



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# MANUAL DE LICENCIAMENTOS EDILÍCIOS



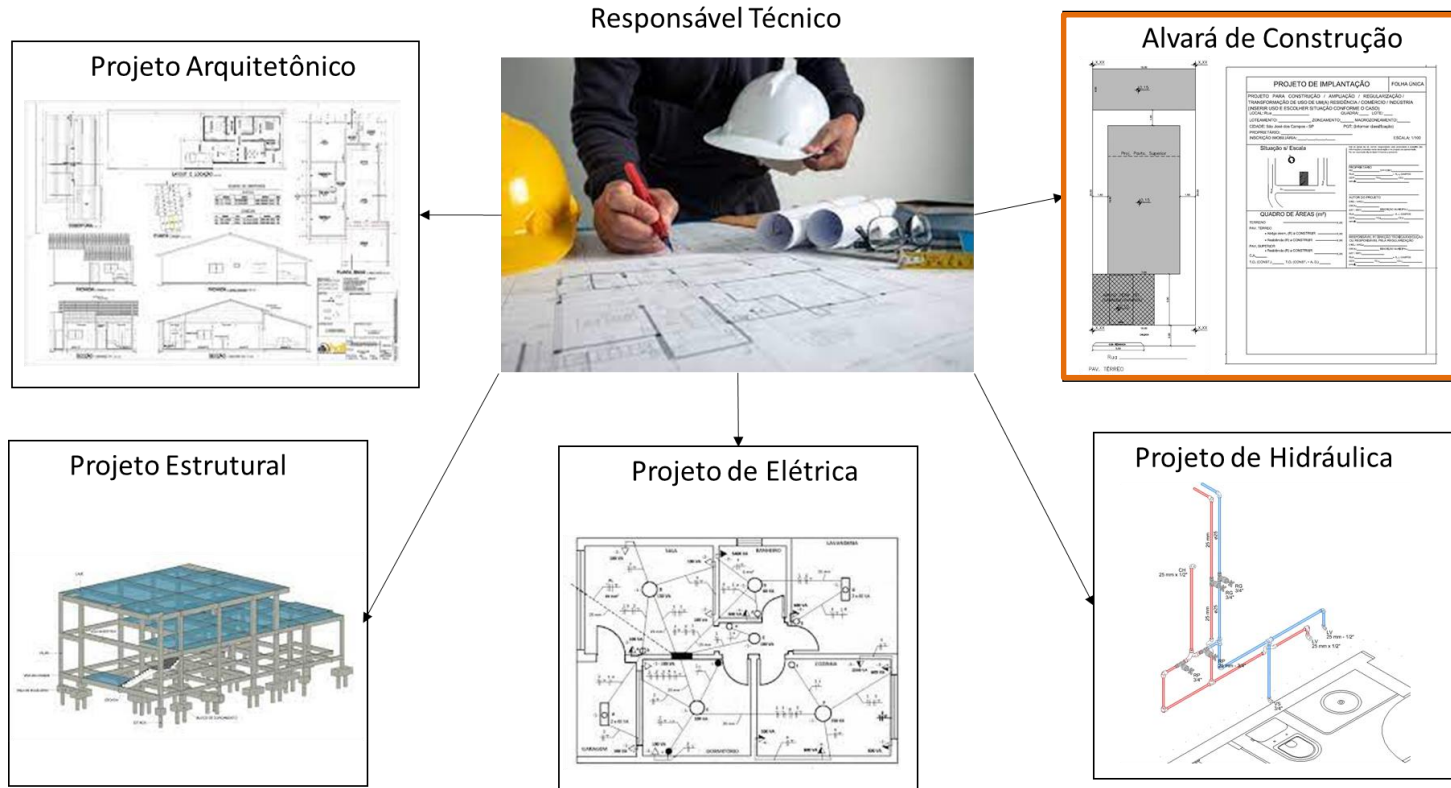


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# ORIENTAÇÕES GERAIS PARA PROJETOS EDILÍCIOS

O projeto aprovado na Prefeitura é o Alvará de Construção, ou seja, a Licença para Construir



O Responsável Técnico elabora os projetos e acompanha a execução da obra



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# ORIENTAÇÕES GERAIS PARA PROJETOS EDIFÍCIOS

As informações gerais: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/obras-particulares/>

O projeto deverá atender o modelo padrão simplificado disponível no site da Prefeitura.

Tamanho do Papel: utilizar preferencialmente formato da série A conforme NBR 10.068 ( A3, A2, A1, A0).

O arquivo em pdf do projeto deverá ser gerado no formato real da folha de projeto.

Exemplo: projeto em folha A2, o arquivo em pdf deverá ser gerado em folha A2.

O projeto deverá ser anexado ao processo no formato pdf com as respectivas assinaturas.

Dependendo da complexidade ou da resolução do projeto apresentado, poderá ser solicitada cópia do projeto impresso para análise, sendo que o projeto deferido será fornecido no formato digital.

Tutorial para gerar arquivo em pdf do projeto e assinatura eletrônica:

<https://www.sjc.sp.gov.br/media/131300/tutorial-projetos-digitais.pdf>

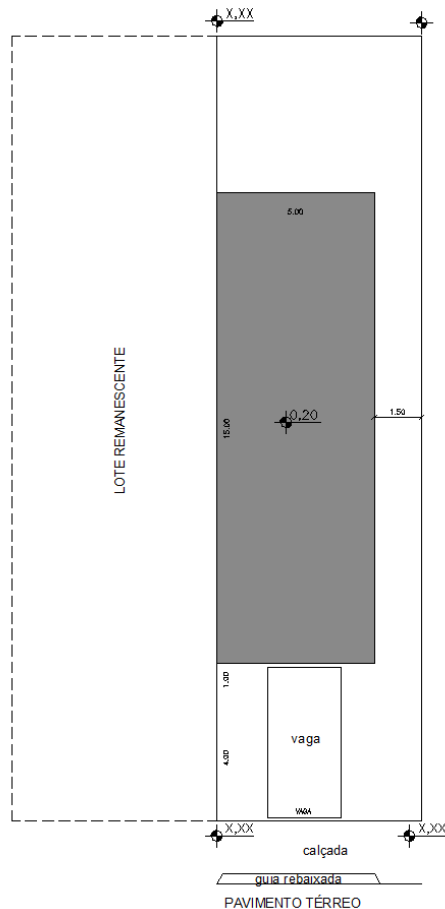


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

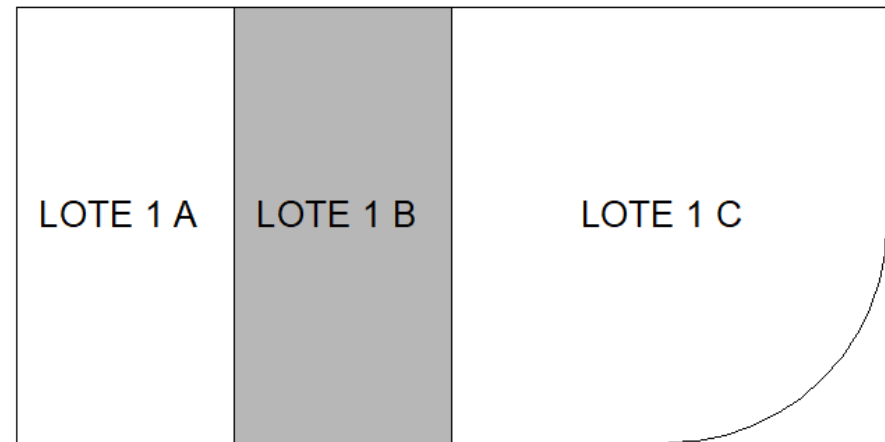
## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### PROJETOS EM LOTES DESDOBRADOS

Indicar o lote remanescente:



Quando desdobrado em mais de 2 partes, indicar no projeto o croqui de desdobro, esclarecendo qual o lote parte objeto da aprovação



DESDOBRO N°XXXXXX  
ESCALA 1/200

Caso não tenha a nova inscrição imobiliária, deixar em branco o campo da inscrição imobiliária no selo do projeto



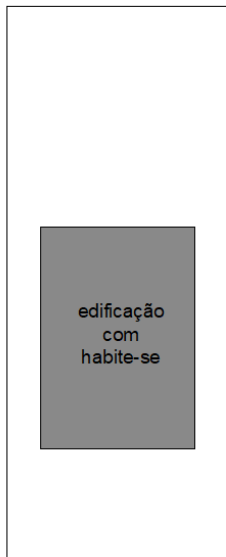
# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

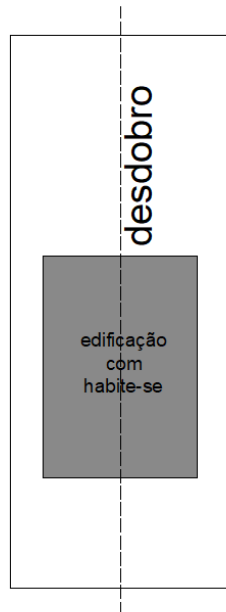
### DESDOBRO EM IMÓVEL COM ÁREA EDIFICADA

Quando existir edificação em terreno objeto de desdobro ou desmembramento, a mesma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos contidos na legislação vigente, considerando os novos lotes gerados, sendo necessário o licenciamento da atividade edilícia para a nova situação pretendida e a expedição de novo habite-se.

