

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: |
|---------|-----------------|---|
| 03 | Novembro / 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

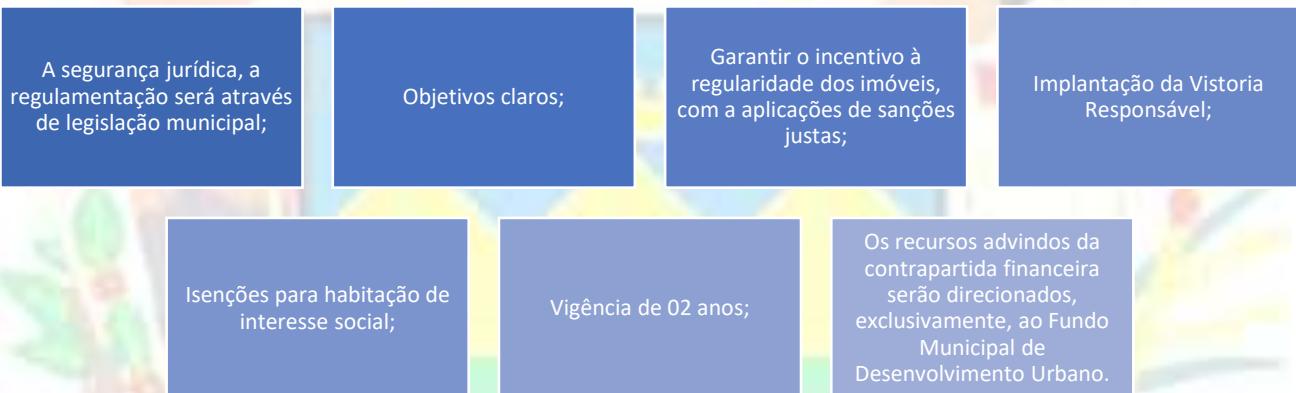
O CONTEÚDO DESTE MATERIAL É DE RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO CITADA.

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 MINIMAS | 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 | 36 |

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 municípios 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 ² 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 – INDUSTRIAS | |
| 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' website interface. At the top, there's a navigation bar with links for 'Home', 'Meus Processos', 'Consulta Processo', 'Consulta Edital/Processo 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 section 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:

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 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: | | | |
|--|------------------------------------|-------------|----------------|
| 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 | | <i>Quantidade:</i> | <i>XXX,XX</i> |
| Atividade: | <i>1.1.1 – Levantamento arquitetônico</i> | <i>Unidade:</i> | <i>Metro quadrado</i> |
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA | | <i>Quantidade:</i> | <i>XXX,XX</i> |
| Atividade: | <i>5.4 – Vistoria</i> | <i>Unidade:</i> | <i>Metro quadrado</i> |

RRT de execução de obra

| Atividade Técnica | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Grupo: 2. EXECUÇÃO | | <i>Quantidade:</i> | <i>XXX,XX</i> |
| Atividade: | <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. 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;
- III. 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,
 - IV. 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;
 - V. 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;
 - VI. 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;
 - VII. 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);
 - VIII. 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

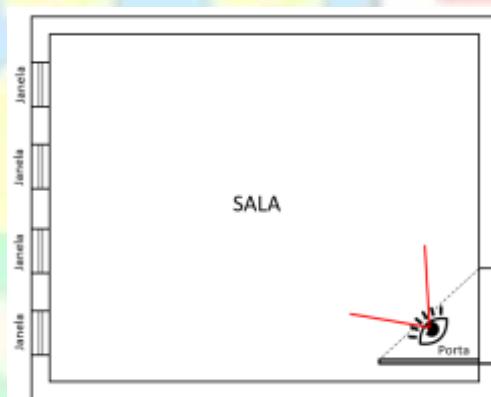
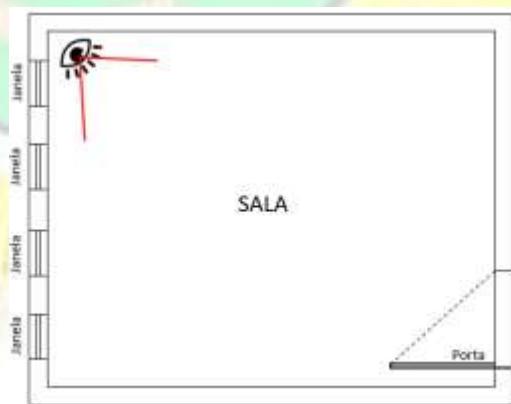


