeto de regularização fundiária urbana (REURB) ou o requerente declare que trata-se de habitação de interesse social, o processo será encaminhado ao Departamento de Habitação para análise;

³ Poderá haver comunique-se na etapa 3, face a necessidade de esclarecimentos;

⁴ Na etapa 6, o processo poderá retornar a Área de Planejamento (Técnicos), caso haja pendências de documentação.

VISTORIA RESPONSÁVEL

A Vistoria Responsável para fins de licenciamento, compreende na realização de vistoria da edificação, objeto de processos de regularização e legalização, sob a responsabilidade do requerente e do profissional técnico habilitado, sem a necessidade de nova vistoria por parte dos técnicos municipais para deferimento.

A vistoria elaborada pelo profissional deverá ser acompanhada da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT), e deverá atestar a conformidade do projeto apresentado com a edificação construída, as condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene e segurança, idade da edificação, bem como identificar a tipologia da construção.

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS



Na ART ou RRT as atividades que devem ser inseridas são:

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART (ENGENHEIROS CIVIS)

LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEL:

Atividade Técnica				
1. Execução			Quantidade	Unidade
	Projeto	Legalização de Obra	XXX,XX	Metro quadrado
	Vistoria	Levantamento	XXX,XX	Metro quadrado

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL:

Atividade Técnica				
1. Execução			Quantidade	Unidade
	Projeto	Legalização de Obra	XXX,XX	Metro quadrado
	Vistoria	Levantamento	XXX,XX	Metro quadrado
	Execução	Edificação e alvenaria	XXX,XX	Metro quadrado

No campo “Observação” informar se o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade, utilização, higiene e segurança; e informar a idade da construção.

REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT (ARQUITETOS E URBANISTAS)

LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEL:

Atividade Técnica:			
Grupo: 1. PROJETO		Quantidade:	XXX,XX
Atividade:	1.1.1 – Levantamento arquitetônico	Unidade:	Metro quadrado
Grupo: 5. ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA		Quantidade:	XXX,XX
Atividade:	5.4 – Vistoria	Unidade:	Metro quadrado

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL:

A regularização de imóvel envolve edificação em obra, devendo ser acrescentada a atividade de execução de obra no RRT. Porém, as atividades dos grupos PROJETO, EXECUÇÃO e VISTORIA somente poderão estar no mesmo RRT caso a área construída total do imóvel tenha até 70,00m²

(RRT MÍNIMO). Para áreas maiores, deve ser emitido um RRT para projeto e vistoria e outro para execução da obra, conforme demonstrado abaixo:

RRT de projeto e vistoria

Atividade Técnica			
Grupo: 1. PROJETO		Quantidade:	XXX,XX
Atividade:	1.1.1 – Levantamento arquitetônico	Unidade:	Metro quadrado
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA		Quantidade:	XXX,XX
Atividade:	5.4 – Vistoria	Unidade:	Metro quadrado

RRT de execução de obra

Atividade Técnica			
Grupo: 2. EXECUÇÃO		Quantidade:	XXX,XX
Atividade:	2.1.1 – Execução de obra	Unidade:	Metro quadrado

No campo “Descrição” informar se o imóvel possui condições mínimas de habitabilidade, utilização, higiene e segurança; e informar a idade da construção.

CONDIÇÕES MINIMAS

Devem ser observadas as condições mínimas de habitabilidade (residencial), utilização (não-residencial), higiene e segurança:

- I. Componentes mínimos: As edificações residenciais devem possuir, no mínimo, um dormitório, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço. As edificações comerciais devem ter, no mínimo, uma sala e um banheiro. As edificações industriais devem possuir, além da área de produção, pelo menos uma sala, um vestiário com banheiro e chuveiro masculino, um vestiário com banheiro e chuveiro feminino, e uma copa;
- II. Dimensões reais do terreno: a matrícula ou transcrição apresentada deve retratar as dimensões reais do terreno. Caso haja divergência entre as medidas reais e aquelas

constantes na matrícula, o profissional deverá entregar, também, a documentação para retificação de área, conforme disposto no Decreto Municipal nº 14.732/2020;