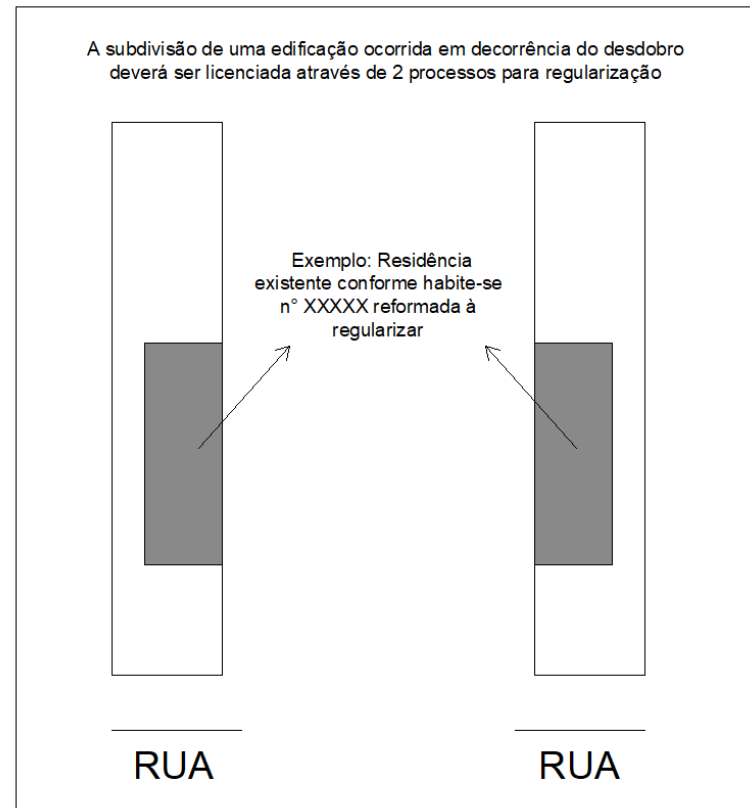
#### Exemplo 1:



RUA



RUA



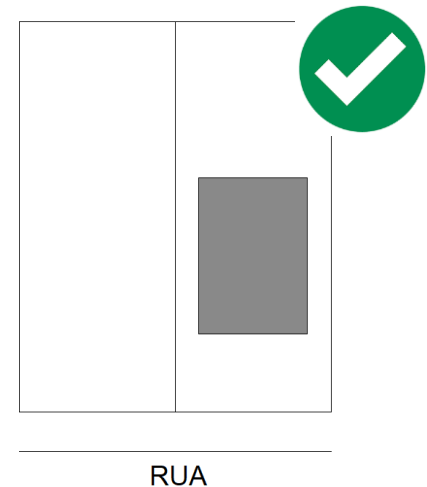
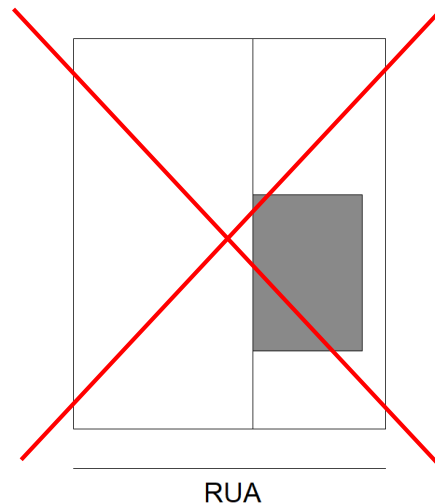
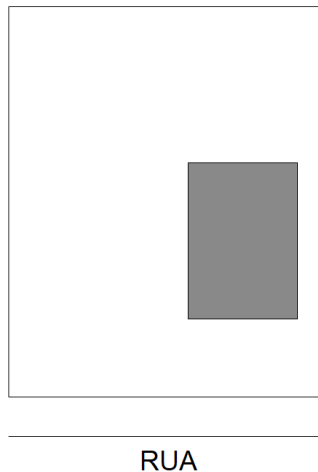


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DESDOBRO EM IMÓVEL COM ÁREA EDIFICADA

Exemplo 2:  
Imóvel em  
zoneamento que  
exige recuo lateral



As edificações com ocupação desconforme à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente, porém regularmente existentes, poderão ser conservadas, desde que a desconformidade não tenha sido gerada em função do desdobro ou desmembramento.

Quando o coeficiente de aproveitamento da edificação regularmente existente ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico em decorrência do desdobro ou desmembramento o proprietário deverá adquirir o potencial construtivo adicional relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir.



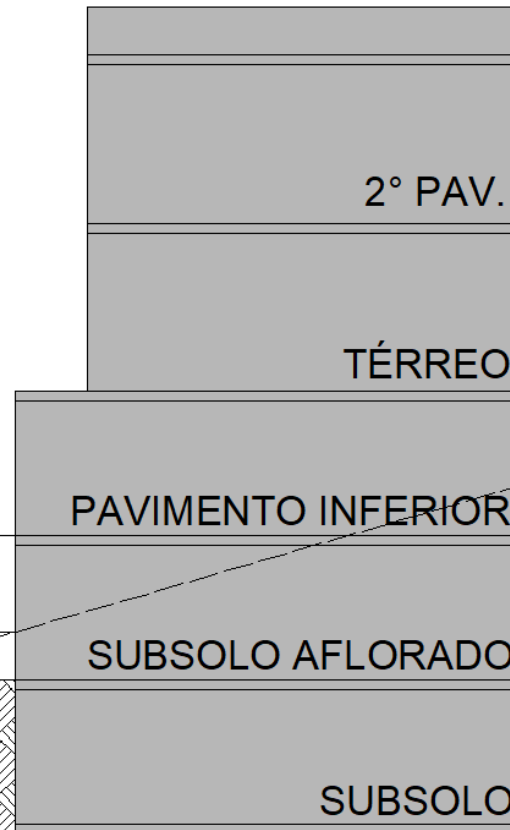


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DEFINIÇÃO DOS PAVIMENTOS

**PAVIMENTO TÉRREO:** é o pavimento de acesso principal à edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno.



**PAVIMENTO INFERIOR:** são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.



**SUBSOLOS:** são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

**SUBSOLOS AFLORADOS:** são subsolos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ÁREAS CONSTRUÍDAS

#### ÁREAS CONSTRUÍDAS

- toda área coberta com altura maior que **1,50m** será considerada como área construída;
- toda caixa de escada será considerada como área construída em todos os pavimentos;
- pergolado descoberto será considerado como área construída;
- sacadas e suas projeções serão consideradas como área construída.

#### ÁREAS QUE NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

- vazios, exceto os vazios de caixas de escadas;
- beiral até 1,00m, projeção de marquises, floreiras e similares todas em balanço até 1,00m, exceto projeção de pavimentos e sacadas

### ÁREAS DESCOBERTAS

- piscinas;
- quadras esportivas;
- demais áreas descobertas;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS

USO	ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)	ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	<p>Toda área privativa das unidades habitacionais excluindo as áreas não computáveis</p> <p>(nas áreas privativas, as escadas em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC)</p> <p>(A área excedente a 25,00 m<sup>2</sup> da somatória das varandas, sacadas e áreas técnicas será considerada ACC)</p> <p>Em multifamiliar horizontal ou horizontal simples a área excedente a 75,00 m<sup>2</sup> de garagem privativa será considerada ACC.</p>	<p>Nas áreas privativas de cada unidade habitacional: somatória das sacadas, varandas e áreas técnicas até 25,00 m<sup>2</sup> <b>(quando a somatória destas áreas for maior que 25,00 m<sup>2</sup>, considera-se 25,00 m<sup>2</sup> como ANC e a área excedente será ACC)</b></p> <p>O poço do elevador, a caixa de escada de uso comum, o barrilete, o reservatório de água, a casa de máquinas, o depósito de material de limpeza, as lixeiras, as portarias e o centro de medição e demais áreas de uso comum;</p> <p>Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens, e para o uso <b>residencial multifamiliar horizontal ou horizontal simples a garagem privativa até 75,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional;</b></p> <p>Pavimentos e áreas técnicas de uso comum, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.</p> <p>“hobby boxes” e depósitos privativos quando situados e acessados exclusivamente pela área comum</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS

USO	ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)	ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)
USO NÃO RESIDENCIAL	<p>Áreas utilizadas para o desenvolvimento da atividade não residencial, sendo área privativa ou comum.</p> <p>Praça de alimentação e compartimentos destinados à administração de empreendimentos compostos por mais de uma unidade.</p> <p>(nas áreas privativas, as escadas em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC)</p>	<p>Quando composto por mais de uma unidade, <b>as áreas de uso comum</b> destinadas a circulação, vestiário, instalações sanitárias, poço do elevador, caixa de escada e similares.</p> <p>Barrilete, reservatório de água, casa de máquinas, depósito de material de limpeza, lixeiras, portarias e o centro de medição.</p> <p>Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens</p> <p>Pavimentos e áreas técnicas, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento.</p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS

USO	ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)	ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)
USO MISTO DO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COM O USO NÃO RESIDENCIAL	considerar as áreas computáveis e não computáveis para cada uso e caso ambos os usos compartilhem áreas, será considerada a área construída computável mais restritiva e com maior efeito no coeficiente de aproveitamento;	

USO	ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)	ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) (para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento)
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Toda área edificada, incluindo caixa de escada em todos os pavimentos, excluindo as áreas não computáveis	<b>Somatória das sacadas, varandas, áreas técnicas e garagens com área máxima de 100,00 m<sup>2</sup></b> (as áreas descritas acima serão ANC e o que exceder a estas áreas serão ACC)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ÍNDICES URBANÍSTICOS DO PROJETO

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: Dividir a ACC Total pela área do Terreno

CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: Dividir a área total de projeção da construção (excetuando-se beiral até 1,00 m) pela área do terreno

(Os pavimentos inferiores serão considerados no cálculo da Taxa de Ocupação, exceto quando tratar-se de estacionamentos e áreas técnicas que ocupem área igual ou superior 65% do pavimento inferior)

CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO + ABRIGO DESMONTÁVEL: Dividir a área total de projeção da construção (excetuando-se beiral até 1,00 m) somada às áreas dos abrigos desmontáveis pela área do terreno

ACC = ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

ANC = ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL

## OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

<https://www.sjc.sp.gov.br/media/131822/tutorial-outorga-onerosa-do-direito-de-construir.pdf>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### LICENCIAMENTOS EDILÍCIOS

Toda construção, reforma, retrofit, ampliação, regularização, transformação de uso da edificação, reconstrução, demolição e instalação de equipamentos dentro dos limites do imóvel dependerá de licenciamento municipal, exceto para os casos dispensados de licenciamento.

O licenciamento edilício subdivide-se em:

- I – Alvará de construção;
- II – Reforma, Retrofit e Reparo.

O alvará de construção será expedido na forma do projeto aprovado ou outro documento que venha a substituí-lo e subdivide-se em:

- I – Alvará para construir;
- II – Alvará para ampliar a construção;
- III – Alvará para transformar;
- IV – Alvará para reconstruir;
- V – Alvará para demolir;
- VI – Alvará para regularizar;
- VII – Reclassificação de uso.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# RECONSTRUÇÃO, RECLASSIFICAÇÃO E RETROFIT

O alvará para **reconstruir** é a licença que autoriza a reconstrução necessária para a recuperação e recomposição de uma edificação regular, no todo ou em parte, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriormente existentes.

A **reclassificação** de atividade consiste em reclassificar a atividade existente, com habite-se ou documento equivalente, enquadrando esta atividade nas categorias de uso da lei vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo, que esteja em processo de licenciamento edilício de sua ampliação para a mesma atividade existente.

