

2021



**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

# **CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 468 / 2021**

**TÍTULO: CARTILHA DE ORIENTAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

REVISÃO	DATA:	DESTINAÇÃO:
02	Setembro / 2021	Aos municíipes 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 MENEGHINI – 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](mailto:PLANEJAMENTO@TAUBATE.SP.GOV.BR)

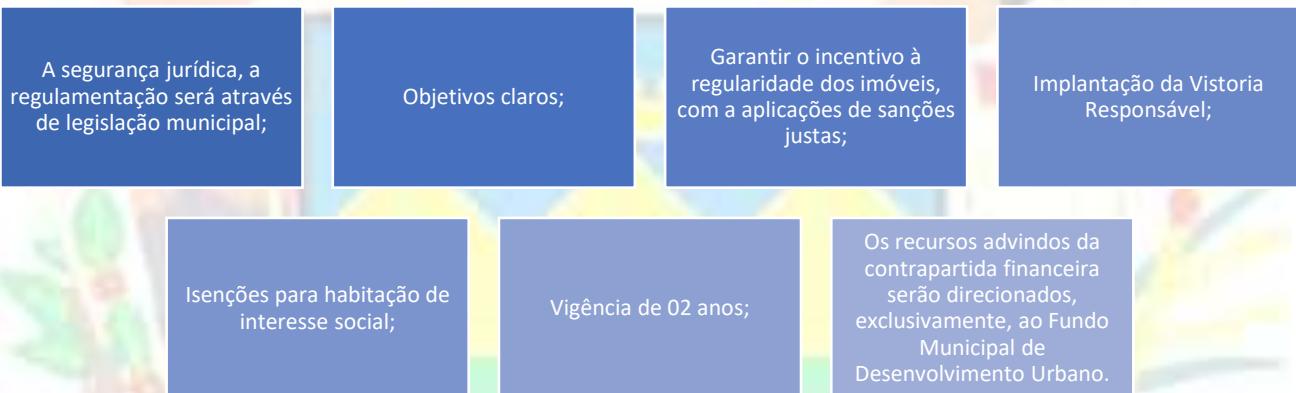
O CONTEÚDO DESTE MATERIAL É DE RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO CITADA.

# SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	3
<b>REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES .....</b>	4
<b>DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA .....</b>	5
<b>MULTA E CONTRAPARTIDA FINANCEIRA .....</b>	6
<b>FLUXOGRAMA INTERNO .....</b>	8
<b>VISTORIA RESPONSÁVEL .....</b>	10
PRINCIPAIS BENEFICIOS .....	10
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART (ENGENHEIROS CIVIS) .....	10
REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT (ARQUITETOS E URBANISTAS) .....	11
<b>CONDIÇÕES MINIMAS .....</b>	12
<b>LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA RESPONSÁVEL E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>	14
ORIENTAÇÕES PRELIMINARES:.....	14
<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>	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
<b>CONTATOS ÚTEIS .....</b>	33
<b>LINKS IMPORTANTES .....</b>	34
<b>DOWNLOADS SUGERIDOS .....</b>	35
<b>AGRADECIMENTO .....</b>	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 municíipes 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 municípios 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 inexigibilidade 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 M <sup>2</sup> IRREGULAR	
TIPO I – PRÉDIOS RESIDENCIAIS	
<b>Padrão</b>	<b>Acréscimo (UFMT):</b>
Rústico	4%
Popular	6%
Regular	8%
Bom	10%
Luxo	12%
TIPO II – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	
<b>Padrão</b>	<b>Acréscimo (UFMT):</b>
Popular	6%
Regular	8%
Bom	10%
Luxo	12%
TIPO III e TIPO IV – PRÉDIOS E EDIFÍCIOS COMERCIAIS	
<b>Padrão</b>	<b>Acréscimo (UFMT):</b>
Popular	8%
Regular	10%
Bom	12%
Luxo	14%
TIPO V – INDUSTRIAS	
<b>Padrão</b>	<b>Acréscimo (UFMT):</b>
Barracão	4%
Oficina	6%
Regular	8%
Bom	10%
TIPO VI – OUTROS	
<b>Padrão</b>	<b>Acréscimo (UFMT):</b>
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' website interface. At the top, there's a navigation bar with links for 'Home', 'Meus Processos', 'Consulta Processo', 'Consulta Edital/Assessoria Digital', and 'Manual'. Below the navigation, there are two main sections:

- Consulta de Processo:** A search form where users can enter their email ('Informe seu E-mail') and search parameters ('Tipo', 'Nº do Processo', 'Nº do Processo', 'Ano', 'Q. Processo').
- Abertura de Processo:** A form for starting a new process. It includes fields for 'Assunto' (Subject) and 'Secretaria' (Secretary). A dropdown menu labeled 'Secretaria de Planejamento' is highlighted with a blue box and arrow, indicating the specific department for this process.