- III. Condições da calçada: a calçada deve ter guia em toda sua extensão, deve ter faixa de circulação com no mínimo 0,80m desimpedida de quaisquer obstáculos, deve estar pavimentada com piso *anti-derrapante* (cimentício ou outro), limpa, conservada, sem buracos, sem quebras, com inclinação adequada à mobilidade;
- IV. A edificação deve estar concluída, com todas as instalações de energia, hidráulicas e gás finalizadas. Todos os componentes para consumo de energia, água, esgoto e gás devem estar instalados e em condições de uso. Nas edificações comerciais,
- V. Cobertura: áreas cobertas com laje ou forro devem ser indicadas como “EDIFICAÇÃO”. Áreas cobertas apenas por *telhamento*, sem laje e sem forro, deverão ser indicadas como “COBERTURA DESMONTÁVEL”. Toldos de lona e *sombrites* são considerados “COBERTURAS REMOVÍVEIS” e não devem ser computadas no quadro de áreas, mas devem ser representadas no projeto;
- VI. Alvenarias internas: nas “áreas molhadas” (cozinha, banheiros e áreas de serviço) deve haver revestimento das alvenarias com material impermeável (azulejos cerâmicos, porcelanato, pintura impermeabilizante ou similar). Nos demais pavimentos as alvenarias devem estar concluídas, com reboco. A face externa da edificação (fachada frontal, laterais e de fundos) deve estar concluída, com reboco;
- VII. Pisos: nas “áreas molhadas” (cozinha, banheiros e áreas de serviço) deve haver pavimentação com material impermeável (placas cerâmicas, porcelanato, ou outro material similar). Nos demais ambientes deve haver pavimentação, cimentícia ou outra que não o contra piso ou solo natural. As áreas externas podem ser pavimentadas. Informar no projeto o percentual existente de áreas permeáveis;
- VIII. Esquadrias: a edificação deve possuir vãos de iluminação e ventilação devidamente dimensionados, com portas e janelas instaladas. Os portões para acesso ao imóvel devem estar instalados e não poderão se projetar sobre o passeio público sem que haja a sinalização adequada (consultar a Lei 5.430/2018, que dispõe sobre portões e cancelas automáticas);
- IX. Equipamentos e aparelhos: Deve haver nas áreas molhadas as louças e metais necessários para o seu uso adequado. Nas escadas das edificações não residenciais deve haver corrimãos. Todas as sacadas, varandas superiores, mezaninos e patamares devem ter guarda-corpo com altura mínima de 1,00m.

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA RESPONSÁVEL E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ORIENTAÇÕES PRELIMINARES:

1. O Laudo Técnico de Vistoria deverá relatar precisamente as condições de cada ambiente, observando principalmente as condições de acabamentos, lajes quanto a infiltrações, telhado, as paredes quanto ao revestimento, áreas permeáveis (solo natural), e todos os demais itens que se fizerem necessários. Não devem ser retratados moradores ou outras pessoas.
2. O documento e as fotografias deverão estar datados, para a segurança do profissional e para o caso de haver alterações no imóvel não acompanhadas pelo mesmo.
3. O relatório fotográfico será composto por imagens coloridas, nítidas e sem distorções do imóvel, internas e externas, e capturadas no período diurno, de todos os ambientes e com dois pontos de observação. Conforme os seguintes critérios:

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

UNIFAMILIAR:

- Fotos Externas: fachadas (frontal, laterais e fundos), acabamentos (piso e parede), coberturas, áreas permeáveis, piscinas, saunas, sarjeta, via e passeio público;
- Fotos internas dos cômodos, 1 foto de cada ambiente, no sentido horizontal (se necessário 2 fotos de cada ambiente), abrangendo piso, parede e teto.