A licença para **Retrofit** é um tipo de reforma que autoriza obras civis, sem implicar em alterações urbanísticas, possibilitando adequações tecnológicas e sustentáveis, a fim de modernizar as instalações de edificação antiga regular, permitindo-se a manutenção de sua volumetria.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DEMOLIÇÕES

As demolições poderão ser licenciadas juntamente com o projeto de alvará ou em processo específico.

Sendo necessária a demolição de parte da edificação para adequação à legislação, o proprietário deverá licenciar a demolição e executá-la para posteriormente regularizar a edificação, devendo neste caso, protocolar 2 processos, um para demolição e posteriormente, outro para a regularização da construção.

No projeto deverá ser indicada uma planta de demolição e deverá constar a informação da demolição no quadro de áreas:

- Residência/Comércio existente (anterior a 1970 ou conforme habite-se/certidão/atestado de regularidade da construção n° XXXXX/XX) a demolir (ou demolida a regularizar)

OU

- Residência/Comércio sem licença a demolir (ou demolida à regularizar)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ATIVIDADES EDILÍCIAS DISPENSADAS DE LICENCIAMENTO

- reforma ou retrofit em residência unifamiliar e em unidade habitacional em condomínio multifamiliar;
- reforma ou retrofit em unidade privativa de edificação não residencial com área máxima de 600,00 m<sup>2</sup>;
- construção de muro de arrimo;
- fechamento envidraçado de sacadas;

deverão possuir responsabilidade técnica de profissional habilitado

- obra e serviço de reparo e limpeza;
- em edificações **regularmente existentes, ampliações** com no máximo, 15,00 m<sup>2</sup>;
- construção de muro no alinhamento e de divisa;
- construção de espelho d'água, poço e fossa;
- pavimentação de áreas descobertas, em terrenos até 2.000,00 m<sup>2</sup>;
- instalação de toldos retráteis.

Edificação regularmente existente é aquela que possui habite-se ou documento equivalente

Estas obras e serviços deverão atender as normas técnicas aplicáveis e a segurança das edificações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ALVARÁ RESPONSÁVEL AUTOMÁTICO - ARA

- alvará de construção de **residência unifamiliar** independente da área construída;
- alvará de construção de **uso não residencial de impacto irrelevante**;
- alvará de construção de **uso industrial de baixo potencial de incomodidade**, compatível com o uso residencial, não sujeita à análise de localização, com área construída computável ACC máxima de 500,00 m<sup>2</sup>;
- alvará para **demolição** de construção;
- alvará para **reconstrução** de edificação regular, no todo ou em parte;
- licença para **reforma ou retrofit** de edificação regularmente existente, exceto para as situações dispensadas de licenciamento;
- licença para **reforma** de edificação **não residencial de impacto irrelevante** regularmente existente;
- alvará para execução de **piscina** enterradas ou não em residência unifamiliar;
- alvará para a **instalação de elevadores**, plataformas elevatórias e rampas referentes à adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- alvará para **pavimentação** de áreas descobertas, em terrenos com mais de 2.000,00 m<sup>2</sup>;
- alvará para instalação de **cerca elétrica** e concertina.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# ALVARÁ RESPONSÁVEL AUTOMÁTICO - ARA

Casos específicos poderão ser licenciados através do Licenciamento Convencional, desde que tecnicamente justificados e autorizado pelo órgão competente responsável pelo Licenciamento.

Para o licenciamento automático **o imóvel deverá estar com a situação fundiária resolvida**, sendo que em caso de anexação, desdobro ou desmembramento, estes deverão estar concluídos e **com a nova inscrição imobiliária definida**.

**Não se aplica o Licenciamento Automático nas seguintes situações:**

- I - lotes irregulares ou localizados em áreas de risco;
- II - imóveis tombados como patrimônio histórico artístico e cultural;
- III – imóveis que requeiram licenciamento ambiental ou análise de impacto de vizinhança;
- IV – **imóveis sujeitos a registro de incorporação ou especificação de condomínio;**
- V – edificações que **ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico;**
- VI - edificações classificadas como **Polo Gerador de Tráfego;**
- VII - edificações sujeitas ao EIV;
- VIII – **edificações em ZPA 1 e em ZPA 2;**
- IX – imóveis em **zona rural;**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# LICENCIAMENTO CONVENCIONAL DA ATIVIDADE EDILÍCIA (PROCESSO COM ANÁLISE)

Estão sujeitas ao Licenciamento Convencional da Atividade Edilícia por meio de processo administrativo específico as atividades não dispensadas de licenciamento e que não se enquadrarem no Licenciamento Automático.

Quando o projeto abranger mais de um tipo de licenciamento edilício como, construção, ampliação, regularização e demais licenciamentos, o requerente poderá optar pelo assunto do processo administrativo do licenciamento predominante.

Quando o licenciamento edilício abranger mais de uma atividade, o padrão de risco e o tipo de licenciamento será determinado pelo mais restritivo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# ISENÇÃO DA TAXA DE LICENÇA EDILÍCIA – LC 649/2021

Ficam isentos do recolhimento da Taxa de Licença de Execução de Obras Particulares os contribuintes que:

- I - **tiverem no máximo 3 análises técnicas com respectiva emissão do documento de “Comunique-se” apresentando exigências documentais ou de correções no projeto;**
- II – requerem licença específica para a **reclassificação da atividade ou reconstrução;**
- III – requererem licença para **planta popular**, nos termos da legislação aplicável;
- IV – requererem licença específica para a **instalação de elevadores**, plataformas, rampas em edificações existentes para adaptação à acessibilidade;
- V- realizarem obras em imóveis de propriedade da União, Estados, suas autarquias e fundações;
- VI – realizarem a construção de muro de arrimo ou muralhas de sustentação, quando no alinhamento da via pública, assim como de passeios quando do tipo aprovado pela Administração Municipal;
- VII – efetuarem a limpeza ou pintura, externa ou interna, de edificações;
- VIII – construírem barracões destinados a guarda de material de obras já licenciadas.

No caso de arquivamento de processo e abertura de novo processo administrativo no prazo de 1 ano contado do arquivamento do processo anterior, serão computadas as análises técnicas ocorridas no processo anterior para fins da isenção prevista.

**Não será considerada no cômputo da quantidade de análises realizadas, aquela que ocorrer em função de nova demanda solicitada pela municipalidade.**





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# VALIDADE DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

2 anos para o início das obras

Entende-se como obra iniciada aquela que tenha suas fundações concluídas



O alvará pode ser revalidado uma única vez (a solicitação deverá ser feita no mesmo processo)

O último pedido de licenciamento deferido, relativo ao mesmo imóvel, cancelará automaticamente a licença anterior, caso não tenha sido expedido o seu respectivo habite-se

Em caso de desistência de execução de uma obra, o interessado poderá solicitar o cancelamento da licença edilícia, e caso o interessado deseje substituir o projeto aprovado, deverá requerer novo licenciamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### REVALIDAÇÃO DO PROJETO

- O alvará pode ser revalidado uma única vez;
- A solicitação deverá ser feita no mesmo processo;
- Deverá ser solicitado antes do vencimento do alvará;
- Deverá atender a legislação vigente;
- Deverá apresentar a anuência do responsável técnico pelo projeto e pela obra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### RETIFICAÇÃO DE PROJETO

Quando um projeto aprovado válido necessitar de correções e ajustes sem alteração da atividade, uso e não importar em variação do terreno e de área construída superior a 5% em relação à área aprovada inicialmente, o interessado poderá requerer a retificação deste, no mesmo processo administrativo, respeitada a legislação vigente à época da aprovação original.

Não se aplica Retificação de Projeto para os licenciamentos automáticos.

Nas hipóteses em que o projeto de retificação ou a edificação objeto da retificação ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico ou o coeficiente de aproveitamento do projeto ou ainda classificar-se como polo gerador de tráfego, deverá ser efetuado o pagamento de eventual diferença dos valores correspondentes a outorga onerosa do direito de construir e às medidas mitigadoras ou compensatórias de polo gerador de tráfego devendo nestes casos, respeitar a legislação vigente a época do requerimento de retificação.

A validade do projeto retificado será contada a partir da data da aprovação inicial.

A retificação de projeto aprovado em processo protocolado em data anterior a 01 de novembro de 2012 deverá ser feita através de novo processo administrativo específico para este fim.

Quando um projeto aprovado, necessitar de alterações que não atendam os requisitos acima, o interessado deverá requerer novo pedido de licenciamento em novo processo administrativo à luz da legislação vigente à época deste novo pedido de licenciamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### EDIFICAÇÃO REGULARMENTE EXISTENTE

A edificação existente é considerada regular quando tiver Habite-se, averbação da construção ocorrida por ordem judicial ou documento equiparado ao habite-se conforme relação a seguir:

- **Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior**, considerando a área tributada no ano de 1973, excluindo-se as áreas de habite-se emitidos até o ano de 1970;
- **Certificados de Mudança de Uso**, nos termos da Lei Complementar 83/1993 emitidos até a publicação da presente lei;
- **Certificados de Conservação**, emitidos nos termos da Lei Complementar 128/1995;
- **Certificados de Regularidade da Construção** para as construções existentes em 1990 e para as construções existentes há mais de 10 anos, emitidos nos termos do Decreto 12.240/2006, da Lei Complementar 445/2011 e do Decreto 13.350/13;
- **Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000**;
- **Atestado de Regularidade da Construção** para as construções existentes há mais de 6 anos.

Considerando que consta somente a área na Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior, a verificação do uso deverá considerar outros documentos do imóvel, tais como projeto aprovado, matrícula com averbação da construção ou outro documento comprobatório, quando se fizer necessário.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000

Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes aquelas com uso conforme em loteamento ou gleba regular e **área tributada em 2000** que atenderem os seguintes requisitos:

I - Não possuir projeto aprovado, certidão de regularidade, atestado de regularidade ou habite-se expedido a partir de 01 de janeiro de 2000;

II - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

III - atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;

IV - inexistência de ações judiciais demolitórias;

V - não se tratar de edificação privada em invasão de áreas públicas;

VI - não se tratar de edificações situadas em faixas *non aedificandi* ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão conforme estabelecido na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VII - não seja objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

VIII - a área construída total da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula:  $AC \leq CAB \times AT$  sendo AC a área construída total, CAB o coeficiente de aproveitamento básico e AT a área de terreno;

IX - não se tratar de objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

X - não se tratar de Polo Gerador de Tráfego.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes aquelas edificadas e **tributadas há mais de 6 anos** que atenderem os seguintes requisitos:

- I - comprovação da existência de área construída há mais de 6 (seis) anos mediante a Certidão de Área Tributada, na qual consta a área construída e o uso do imóvel objeto da regularização;
- II - observância das condições mínimas de segurança, salubridade, higiene, e nos casos aplicáveis, acessibilidade;
- III - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;
- IV - atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;
- V - inexistência de ações judiciais demolitórias;
- VI - não se tratar de edificação privada em invasão de áreas públicas;
- VII - não se tratar de edificações situadas em faixas non aedificandi ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão conforme estabelecido na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- VIII - não seja objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

IX - a área construída total da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula:  $AC \leq CAB \times AT$ , sendo AC a área construída total, CAB o coeficiente de aproveitamento básico e AT a área de terreno;

XI- tenha sido efetuado o pagamento da **taxa de regularidade da edificação proporcional à área construída objeto do atestado**, quando tratar-se de edificação privada.