### 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:

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

<sup>2</sup> 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;

<sup>3</sup> Poderá haver comunique-se na etapa 3, face a necessidade de esclarecimentos;

<sup>4</sup> Na etapa 6, o processo poderá retornar a Área de Planejamento (Técnicos), caso haja pendencias 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:			
<b>Grupo: 1. PROJETO</b>		Quantidade:	XXX,XX
<b>Atividade:</b>	1.1.1 – Levantamento arquitetônico	Unidade:	Metro quadrado
<b>Grupo: 5. ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA</b>		Quantidade:	XXX,XX
<b>Atividade:</b>	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 70,00m<sup>2</sup>

(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

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

#### RRT de execução de obra

<b>Atividade Técnica</b>			
<b>Grupo: 2. EXECUÇÃO</b>		<i>Quantidade:</i>	<i>XXX,XX</i>
<b>Atividade:</b>	<i>2.1.1 – Execução de obra</i>	<i>Unidade:</i>	<i>Metro quadrado</i>

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

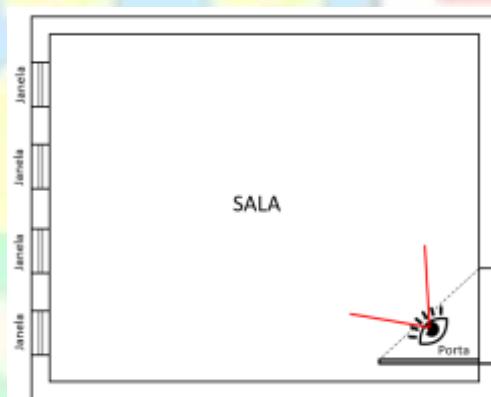
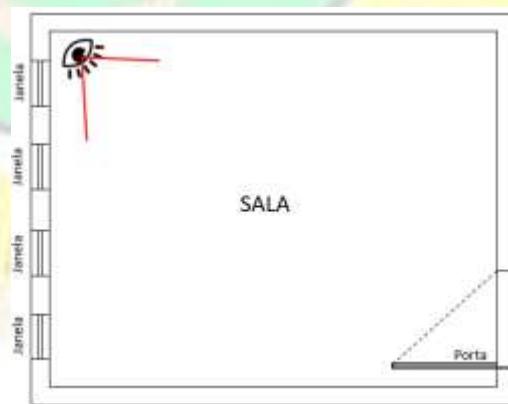
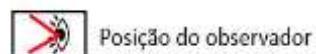


Foto 02 – SALA



Tamanho da foto:  
(12x9cm) largura x altura

### LEGENDA:

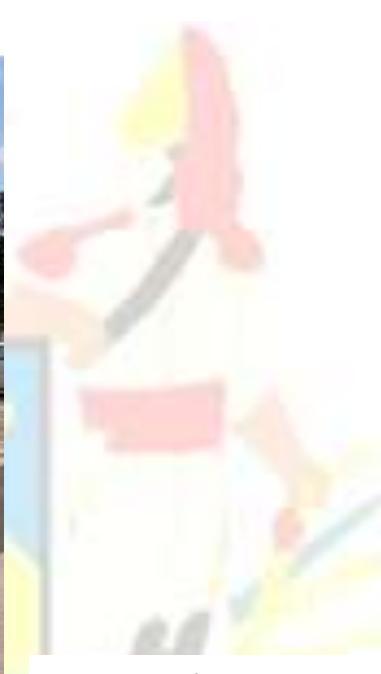


## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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