COMERCIAL/SERVIÇO/INDUSTRIAL/MISTO:

- Fotos Externas: fachadas (frontal, laterais e fundos), acabamentos (piso e parede), coberturas, áreas permeáveis, sarjeta, via e passeio público;
- Fotos dos compartimentos, banheiros (nas edificações comerciais, os de uso público, devem estar minimamente adaptados com barras de apoio para PNE) e cozinha;
- Fotos do estacionamento com as vagas demarcadas e calçamento;
- Fotos de rampas (internas e externas), elevadores, banheiros adaptados e demais itens referentes a acessibilidade.

EXEMPLO ORIENTATIVO DO RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

- O Relatório fotográfico deverá atender todos os itens do Anexo III do Projeto de Lei Complementar nº XXXXX/2021, e ser elaborado de acordo com o MODELO DE RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, presente neste guia.
- Cada foto deverá ser feita no modo paisagem (horizontal) e ter medidas mínimas de 12cm x 9cm (largura x altura), retratando todo o ambiente (piso, parede e cobertura).
- As fotos das fachadas (frontal, laterais e fundos) deverão retratar as coberturas (desmontáveis e não desmontáveis), as áreas permeáveis, piso e paredes externas.
- Deve ser inserida no relatório uma foto de cada um dos ambientes internos do imóvel. Caso seja necessário, podem ser adicionados até 02 (dois) pontos de observação por ambiente.
- No caso de prédios comerciais é necessário anexar uma foto do banheiro PNE (Pessoa com Necessidades Especiais), mostrando as barras de apoio instaladas no entorno do sanitário.
- As imagens a seguir simulam o posicionamento da câmera para a captura da imagem:

Foto 01 – SALA

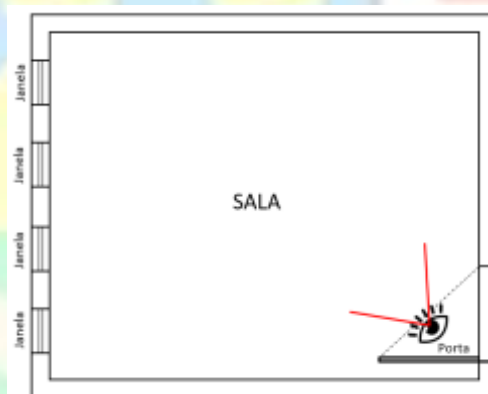
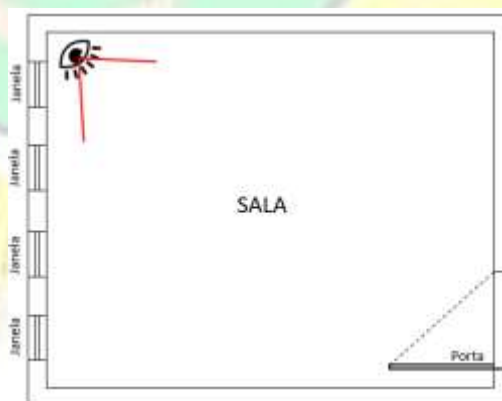


Foto 02 – SALA



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

LEGENDA:



Posição do observador

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PRÉDIO TIPO: COMERCIAL

DATA DAS FOTOS: 01/01/2021

Foto 01 – FACHADA PRINCIPAL



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 02 – FACHADA PRINCIPAL



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 03 – FACHADA LATERAL



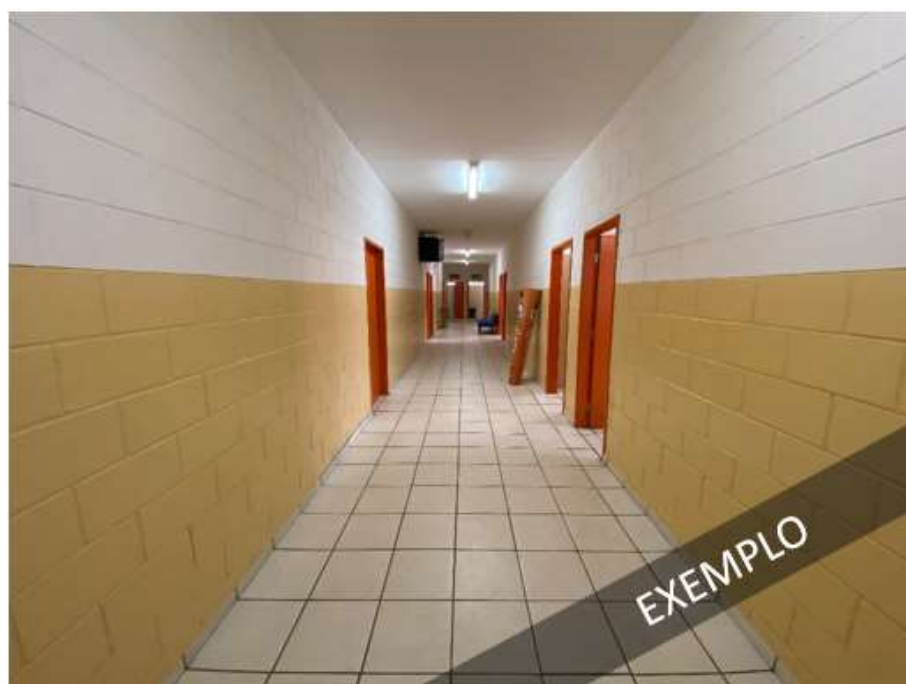
Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 04 – SALA



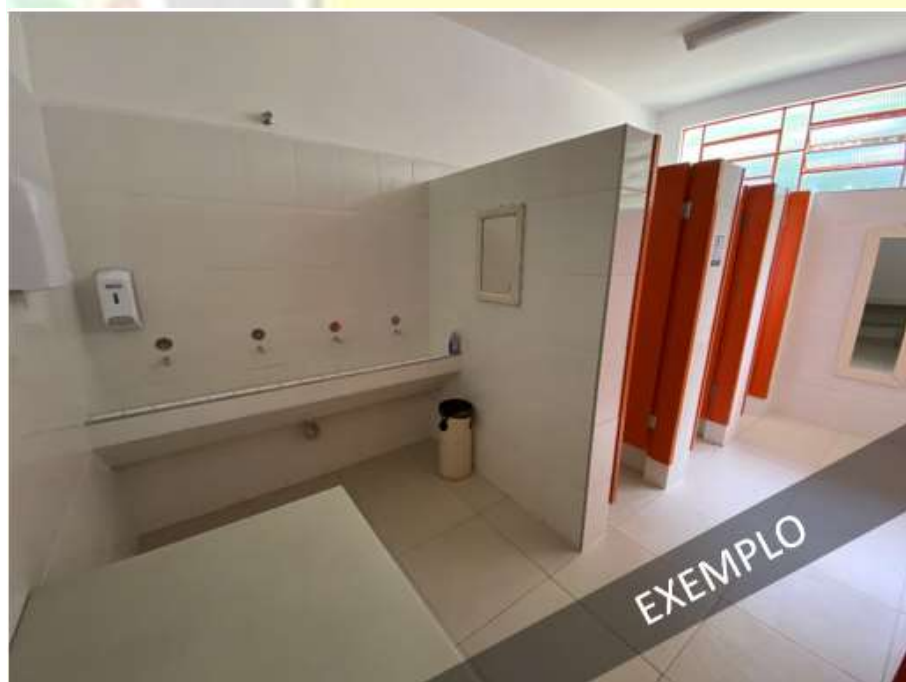
Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 04 – CIRCULAÇÃO INTERNA



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 05 – BANHEIRO PÚBLICO



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 06 – BANHEIRO PÚBLICO



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 07 – BANHEIRO PCD



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 08 – REFEITÓRIO / COZINHA



Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Responsável Técnico:
CREA/CAU:

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Observação:

O presente laudo deverá ser preenchido e digitado, não serão aceitos documentos preenchidos “à mão” ou com rasuras e colagens.