Foto 02 – SALA



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



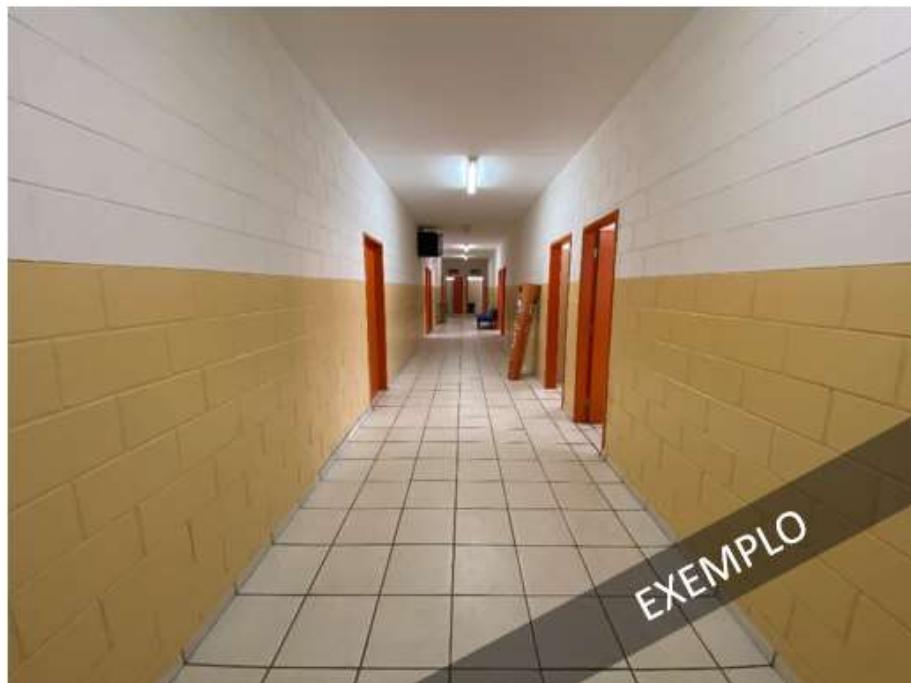
Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

Foto 04 – SALA



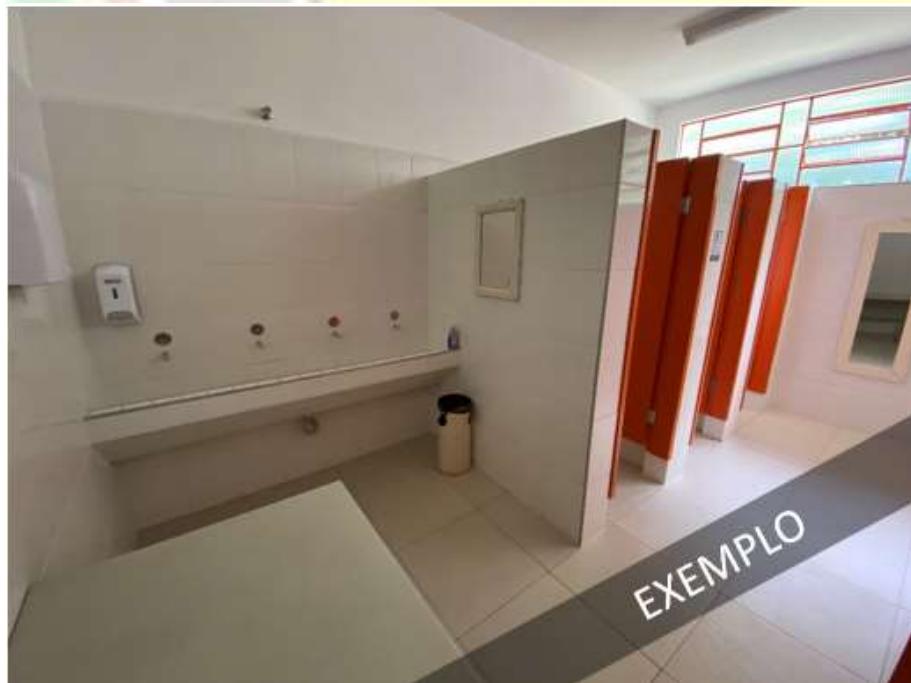
Tamanho da foto:
(12x9cm) largura x altura

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



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Observação:

- 1. O presente laudo deverá ser preenchido e digitado, não serão aceitos documentos preenchidos "à mão" ou com rasuras e colagens.**
- 2. Não altere de forma alguma os dados solicitados abaixo, a planilha alterada não será aceita;**

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,
assinal 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

Observações:

1. *Preencher a tabela correspondente ao tipo de uso residencial ou não residencial.*
2. *No caso dos acabamentos e paisagismo, assinalar a opção que possui maior área, dentre as opções de cada item.*
3. *Não altere de forma alguma os dados solicitados abaixo, a planilha alterada não será aceita;*
4. *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 Fijo | 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 | | |
| 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 | |
| Revestimento Interno de áreas secas | | |
| 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 | |
| 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 | Ponto s | 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 | 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 | |
| Piso Externo | | |
| 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 | |

| Acabamento Externo | | |
|---|---------|-----------------------------|
| 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 | |
| Vagas de Automóveis | | |
| 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 | |
| Itens Extras | | |
| 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 | |
| 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 – INDUSTRIAS | |
|----------------------------|------------------------|
| 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 | |
| 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 |
|---|--|--------------------------------------|
| 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 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 |
| 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 | |
|  | |

Atenção:

1. Para preencher os documentos disponibilizados acima, baixe o arquivo e edite em seu computador. O arquivo não será compartilhado para edição, uma vez que poderá alterar o arquivo fonte;
2. Não altere de forma alguma os dados solicitados abaixo, a planilha alterada não será aceita.

AGRADECIMENTO

Esta *Cartilha de Orientação para a Regularização e Legalização de Edificações*, foi elaborada pela Divisão de Manutenção do Plano Diretor com o auxílio da Área de Planejamento – Vistoria, subordinadas à 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, novembro de 2021.

Secretaria de Planejamento / PMT