XII - não se tratar de objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);

XIII - não se tratar de Polo Gerador de Tráfego.

Entende-se como área construída há mais de 6 anos, aquela que permanece existente ao longo dos últimos 6 anos.

Fica vedada a emissão do Atestado de Regularidade da Construção para os imóveis objetos de anexação, desdobro ou desmembramento nos últimos 6 anos.

Quando a edificação privada for destinada ao uso industrial, deverá ser apresentada previamente a sua respectiva licença ambiental emitida pelo órgão competente e certidão de zoneamento específica.

Todos os pedidos de Atestado de Regularidade da Construção devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado com inscrição municipal ativa no município para o exercício da atividade.

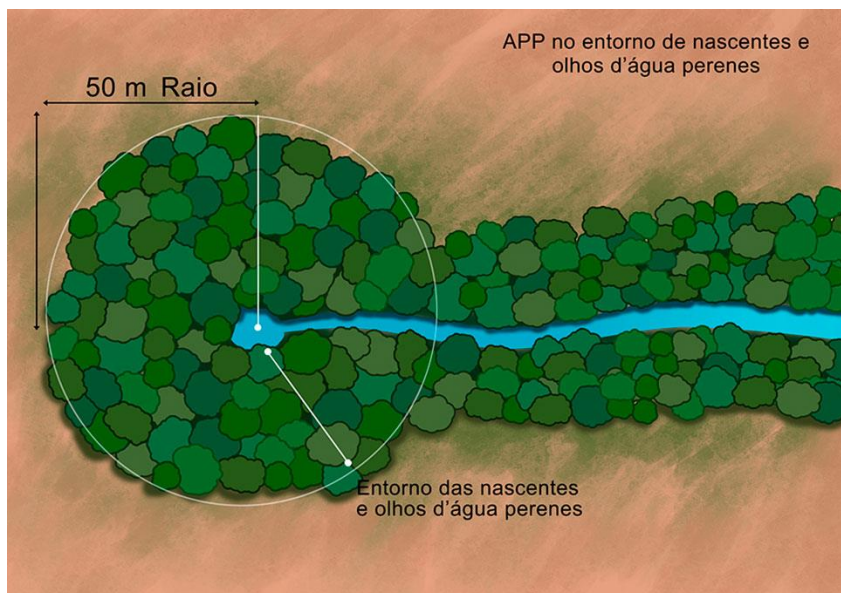


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

A execução de qualquer tipo de obra próximo a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender às disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.



Na implantação da edificação deverá ser priorizada a preservação dos indivíduos arbóreos existentes no imóvel e na impossibilidade desta, a eventual supressão ou transplântio deverão ser objeto de licenciamento pelo órgão ambiental municipal ou estadual competente, observada a legislação pertinente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### MADEIRA NATIVA NA CONSTRUÇÃO

As edificações que fizerem uso de produtos ou subprodutos de madeira nativa da flora brasileira como elemento construtivo para qualquer fase da obra estarão sujeitas a apresentação de Documento de Origem Florestal –DOF emitido pelo órgão competente ou outra certificação que venha a substituí-la, sendo esta condição declarada em nota no projeto de alvará de construção, cabendo ao órgão municipal ambiental competente o seu gerenciamento e fiscalização.

<http://www.ibama.gov.br/flora-e-madeira/dof/o-que-e-dof>





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SISTEMA AUTÔNOMO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

A edificação deverá ser provida de sistema autônomo de tratamento de esgoto ou sistema alternativo de saneamento com base nas normas técnicas vigentes quando Situada em área não atendida por rede coletora pública de esgoto:

- Zona Rural;
- Loteamento Espelho d'água;
- Loteamento Residencial Colinas do Parahyba.

Ou quando demonstrada a inviabilidade técnica ou econômica de ligação ao sistema público.



Nota de projeto:  
O imóvel contará com Fossa ecológica - TEVAP ou sistema individual de tratamento de esgoto sanitário e atenderá a NBR-7229/93 e NBR-13969/97





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.

Deverá ser privilegiada a gestão sustentável, o reaproveitamento e reciclagem dos resíduos da construção civil.

Todos geradores de resíduos das atividades de construção, reforma, reparos, demolições de estruturas e estradas, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, devem ser responsáveis pela sua adequada destinação através do Sistema Eletrônico de Controle de Resíduos da Construção Civil, regulamentado pela Lei n.6.696 / 12

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/residuos-solidos/residuo-construcao-civil/>



**Resíduos da Construção  
Civil**

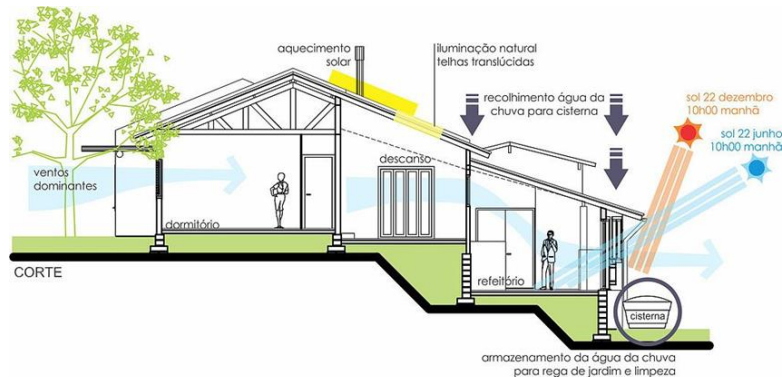
Pequenos e Grandes Geradores



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES



- Conservação dos recursos naturais
- Bem estar dos usuários das edificações
- Cidade mais consciente e ativa na busca da sustentabilidade
- Mitigação e adaptação à crise ambiental e climática global

#### 6 temas:

- Qualidade do ambiente edificado e urbano
- Envoltória
- Materiais e Métodos Construtivos
- Eficiência energética
- Gestão da água
- Certificações

#### 87 estratégias

- 18 estratégias
- 17 estratégias
- 14 estratégias
- 22 estratégias
- 13 estratégias
- 3 estratégias



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES

A obtenção do alvará de construção dependerá do cumprimento da **pontuação mínima**, relativa a itens de estratégias sustentáveis:

Edificações com até 1.000 m<sup>2</sup> de área construída: **75 pontos**

Edificações com mais de 1.000 m<sup>2</sup> de área construída: **150 pontos**

Na ocasião da aprovação de projeto de alvará de construção, deverá ser apresentado o **Anexo I – Estratégias Sustentáveis** do decreto regulamentador, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico pelo licenciamento da atividade edilícia, informando os itens de estratégias sustentáveis a serem adotados na edificação.

Previamente à expedição do Habite-se da edificação deverão ser instaladas as tecnologias sustentáveis nos termos do decreto regulamentador.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Exemplos de Estratégias Sustentáveis



Plantio árvore (5 pontos)



Pintura Cor Clara (10 pontos)

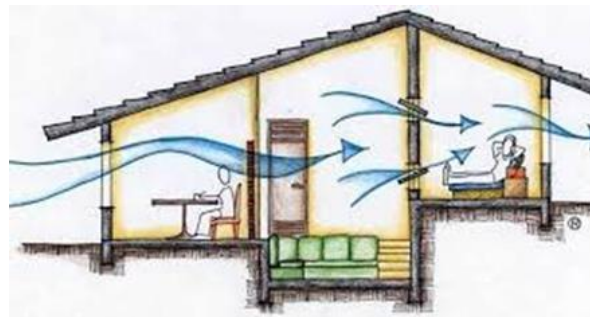


(escurecimento, ventilação e iluminação naturais, possibilidade de vedação)

Janela Adequada (20 pontos)



Horta em 1% da área do terreno (5 pontos)



Ventilação Cruzada (25 pontos)



Ventilação Natural no banheiro (10 pontos)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Exemplos de Estratégias Sustentáveis



Bacia sanitária com caixa acoplada e duplo acionamento (10 pontos)



Pavimentação permeável em 60% da área externa (25 pontos)



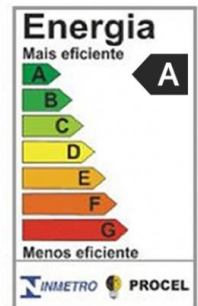
Equipamentos economizadores de água em torneiras ou chuveiros em 60 % dos pontos (15 pontos)



Pavimentação permeável na calçada (10 pontos)



Etiqueta de Eficiência Energética de Lâmpadas



Todas as Lâmpadas com PROCEL ou ENCE classe A (10 pontos)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Exemplos de Estratégias Sustentáveis



Serão aceitas certificações ambientais de edificações disponíveis no Brasil



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# Manual de Estratégias Sustentáveis

## Manual de ESTRATÉGIAS SUSTENTÁVEIS



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
MARÇO/2022

### MATERIAIS E MÉTODOS CONSTRUTIVOS

45. Desenvolvimento do projeto de acordo com os parâmetros da coordenação modular (módulo de 100mm).

10  
pontos

Do ponto de vista da sustentabilidade, a coordenação modular reduz o consumo de materiais, pois ao utilizar conceitos de padronização com tolerância dimensional evita o corte de peças que geram desperdícios e resíduos. A padronização de dimensões permite um ganho de espaço e a intercambiabilidade de produtos de diferentes fabricantes, aumenta a produtividade da construção civil e reduz o volume de resíduo da construção e demolição. Para cada componente modular, um espaço e uma localização no espaço modular 3D é alocado.

Nenhum componente pode ocupar espaço maior que o número de módulos que lhe foi destinado, pois impediria o posicionamento de componente vizinho. Assim, a medida de projeto dos componentes é sempre inferior à dimensão modular, pois leva em conta a tolerância de fabricação e as juntas necessárias ao perfeito posicionamento do componente no espaço que lhe é destinado.