DADOS DO PROPRIETÁRIO:

Nome:

RG:

CPF/CNPJ

E-mail:

Telefone: ()

Residente à Rua/Av.

Nº:

Bairro:

Cidade:

DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome do Requerente:

CREA/CAU:

E-mail:

Residente à Rua/Av.

Nº:

Bairro:

Bairro:

Cidade:

DADOS DA EDIFICAÇÃO:

Endereço:

Nº/Complemento/Lote/Quadra

Boletim Cadastral (BC):

Uso Atual:

☐

Residencial

☐

Não Residencial

No caso de uso não residencial,
assinale o tipo:

☐

Comercial ou Serviços

☐

Institucional

☐

Industrial até 500 m²

☐

Misto

Idade da Edificação:

Nº Pavimentos:

Nº Banheiros (com lavabo):

Nº Dormitórios:

Área total construída:

Nº Banheiros de uso público
(comércio):

DECLARAÇÃO:

As informações constantes na presente vistoria e nas peças técnicas apresentadas (inclusive com relação as dimensões da edificação e do lote, a idade da construção e seu estado de conservação) são verdadeiras e autênticas e ficamos cientes através deste documento que a falsidade das informações apresentadas, configura crime previsto no Código Penal Brasileiro, é passível de apuração na forma da Lei, bem como, denúncia ao órgão de classe profissional.

Taubaté, _____, de _____ de _____.

Responsável Técnico:
CREA/CAU:

Proprietário:
RG/CPF:



TABELA DE TIPOLOGIA E DAS CATEGORIAS CONSTRUTIVAS

Atenção: Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.

Observação: No caso dos acabamentos e paisagismo, assinalar a opção que possui maior área, dentre as opções de cada item.

Assinalar a opção que mais se aproxima do acabamento existente, em qualidade e valor.

RELATÓRIO DE TIPOLOGIA

Regularização e Legalização de Edificações no Município de Taubaté

Vistoria Responsável

Atenção: Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.

USO RESIDENCIAL		
Projeto		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Prédio Residencial Unifamiliar		
Residência térrea com projeto simples	1	
Residência térrea com projeto personalizado	3	
Residência com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto simples	2	
Residência com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto personalizado	4	
Edifício Residencial Plurifamiliar		
Edifício residencial com até 4 (quatro) pavimentos	1	
Edifício residencial de 5 (cinco) até 10 (dez) pavimentos	2	
Edifício residencial com mais de 10 (dez) pavimentos	3	
Metragem (Edifício Residencial Plurifamiliar)		
até 60 m ²	1	
De 61 a 100 m ²	2	
De 101 a 250 m ²	4	
Acima de 251 m ²	6	
Paisagismo		
Chão batido	1	
Gramado	2	
Ajardinamento	4	

Piso Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Cimentado	2	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	3	
Pisos intertravados, asfalto ou porcelanato até 50x50cm	4	
Porcelanato acima de 50x50cm ou pedra de qualidade superior	6	
Revestimento Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Sem revestimento ou chapisco	1	
Revestimento de reboco	2	
Revestimento com texturas, grafiatos ou similares	3	
Cerâmico, pastilhas ou pedra de qualidade inferior	4	
Revestimento com pedras, madeira ou vidro	6	
Vagas de Automóveis		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Prédio Residencial Unifamiliar		
Espaço para 1 (um) veículo, sem cobertura	1	
Espaço para 1 (um) veículo, com cobertura	2	
Espaço para 2 (dois) veículos ou mais, sem cobertura	3	
Espaço para 2 (dois) veículos ou mais, com cobertura	4	
Edifício Residencial Plurifamiliar		
1 vaga por unidade, sem cobertura	1	
1 vaga por unidade, com cobertura	2	
2 vagas por unidade, sem cobertura	3	
2 vagas por unidade, com cobertura	5	
Itens Extras		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Elevador (imóvel unifamiliar)	4	
Elevador (imóvel multifamiliar)	2	
Quadra ou Campo Esportivo	3	