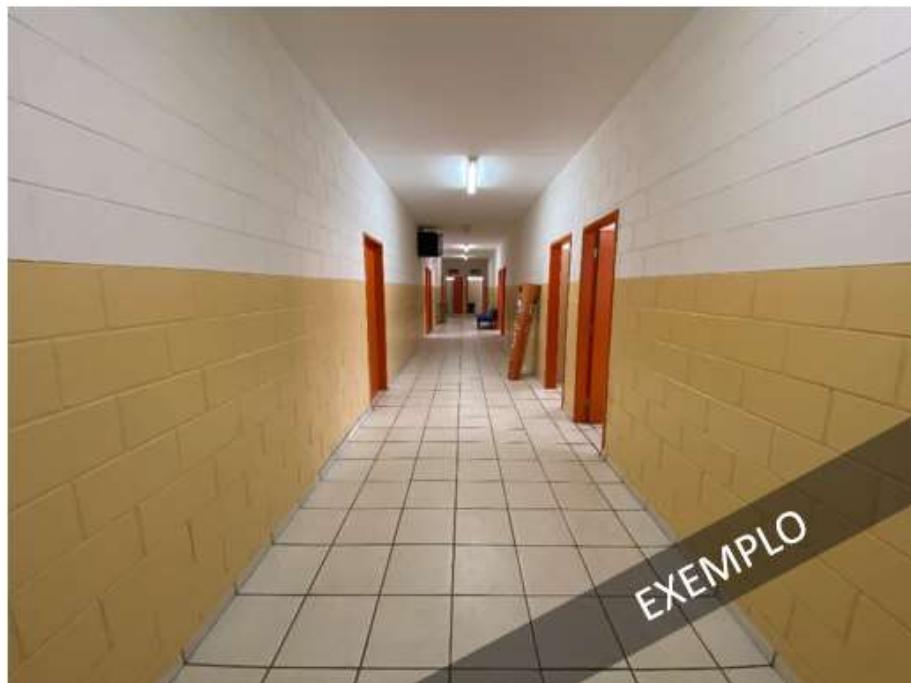
Tamanho da foto:  
(12x9cm) largura x altura

Foto 04 – SALA



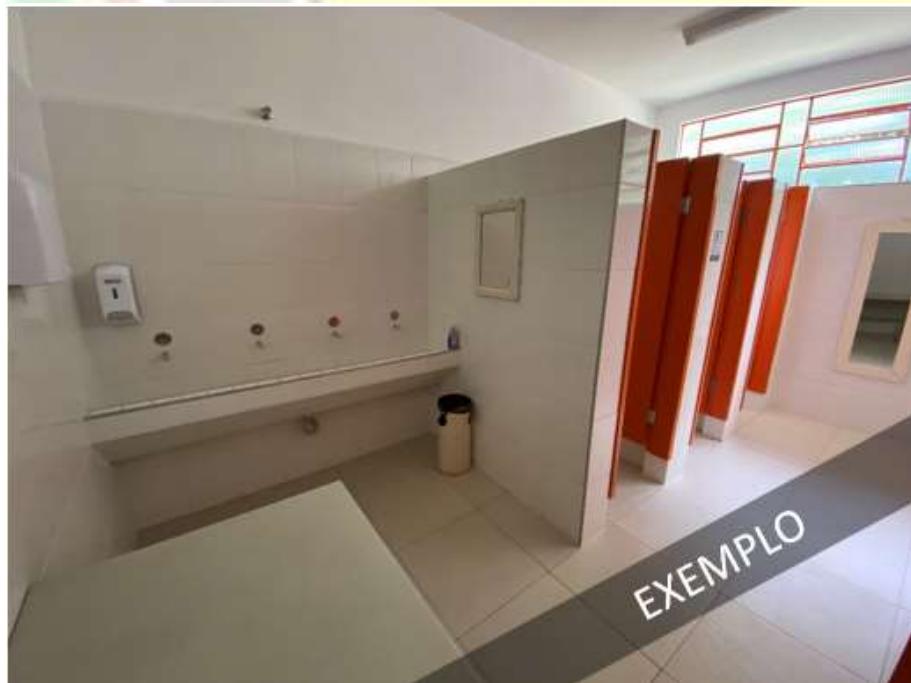
Tamanho da foto:  
(12x9cm) largura x altura