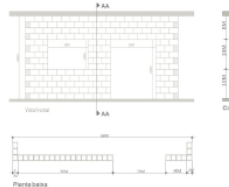


Figura 27. Exemplo equidistante de trechos de projeto com coordenação modular.

**CONDIÇÕES PARA ATENDIMENTO:** Adoção de dimensões padronizadas submúltiplas do módulo básico internacional - M (1M=10cm), conforme norm 15873 - Coordenação modular para edificações, assim como de tolerâncias dadas.

**COMPROVAÇÃO:**  
• Projeto executado de acordo com os parâmetros de coordenação modular.

62

### QUALIDADE DO AMBIENTE EDIFICADO E URBANO

12. Instalação de ponto(s) de recarga para veículos elétricos.

15  
pontos

A adoção de veículos elétricos proporciona a redução das emissões de gases de efeito estufa promovidas por veículos com motores a combustão, principalmente os movidos a combustíveis não renováveis, como os fósseis. Além disso, são mais silenciosos, diminuindo a poluição sonora.

A existência de pontos de recarga é essencial para a opção dos consumidores por um veículo elétrico.

Esta estratégia pode atender simultaneamente a:

- Item "Vaga infraestrutura para recarga de veículos elétricos" das Áreas Sustentáveis (AS) da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS - LC 653/2019), correspondendo a 1m<sup>2</sup> de AS para cada 1m<sup>2</sup> de vaga para recarga de veículos elétricos.

**CONDIÇÕES PARA ATENDIMENTO:** O empreendimento deverá possuir pelo menos 1 ponto de recarga para veículos



5. Exemplo ilustrativo de ponto de recarga de veículos

16

### GESTÃO DA ÁGUA

79. Previsão de sistema de captação e retenção de águas pluviais adicional ao mínimo obrigatório para controle de escoamento superficial. Prever adicional de, no mínimo, 50% da exigência legal.

25  
pontos

A adoção de sistemas de drenagem no interior de um lote diminui a contribuição de águas pluviais para as estruturas de macrodrenagem, minimizando impactos dos problemas de drenagem na cidade, tais como enchentes e inundações.

O reservatório de retenção tem por objetivo retardar o despejo das águas drenadas no interior do lote para a rede pública. Existem diversas formas de execução de sistemas de retenção de águas pluviais. Considerando a maximização da contribuição ambiental, encoraja-se a execução de bacia de retenção vegetada, aplicando as estratégias das chamadas Soluções Baseadas na Natureza, assegurando-se múltiplas funções e benefícios em um mesmo espaço.

As bacias de retenção vegetadas funcionam como bacias de captação abertas, permeáveis e com plantas que permitem reter e filtrar poluentes, além de deter temporariamente volumes excessivos de água da chuva, sendo parte deste volume absorvido pelo próprio sistema.

**CONDIÇÕES PARA ATENDIMENTO:** Para empreendimentos que possuem obrigatoriedade de sistemas de retenção de águas deverá ser previsto sistema de retenção adicional com volume mínimo de 50% daquele obrigatório.

Em caso de não existir obrigatoriedade, deverá ser previsto sistema de retenção com volume mínimo equivalente a 5% da área permeável do lote multiplicado por 1m.

Em caso de aplicação de Soluções Baseadas na Natureza, também poderão ser pontuadas a estratégias de número 76 ou 77. Caso seja implantada em área permeável adicional, também será pontuada uma das estratégias de 82 a 84, conforme percentual adicional adotado.

**COMPROVAÇÃO:**

- Apresentação memória de cálculo com dimensionamento do sistema e
- Finalização da tipologia a ser adotada;
- Registro fotográfico.

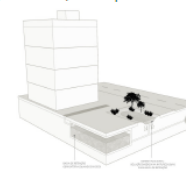


Figura 42. Exemplo de sistema adicional de captação e retenção de águas pluviais, utilizando Solução Baseada na Natureza.

100





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES

Será emitido o **Selo Municipal de Edificação Sustentável**, para as edificações que atingirem as seguintes pontuações mínimas:

Edificações com até 1.000 m<sup>2</sup> de área construída: **250 pontos**

Edificações com mais de 1.000 m<sup>2</sup> de área construída: **500 pontos**

Às edificações que atingirem a pontuação mínima para a obtenção do Selo Municipal de Edificação Sustentável e não tiverem as condições para o licenciamento automático, será concedido o benefício da prioridade de tramitação, consistindo em agilidade e precedência na análise dos processos - **Fast track**, no caso de licenciamento convencional da atividade edilícia.

PROJETO DE IMPLANTAÇÃO		FOLHA ÚNICA
PROJETO PARA CONSTRUÇÃO / AMPLIAÇÃO / REGULARIZAÇÃO / TRANSFORMAÇÃO DE USO DE UM(A) RESIDÊNCIA / COMÉRCIO / INDÚSTRIA (INSERIR USO E ESCOLHER SITUAÇÃO CONFORME O CASO) LOCAL: Rua _____ QUADRA: _____ LOTE: _____ LOTEAMENTO: _____ ZONEAMENTO: _____ MACROZONEAMENTO: _____ CIDADE: São José dos Campos - SP PGT: (Informar classificação) PROPRIETÁRIO: _____ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: _____ ESCALA: 1/100		
<b>Situação s/ Escala</b> 		<small>Seu selo deve ser fixado nos locais necessários para orientar o avaliador. As informações prestadas neste formulário são de caráter declaratório. Por ser emitido de vertente eletrônica, não possui validade jurídica.</small>  PROPRIETÁRIO RG: _____ CPF: _____ RUA: _____ - S. J. CAMPOS CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____ email: _____  AUTOR DO PROJETO ENR: / ARQ: _____ CREA: _____ ART / RRT: _____ REGIÃO MUNICIPAL: _____ RUA: _____ - S. J. CAMPOS CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____ email: _____  RESPONSÁVEL P/ DIREÇÃO TÉCNICA/EXECUÇÃO OU RESPONSÁVEL PELA REGULARIZAÇÃO ENR: / ARQ: _____ CREA: _____ REGIÃO MUNICIPAL: _____ ART / RRT: _____ RUA: _____ - S. J. CAMPOS CEP: _____ TEL: _____ CEL: _____ email: _____
<b>QUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)</b> TERRENO _____ x,xxx PAV. TÉRREO - Abrigo desm. (R) a CONSTRUIR _____ x,xxx - Residência (R) a CONSTRUIR _____ x,xxx PAV. SUPERIOR - Residência (R) a CONSTRUIR _____ x,xxx C.A. _____ T.O. (CONST.) _____ T.O. (CONST. + A. D.) _____		
		PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS NÚMERO DO PROCESSO: _____ CONFERIDO: _____  APROVADO: _____ 



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

**Edificação com até 1.000m<sup>2</sup> de área construída – pontuação mínima: 75 pontos**

**105 pontos**

Ventilação cruzada em todas as unidades do empreendimento

**25 pontos**

Iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes não considerados de longa permanência, em unidades residenciais. (Excetuam-se halls e áreas de circulação coletivas)

**10 pontos**

Ventilação natural em 100% os banheiros (exceto lavabos)

**10 pontos**

Relação máxima entre área de janela e a área de paredes externas (WWR) de, no máximo, 20%

**15 pontos**

Absortância máxima de paredes e coberturas opacas de 0,5 ( $\alpha \leq 0,5$ )

**10 pontos**

100% das fontes de iluminação artificial com Selo Procel ou ENCE classe A

**10 pontos**

Uso de equipamentos economizadores de água em, no mínimo, 60% dos pontos

**15 pontos**

Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos.

**10 pontos**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

**Edificação com área construída > 1.000m<sup>2</sup> – pontuação mínima: 150 pontos**

**165 pontos**

Plantio ou manutenção de árvore (1 unidade)

**5 pontos**

Previsão de área para a instalação de horta, em área mínima equivalente a 1% do total do terreno

**5 pontos**

Instalação de paraciclo e vestiário para atendimento aos funcionários do edifício

**10 pontos**

Ventilação natural em 50% dos banheiros da edificação (exceto lavabos)

**5 pontos**

Absortância máxima de paredes e coberturas opacas de 0,5 ( $\alpha \leq 0,5$ )

**10 pontos**

Emprego de cimentos CP-III e CP-IV

**5 pontos**

Reaproveitamento de RCC na própria obra - mínimo de 20% dos resíduos gerados

**20 pontos**

Personalização das unidades autônomas - escolha de kit de acabamentos

**15 pontos**

Aquecimento solar dimensionado para atender 50% da demanda anual de água quente

**25 pontos**

Isolamento térmico nas tubulações do sistema predial de água quente

**10 pontos**

CONTINUA







# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

Edificação com até 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 250 pontos

**165 pontos**

➡ CONTINUAÇÃO

Iluminação nas áreas comuns - circuitos independentes e dispositivos economizadores

**5 pontos**

100% das fontes de iluminação artificial com Selo Procel ou ENCE classe A

**10 pontos**

Adoção de motores com rendimento constante e acima de 98%

**10 pontos**

Uso de equipamentos economizadores de água em, no mínimo, 60% dos pontos

**15 pontos**

Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos

**10 pontos**

5% de área permeável sobre a área do terreno além da área permeável legal obrigatória

**5 pontos**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

**Edificação com até 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 250 pontos**

**285 pontos**

Estudo de implantação da edificação, explicitando as razões que justificam as escolhas projetuais

**15 pontos**

Equip. para compostagem ou biodigestão, incluindo local para a armazenagem dos resíduos

**15 pontos**

Esquadrias que propiciem um bom desempenho térmico e luminoso em todos os dormitórios

**20 pontos**

Iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes de trabalho em edifícios não residenciais

**25 pontos**

Sombreamento com elemento externo (ex. persiana externa, elementos vazados, pérgola...)