Playground Fixo	2	
Sauna	3	
Academia	3	
Piscina	3	
Salão de Festas	3	
Os itens abaixo, referentes a piso e acabamento interno, serão preenchidos quando houver a necessidade de vistoria interna e poderão alterar a classificação tipológica do imóvel.		
Piso Interno (No caso de residencial plurifamiliar será considerada apenas a área molhada)		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Cimentado	1	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	2	
Porcelanato até 50x50cm	3	
Porcelanato acima de 50x50cm ou pedra de qualidade superior	5	
Revestimento Interno de áreas molhadas		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Barra impermeável	1	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	2	
Porcelanato até 50x50cm	3	
Porcelanato acima de 50x50cm, pedra, madeiras ou vidros	5	
Revestimento Interno de áreas secas		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Sem revestimento ou chapisco	1	
Revestimento de reboco ou gesso	2	
Revestimento com texturas, grafiatos ou similares	3	
Cerâmico, pastilhas ou pedra de qualidade inferior	4	
Pedras, madeira, vidro e porcelanato	6	
Loteamento ou condomínio fechado (vertical ou horizontal)		
Sim	2	
Não	0	
Pontuação Total:	0	
Resultado:	Rústico	

RELATÓRIO DE TIPOLOGIA

Regularização e Legalização de Edificações no Município de Taubaté

Vistoria Responsável

Atenção: Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.

USO NÃO RESIDENCIAL		
Projeto		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Edificação térreo com projeto simples	1	
Edificação térreo com projeto personalizado	3	
Edificação com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto simples	2	
Edificação com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto personalizado	4	
Metragem		
até 20 m ²	1	
De 21 a 70 m ²	2	
De 71 a 100 m ²	3	
De 101 a 250 m ²	4	
De 251 a 400 m ²	5	
Acima de 401 m ²	6	
Piso Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Chão batido	1	
Cimentado ou gramado	2	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	3	
Pisos intertravados, asfalto ou porcelanato até 50x50cm	4	
Porcelanato acima de 50x50cm ou pedra de qualidade superior	6	
Revestimento Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta

Sem revestimento ou chapisco	1	
Revestimento de reboco	2	
Revestimento com texturas, grafiatos ou similares	3	
Cerâmico, pastilhas ou pedra de qualidade inferior	4	
Revestimento com pedras, madeira ou vidro	6	
Vagas de Automóveis		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Espaço para até 2 (dois) veículos, com ou sem cobertura	2	
Espaço para mais até 2 (dois) veículos, com ou sem cobertura até o limite de 10 (dez)	4	
Espaço para mais de 10 (dez) veículos, com ou sem cobertura até o limite de 50 (cinquenta)	6	
Espaço para mais de 50 (cinquenta) veículos, com ou sem cobertura	8	
Itens Extras		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Quadra ou Campo Esportivo	3	
Playground Fixo	2	
Sauna	4	
Escada rolante	3	
Salão de Festas	3	
Elevador	2	
Piscina	3	
Academia	3	
Os itens abaixo, referentes a piso e acabamento interno, serão preenchidos quando houver a necessidade de vistoria interna e poderão alterar a classificação tipológica do imóvel.		
Piso Interno		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta

Cimentado	1	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	2	
Porcelanato até 50x50cm	3	
Porcelanato acima de 50x50cm ou pedra de qualidade superior	5	
Revestimento Interno de áreas molhadas		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Barra impermeável	1	
Cerâmico ou pedra de qualidade inferior	2	
Porcelanato até 50x50cm	3	
Porcelanato acima de 50x50cm, pedra, madeiras ou vidros	5	
Revestimento Interno de áreas secas		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Sem revestimento ou chapisco	1	
Revestimento de reboco ou gesso	2	
Revestimento com texturas, grafiatos ou similares	3	
Cerâmico, pastilhas ou pedra de qualidade inferior	4	
Pedras, madeira, vidro e porcelanato	6	
Condomínio		
Sim	3	
Não	0	
Pontuação Total:	0	
Resultado:		

RELATÓRIO DE TIPOLOGIA

Regularização e Legalização de Edificações no Município de Taubaté

Vistoria Responsável

Atenção: Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.