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



EXEMPLO

Tamanho da foto:  
(12x9cm) largura x altura



# 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 m<sup>2</sup>

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			
<b>Atenção: Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.</b>			
<b>USO RESIDENCIAL</b>			
<b>Projeto</b>			
Type		Pontos	Marque "X" na opção correta
<b>Prédio Residencial Unifamiliar</b>			
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		
<b>Edifício Residencial Plurifamiliar</b>			
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		
<b>Metragem (Edifício Residencial Plurifamiliar)</b>			
até 60 m <sup>2</sup>	1		
De 61 a 100 m <sup>2</sup>	2		
De 101 a 250 m <sup>2</sup>	4		
Acima de 251 m <sup>2</sup>	6		
<b>Paisagismo</b>			
Chão batido	1		
Gramado	2		
Ajardinamento	4		

<b>Piso Externo</b>			
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		
<b>Revestimento Externo</b>			
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		
<b>Vagas de Automóveis</b>			
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta	
<b>Prédio Residencial Unifamiliar</b>			
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		
<b>Edifício Residencial Plurifamiliar</b>			
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		
<b>Itens Extras</b>			
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	
<b>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.</b>		
<b>Piso Interno</b> <b>(No caso de residencial plurifamiliar será considerada apenas a área molhada)</b>		
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	
<b>Revestimento Interno de áreas molhadas</b>		
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	
<b>Revestimento Interno de áreas secas</b>		
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	
<b>Loteamento ou condomínio fechado (vertical ou horizontal)</b>		
Sim	2	
Não	0	
<b>Pontuação Total:</b>	<b>0</b>	
<b>Resultado:</b>	<b>Rústico</b>	

## 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		
<b>Projeto</b>		
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	
<b>Metragem</b>		
até 20 m <sup>2</sup>	1	
De 21 a 70 m <sup>2</sup>	2	
De 71 a 100 m <sup>2</sup>	3	
De 101 a 250 m <sup>2</sup>	4	
De 251 a 400 m <sup>2</sup>	5	
Acima de 401 m <sup>2</sup>	6	
<b>Piso Externo</b>		
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	
<b>Revestimento Externo</b>		
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	
<b>Vagas de Automóveis</b>		
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	
<b>Itens Extras</b>		
Tipo	Pontos	Marque "X" na opção correta
Quadra ou Campo Esportivo	3	
Playground Fijo	2	
Sauna	4	
Escada rolante	3	
Salão de Festas	3	
Elevador	2	
Piscina	3	
Academia	3	
<b>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.</b>		
<b>Piso Interno</b>		
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	
<b>Revestimento Interno de áreas molhadas</b>		
Type	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	
<b>Revestimento Interno de áreas secas</b>		
Type	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	
<b>Condomínio</b>		
Sim	3	
Não	0	
<b>Pontuação Total:</b>	<b>0</b>	
<b>Resultado:</b>		

## 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		
<b>Área Construída</b>		
Metragem	Ponto s	Marque "X" na opção correta
Até 1.000 m <sup>2</sup>	1	
De 1.001 a 5.000 m <sup>2</sup>	2	
De 5.001 a 25.000 m <sup>2</sup>	3	
Acima de 25.000 m <sup>2</sup>	4	
<b>Projeto</b>		
Tipo	Ponto s	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	
<b>Piso Externo</b>		
Tipo	Ponto s	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	

<b>Acabamento Externo</b>		
Tipo	Ponto s	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	
<b>Vagas de Automóveis</b>		
Tipo	Ponto s	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	
<b>Itens Extras</b>		
Tipo	Ponto s	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	Ponto s	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, mármores, granitos, pedras especiais ou similar)	5	

**Acabamento Interno**

Tipo	Ponto s	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	
<b>Pontuação Total:</b>	<b>0</b>	
<b>Resultado:</b>	<b>Barracão</b>	

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

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

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

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

<b>TIPO V – INDUSTRIAS</b>	
<b>Padrão</b>	<b>Faixa de Pontos</b>
Barracão	Até 10
Oficina	11 – 20
Regular	21 – 30
Bom	Acima de 30

<b>TIPO VI – OUTROS</b>	
<b>Padrão</b>	<b>Faixa de Pontos</b>
Federais	
Estaduais	
Municipais	
Institucionais	
Religioso	

Não cabe somatório de pontos

## 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
<b>Setores Municipais</b>		
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 Inspetoria Fiscal – DIF	(12) 3624-3104 / 3624-2656	notafiscalelectronica@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
<b>Outros órgãos</b>		
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 municípios 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**