**15 pontos**

Relação máxima entre área de janela e a área de paredes externas (WWR) de, no máximo, 20%

**15 pontos**

Absortância máxima de paredes e coberturas opacas de 0,5 ( $\alpha \leq 0,5$ )

**10 pontos**

Emprego de madeira com certificação ambiental – em pelo menos um elemento construtivo

**10 pontos**

Emprego de materiais reciclados ou reutilizados na edificação

**10 pontos**

Utilização de agregados reciclados em percentual mínimo de 20% do volume

**20 pontos**

CONTINUA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

Edificação com até 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 250 pontos

**285 pontos**

➡ CONTINUAÇÃO

Utilização de sistema (estrutura ou vedações) pré-fabricado

**10 pontos**

Comprovação da qualidade de materiais e componentes

**5 pontos**

Implantação de fontes sustentáveis de energia - mínimo 20% do consumo anual elétrica no imóvel

**20 pontos**

Dimensionamento econômico para os condutores de circuitos terminais, conforme norma

**10 pontos**

Uso de equipamentos economizadores de água em, no mínimo, 60% dos pontos

**15 pontos**

Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos

**10 pontos**

Adoção de sistema de aproveitamento de águas pluviais da cobertura

**25 pontos**

SbN para drenagem sustentável - mínimo 1% da área do terreno.

**20 pontos**

Biovaleta ou canteiro pluvial na faixa de serviço da calçada defronte ao lote

**15 pontos**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

**Edificação com área construída > 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 500 pontos** **510 pontos**

Inventário de emissões de GEE e da energia incorporada da obra - disponibilizado para clientes e demais interessados. **20 pontos**

Estudo de implantação da edificação, explicitando as razões que justificam as escolhas projetuais **15 pontos**

Pavimentação cimentícia de tonalidade clara em substituição à utilização de asfalto **15 pontos**

Sistema de piso com manta acústica (contrapiso ou piso flutuante) em edifícios multipavimentos **15 pontos**

Plantio ou manutenção de árvore (2 unidades) **10 pontos**

Instalação de ponto(s) de recarga para veículos elétricos **15 pontos**

Paraciclo em área privativa do empreendimento, para uso público - mínimo 5 unidades. **10 pontos**

Equip. para compostagem ou biodigestão, incluindo local para a armazenagem dos resíduos **15 pontos**

Local e infraestrutura para armazenagem de resíduos sujeitos à logística reversa **5 pontos**

CONTINUA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

Edificação com área construída > 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 500 pontos **510 pontos**

➡ **CONTINUAÇÃO**

Iluminação e ventilação naturais em todos os ambientes não considerados de longa permanência, em unidades residenciais **10 pontos**

Ventilação natural em 50% dos banheiros da edificação (exceto lavabos) **5 pontos**

Pavimentação cimentícia de tonalidade clara em substituição à utilização de asfalto **15 pontos**

Sombreamento com elemento externo (ex. persiana externa, elementos vazados, pérgola...) **15 pontos**

Absortância máxima de paredes e coberturas opacas de 0,5 ( $\alpha \leq 0,5$ ) **10 pontos**

Emprego de madeira com certificação ambiental – em pelo menos um elemento construtivo **10 pontos**

Reaproveitamento de RCC na própria obra - mínimo de 20% dos resíduos gerados **20 pontos**

Coordenação modular (módulo de 100mm) **10 pontos**

Aplicação do BIM na gestão integrada do empreendimento **10 pontos**

CONTINUA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

Edificação com área construída > 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 500 pontos **510 pontos**

➡ CONTINUAÇÃO

Adoção de formas e escoras reutilizadas	10 pontos
Personalização das unidades autônomas - escolha de kit de acabamentos	10 pontos
Aquecimento solar dimensionado para atender 700% da demanda anual de água quente	35 pontos
Isolamento térmico nas tubulações do sistema predial de água quente	10 pontos
Iluminação nas áreas comuns - circuitos independentes e dispositivos economizadores	5 pontos
100% das fontes de iluminação artificial com Selo Procel ou ENCE classe A	10 pontos
Condutores de prumada dimensionados para uma queda de tensão menor ou igual a 1%	20 pontos
Sistema de condicionamento de ar do tipo central ou condicionadores não regulamentados pelo Inmetro que atendam aos parâmetros definidos no RTQ-C, níveis A ou B.	15 pontos
Elevadores com programação de tráfego	15 pontos

CONTINUA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SUSTENTABILIDADE NAS EDIFICAÇÕES - SIMULAÇÕES

Edificação com área construída > 1.000m<sup>2</sup> – Selo Municipal Edificação Sustentável: 500 pontos

**510 pontos**

➡ CONTINUAÇÃO

Adoção de motores com rendimento constante e acima de 98%	<b>10 pontos</b>
Sistemas de chave de partida eletrônica para motores elétricos	<b>10 pontos</b>
Uso de equipamentos economizadores de água em, no mínimo, 60% dos pontos	<b>15 pontos</b>
Uso de descargas de vasos sanitários de comando duplo em todos os pontos	<b>10 pontos</b>
Adoção de sistema de aproveitamento de águas pluviais da cobertura	<b>25 pontos</b>
SBN para drenagem sustentável - a ser instalado em no mínimo 5% da área do terreno.	<b>40 pontos</b>
Previsão de sistema de captação e retenção de águas pluviais adicional ao mínimo obrigatório - mínimo, 50% da exigência legal.	<b>50 pontos</b>





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

A dimensão da área iluminante dos compartimentos equivale à dimensão da esquadria e deverá em qualquer caso ter no mínimo  $0,60\text{m}^2$  (sessenta decímetros quadrados).

ABERTURAS PARA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO <sup>(1)</sup>		
	ILUMINAÇÃO	VENTILAÇÃO
Geral	$1/7$ da área do piso <sup>(2)</sup>	metade da superfície da iluminação natural, atendendo ainda a área mínima de ventilação estabelecida pela ABNT
Locais de trabalho e sala de aula	$1/5$ da área do piso	
Subsolos destinados a estacionamento		$60\text{ cm}^3/\text{m}^3$ dos subsolos, devendo haver, no mínimo, duas aberturas em paredes opostas ou nos tetos junto às paredes

(1) Deverão ser observadas as normas pertinentes, em especial, as normas de desempenho e o Zoneamento bioclimático brasileiro.

(2) Deverá ser alterado para  $1/5$  da área do piso dos compartimentos voltados para área coberta com profundidade superior a  $2,00\text{ m}$  e com no mínimo uma face aberta.

A dimensão da área iluminante dos compartimentos equivale à dimensão da esquadria e deverá em qualquer caso ter no mínimo  $0,60\text{m}^2$ .

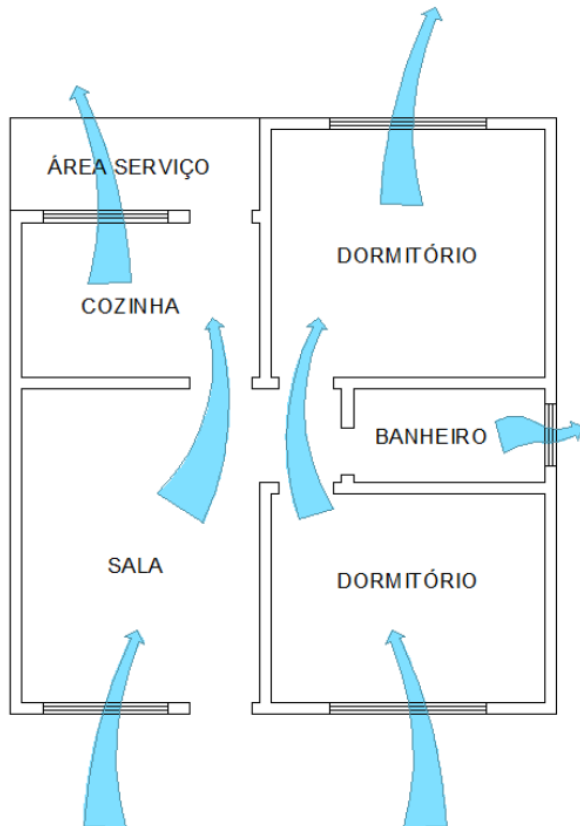


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

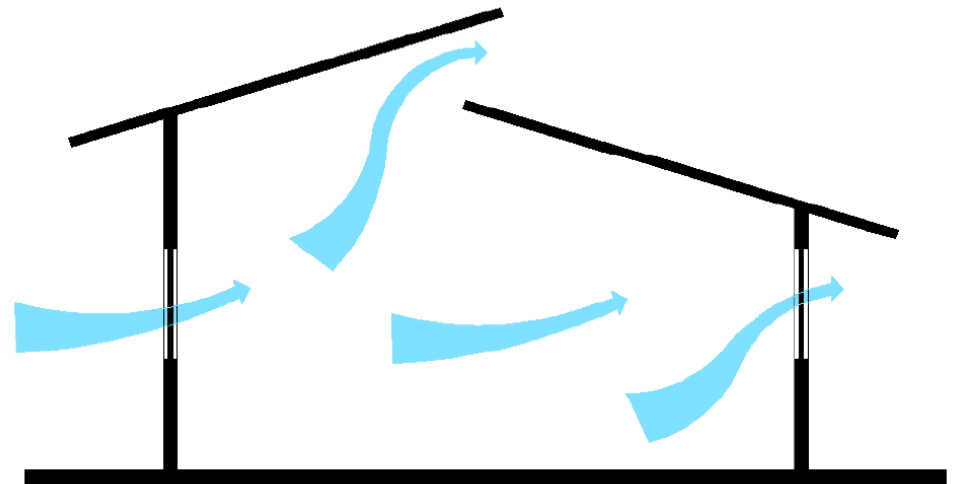
## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

A edificação residencial deverá ter preferencialmente ventilação cruzada, com aberturas em pelo menos duas fachadas ou renovação de ar através de “efeito chaminé” com aberturas zenitais.



Efeito Chaminé observando o vento predominante





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

As aberturas das edificações deverão voltar-se para espaços livres abertos com as seguintes dimensões mínimas:

ESPAÇO LIVRE ABERTO		
	Dimensão mínima até o 2º pavimento	Dimensão mínima a partir do 3º pavimento
Geral	1,50 m	H/6 com o mínimo de 3,00 m <sup>(1)</sup>
Locais de trabalho e sala de aula		
Cozinhas/despensas/ copas/áreas de serviço/compartimentos sanitários/caixas de escada e hall ou circulação com área maior que 12m <sup>2</sup>		H/12 com o mínimo de 1,50 m <sup>(1)</sup>

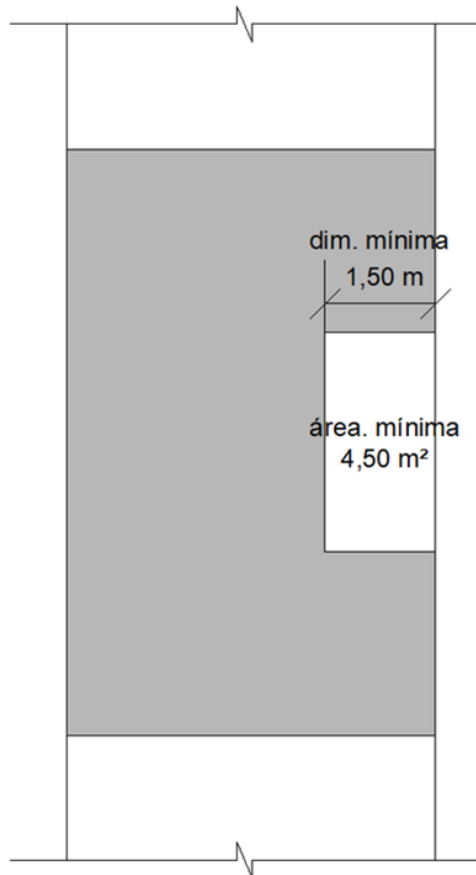


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

**ESPAÇO LIVRE FECHADO DESCOBERTO PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO COM ALTURA “A” ATÉ 10,00 M:**



A altura “A” para representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje do pavimento mais alto e a menor cota do piso do pavimento mais baixo que compõe o espaço livre fechado.