TIPO V - INDÚSTRIAS		
Área Construída		
Metragem	Pontos	Marque "X" na opção correta
Até 1.000 m ²	1	
De 1.001 a 5.000 m ²	2	
De 5.001 a 25.000 m ²	3	
Acima de 25.000 m ²	4	
Projeto		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Indústria térrea com projeto simples	1	
Indústria térrea com projeto personalizado	3	
Indústria com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto simples	2	
Indústria com 2 (dois) ou mais pavimentos com projeto personalizado	4	
Piso Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Chão batido	1	
Cimentado ou similar	2	
Cerâmico simples	3	
Cerâmico ou pedra de qualidade superior e ajardinamento simples	4	
Cerâmico ou pedra de qualidade superior e ajardinamento paisagístico	5	

Acabamento Externo		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Sem revestimento	1	
Revestimento de reboco ou pintura sobre bloco	2	
Revestimento simples e de boa qualidade	3	
Revestimento de boa qualidade e detalhado (tijolos vistos, texturas ou similares)	4	
Revestimento de qualidade superior, detalhado, diversificado e personalizado	5	
Vagas de Automóveis		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Estacionamento		
Até 10 vagas	2	
De 11 a 50 vagas	4	
De 51 a 150 vagas	5	
Acima de 150 vagas	6	
Itens Extras		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Plataformas para carga e descarga	4	
Portaria	4	
Auditório	4	
Sala de Treinamentos	4	
Portão Eletrônico	4	
Sistema de Segurança	4	
Sistema de Ar Condicionado Central	4	
Elevadores Sociais e de Serviço		
1	2	
2	3	
Acima de 2	4	

Os itens abaixo, referentes a piso e acabamento interno, serão preenchidos quando houver a necessidade de vistoria interna e poderão alterar a classificação tipológica do imóvel.		
Piso Interno		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Cimentado ou similar	1	
Cerâmico simples ou similar	2	
Cerâmico ou pedra de qualidade superior (Cerâmicas de tamanho maior 50x50cm, porcelanatos ou similar)	3	
Cerâmico ou pedra de qualidade superior ou similar (porcelanato de alta qualidade, mármore, granitos, pedras especiais ou similar)	5	
Acabamento Interno		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Sem revestimento (tijolo ou bloco aparente)	1	
Revestimento de reboco ou pintura sobre bloco	2	
Revestimento simples e de boa qualidade (azulejos, pintura e gesso)	3	
Revestimento de boa qualidade e detalhado (tijolos vistos, texturas ou similares)	4	
Revestimento de qualidade superior, detalhado, diversificado e personalizado	5	
Pontuação Total:	0	
Resultado:	Barracão	

CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS - DECRETO Nº 13.857 DE 18 DE JULHO DE 2016

TIPO I – PRÉDIOS RESIDENCIAIS	
Padrão	Faixa de Pontos
Rústico	Até 7
Popular	8 – 11
Regular	12 – 22
Bom	23 – 31
Luxo	Acima de 32

TIPO II – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	
Padrão	Faixa de Pontos
Popular	Até 17
Regular	18 – 29
Bom	30 – 39
Luxo	Acima de 40

TIPO III e TIPO IV – PRÉDIOS E EDIFÍCIOS COMERCIAIS	
Padrão	Faixa de Pontos
Popular	Até 12
Regular	13 – 22
Bom	23 – 30
Luxo	Acima de 31

TIPO V – INDÚSTRIAS	
Padrão	Faixa de Pontos
Barracão	Até 10
Oficina	11 – 20
Regular	21 – 30
Bom	Acima de 30

TIPO VI – OUTROS	
Padrão	Faixa de Pontos
Federais	Não cabe somatório de pontos
Estaduais	
Municipais	
Institucionais	
Religioso	

CONTATOS ÚTEIS

A seguir, disponibilizamos os links da legislação aplicável e correlata para a aprovação de projetos novos e legalização e regularização de edificações existentes.

SETOR / ÓRGÃO	TELEFONE	E-MAIL/SITE
Setores Municipais		
Secretaria de Planejamento (SEPLAN)	(12) 3635-2383	planejamento@taubate.sp.gov.br
Secretaria de Mobilidade Urbana (SEMOB)	(12) 3629-2916 / (12) 3625-5103 / (12)3625-5083	atendimento.transito@sp.gov.br
Secretaria de Meio Ambiente (SEMA)	(12) 3633-5008	pmt.meioambiente@taubate.sp.gov.br
Secretaria de Obras (SEO)	(12) 3621-3675 / 3621-6047	obraspublicas.taubate@hotmail.com
Divisão de Fiscalização de Obras Particulares – SEO	(12) 3625-5098	obraspublicas.taubate@hotmail.com
Área de Planejamento – SEPLAN	(12) 3635-2383	planejamento@taubate.sp.gov.br
Grupo de Loteamento – SEPLAN	(12) 3635-2383	planejamento@taubate.sp.gov.br
Departamento de Habitação – SEPLAN	(12) 3624-4242	habitacao.taubate@gmail.com
Serviço de Cadastro Técnico	(12) 3625-5148	chamadotecnico@gmail.com
Divisão de Inspeção Fiscal – DIF	(12) 3624-3104 / 3624-2656	notafiscaleletronica@taubate.gov.br
Vigilância Sanitária Municipal	(12) 3631-7903	pmt.vs@taubate.sp.gov.br
Corpo de Bombeiros	(12) 3622-1210	www.corpodebombeiros.sp.gov.br
Outros órgãos		
CONDEPHAAT	(11) 3337-3363	condephaat.sp.gov.br
IPHAN	(11) 3826-0744	faleconosco@iphan.gov.br
DECEA	(21) 2101-6020	ica@decea.gov.br
DER	(12) 3631-1187	ouvidoria@der.sp.gov.br

LINKS IMPORTANTES

A seguir, disponibilizamos os links da legislação aplicável e correlata para a aprovação de projetos novos e legalização e regularização de edificações existentes.

Dica!

Escaneie o código (QR-code) pela câmera do celular para acessar o conteúdo compartilhado, ou caso, você esteja lendo a Cartilha na forma digital clique no QR-code correspondente ao material desejado, com a tecla Ctrl pressionada.

LEI COMPLEMENTAR Nº 468 /21 – REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES	LEI COMPLEMENTAR Nº 412/17 – PLANO DIRETOR
	
DECRETO Nº 13857/16 - TIPOLOGIA	LEI COMPLEMENTAR Nº 54/94 - CÓDIGO DE OBRAS
	

DOWNLOADS SUGERIDOS

Para facilitar o trabalho dos profissionais técnicos, a Secretaria de Planejamento desenvolveu e disponibiliza os seguintes documentos

MODELO DE LAUDO TÉCNICO EM WORD	PLANILHA DE TIPOLOGIA AUTOMATIZADA
	
TERMO DE RESPONSABILIDADE	
	

AGRADECIMENTO

Esta *Cartilha de Orientação para a Regularização e Legalização de Edificações*, foi elaborada pela Secretaria de Planejamento, e teve como finalidade orientar e auxiliar os munícipes e profissionais técnicos, arquitetos e engenheiros civis envolvidos na Regularização e Legalização de Edificações do município de Taubaté.

Agradecemos a oportunidade, e estamos dispostos a esclarecer eventuais dúvidas que ainda surgirem após a leitura da presente cartilha.

Taubaté, outubro de 2021.

Secretaria de Planejamento / PMT