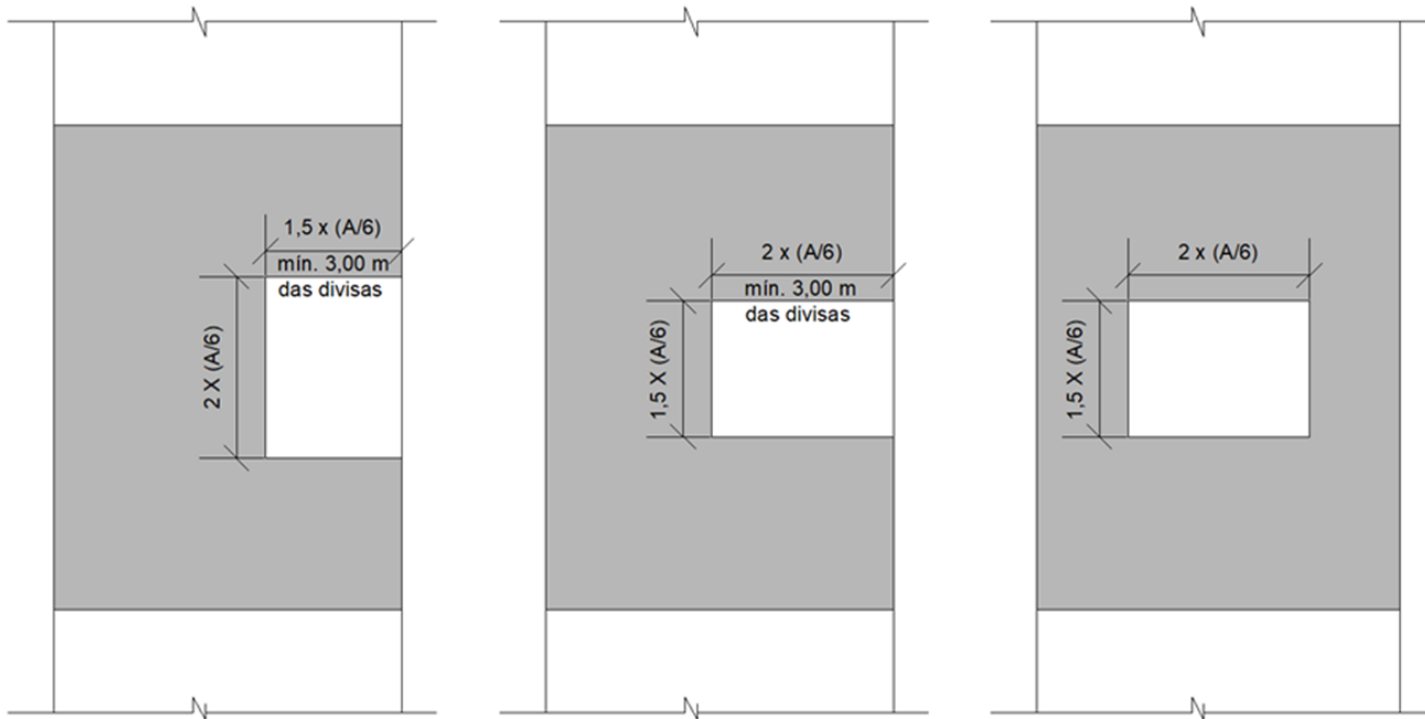


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

**ESPAÇO LIVRE FECHADO DESCOBERTO PARA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO COM ALTURA “A” MAIOR QUE 10,00 M:**  
Dimensão correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores, respectivamente, a “ $1,5 \times (A/6)$ ” por “ $2 \times (A/6)$ ”



A altura “A” para representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje do pavimento mais alto e a menor cota do piso do pavimento mais baixo que compõe o espaço livre fechado.

Deverá ser garantido o afastamento mínimo de 3,00 m das divisas admitindo-se o escalonamento por pavimento.

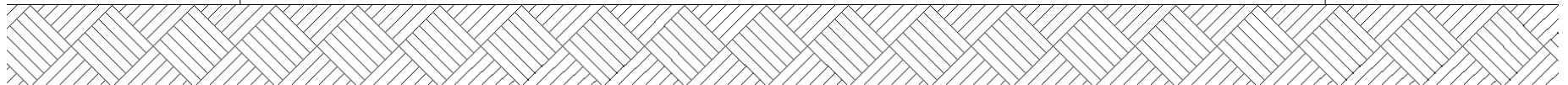
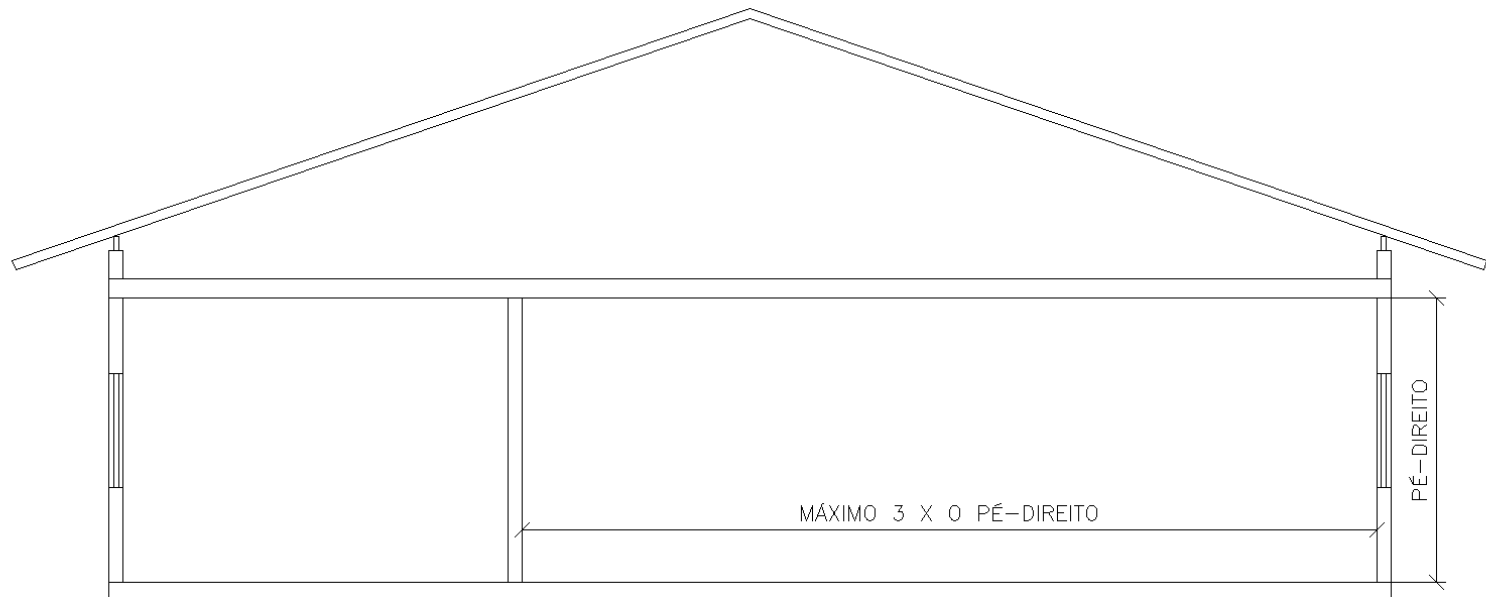


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, seja maior que três vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, sacadas, varandas e outras coberturas, atendidos os parâmetros mínimos estabelecidos pela ABNT.





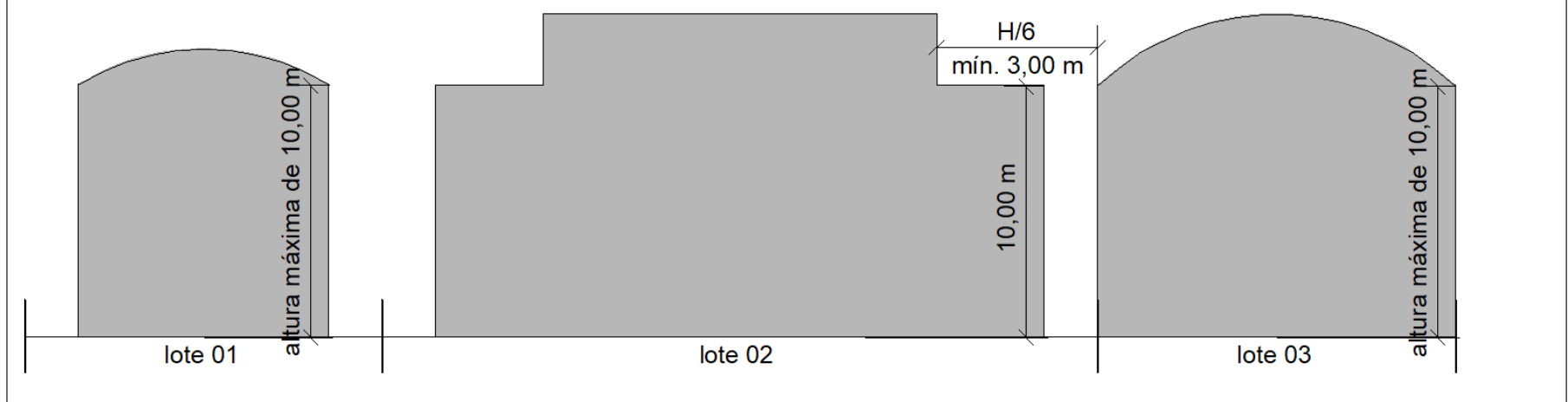
# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

No sentido de garantir a ventilação e iluminação entre edificações deverão ser observadas as seguintes disposições:

CONSTRUÇÕES COM RECUO LATERAL OU DE FUNDOS IGUAL OU INFERIOR A 3,00 m, DEVERÃO ATENDER O RECUO DE  $H/6$ , COM O MÍNIMO DE 3,00 m QUANDO ULTRAPASSAR A ALTURA DE 10,00 m



Estas disposições são dispensadas para o zoneamento onde não é permitido o uso residencial e desde que o imóvel não faça divisa com o uso residencial.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL

Para o uso não residencial e para os compartimentos de permanência transitória do uso residencial poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição às naturais, desde que atendidas as normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Entende-se como compartimentos de permanência transitória do uso residencial, todos os compartimentos exceto salas, cozinhas e dormitórios.

Fica dispensada a ventilação dos corredores e halls de uso privativo, dos de uso coletivo até 10,00m de comprimento, limitados a 12,00 m<sup>2</sup> e ainda, do closet, despensa e hobby box limitados a 6,00 m<sup>2</sup>.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Uso da Edificação	Compartimentos	Pé-direito (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Conter Círculo - diâmetro mínimo (m)
Qualquer uso	Repouso	2,7	7	2,4
	Estar			
	Trabalho			
	Espera			
	Esportes			
	Cozinha			
	Refeitório			
	Salão Social			
	Guarita/Portaria	2,3	-	1,2
	Sanitários			
	Vestiários			
	Circulação coletiva <sup>(1)</sup>			
	Cela Sanitária/Lavabo			
	Box para chuveiro			
	Área de Serviço			
	Circulação			
	Sacada			
	Depósito/ Despensa			
Estacionamento				
Barrilete/Áreas Técnicas	2	-	-	
Hobby box	-	-	-	
Hospedagem	Repouso	2,7	7	2,4
Saúde	Repouso			
Educação	Repouso			

As dimensões e áreas dos compartimentos deverão ser compatíveis com os usos a que se destinam e com as necessidades humanas (cozinhar, estudar, repousar, trabalhar, etc.) de forma a proporcionar segurança, habitabilidade, sustentabilidade, nível de desempenho satisfatório ao usuário e devendo atender as dimensões mínimas conforme a tabela ao lado.

Ficará sob a responsabilidade técnica do autor do projeto a definição do programa de necessidades, devendo o projeto respeitar as normas técnicas específicas de construção relativas ao uso a que a construção se destina, inclusive quanto à necessidade de previsão de locais para refeições, ambulatório e demais compartimentos destinados ao público e aos funcionários dos estabelecimentos.

(1) Deverá atender normas de acessibilidade e de saída de emergência para os casos pertinentes



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

As unidades habitacionais deverão conter, no mínimo, sala, dormitório, cozinha, instalação sanitária e área de serviço devendo atender as dimensões mínimas conforme a tabela a seguir:

Uso da Edificação	Compartimentos	Conter Círculo - diâmetro mínimo (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Pé-direito (m)
Habitação	Dormitório	2,4	7	2,70 <sup>(1)</sup>
	Estar		-	
	Trabalho		4	
	Cozinha	1,7	2	2,3
	Sanitários	1,20 <sup>(2)</sup>	-	
	Lavabo	1	-	
	Área de Serviço	0,9	-	
	Circulação		-	

(1) O pé-direito poderá ser reduzido para 2,60 m no caso do uso residencial multifamiliar e para 2,50 m no caso do uso residencial multifamiliar de interesse social.

(2) O box poderá ter dimensão mínima de 0,90 m (noventa centímetros)

A área mínima interna de uma residência unifamiliar é de 19,00 m<sup>2</sup> e a área mínima do perímetro de uma residência, incluindo as paredes externas, é de 22,00 m<sup>2</sup>.



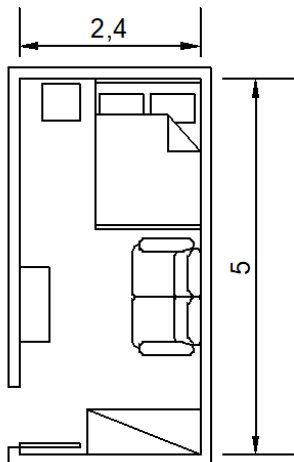
# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

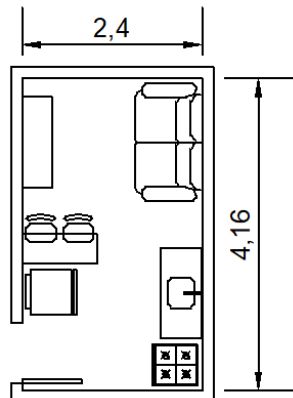
### COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Compartimentos Conjugados	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Dim. Mínima (m)	Pé Direito (m)
Dormitório/Estar	12	2,4	2,70 <sup>(1)</sup>
Estar/Cozinha	10		
Dormitório/Estar/Cozinha	16		
Cozinha/Área de Serviço	5		
Dormitório/Estar/Cozinha /A.S.	17		

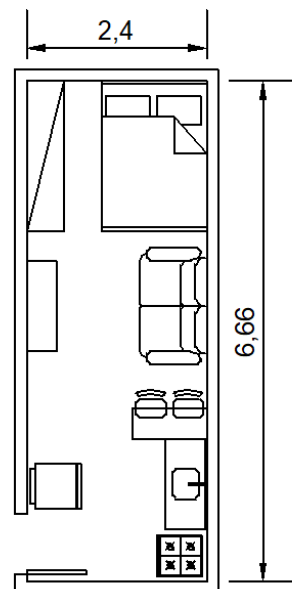
Serão admitidos compartimentos conjugados para o uso residencial, devendo atender a todas as exigências contidas na tabela ao lado.



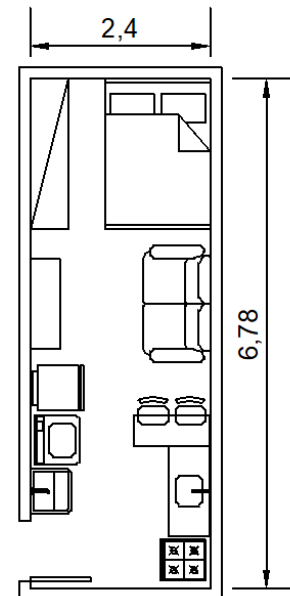
Dorm/Estar 12,00 m<sup>2</sup>



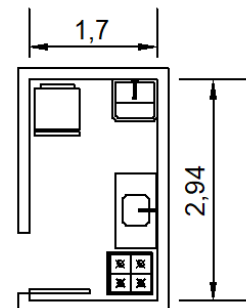
Estar/Cozinha 10,00 m<sup>2</sup>



Dorm/Estar/Coz 16,00 m<sup>2</sup>



Dorm/Estar/Coz/AS 17,00 m<sup>2</sup>



Coz/AS 5,00 m<sup>2</sup>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### FLAT E APART-HOTEL

As unidades privativas do flat ou do apart-hotel deverão conter, no mínimo, sala, dormitório, cozinha, instalação sanitária e área de serviço, admitindo-se compartimentos conjugados.

A cozinha e a área de serviço, poderão ser dispensadas desde que seja prevista a existência na edificação de compartimento de uso comum destinado a estas finalidades.

### EDIFICAÇÕES DESTINADAS ÀS ATIVIDADES DE ENSINO

As edificações destinadas às atividades de ensino regular, deverão atender o programa de necessidades conforme estabelecido pelas Secretarias Municipais e Estaduais de Educação, ficando sob responsabilidade do autor do projeto, o atendimento das normas técnicas específicas, inclusive quanto à necessidade de previsão de locais para refeições e para preparo ou venda de alimentos, áreas cobertas e descobertas para recreação e educação física, laboratórios, biblioteca e sala de leitura, auditório, compartimentos administrativos, salas para professores, sanitários, vestiários, ambulatório, depósito, depósito de material de limpeza e demais compartimentos e instalações.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS

São obrigatórios os seguintes compartimentos de acordo com o uso das edificações e conforme descrito na tabela a seguir:

USO DAS EDIFICAÇÕES	COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS			
	Lixeira	Depósito de Material de Limpeza	Centro de Medição	Vestiário de Funcionários
Residencial multifamiliar com mais de 8 unidades habitacionais	SIM	SIM	SIM	SIM
Condomínio de lotes	SIM	SIM	NÃO	SIM
Não residencial com mais de 600,00 m <sup>2</sup>	SIM	SIM	NÃO	SIM
Não residencial composto por unidades autônomas com mais de 600,00 m <sup>2</sup>	SIM	SIM	SIM	SIM

Os compartimentos descritos na tabela poderão ser dispensados desde que tecnicamente justificado.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

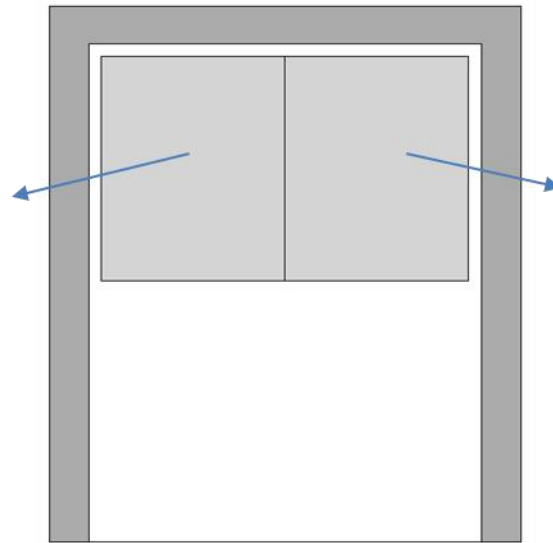
## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### LIXEIRAS (ver disposições dos artigos 64 a 68 da LC 651/22)

Para o uso residencial multifamiliar e para não residencial composto por unidades autônomas sujeitos a incorporação imobiliária ou constituição de condomínio com mais de 600,00 m<sup>2</sup>, o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m<sup>2</sup> por unidade autônoma, com a área mínima de 2,00 m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 1,30 m.



RECICLÁVEL



ÁREA MÍNIMA 2,00 m<sup>2</sup>



COMUM

As edificações de uso misto deverão possuir lixeiras independentes para cada uso, podendo compartilhar a mesma lixeira desde que seja atendida a somatória das áreas mínimas e dimensões mínimas para cada uso.

É de inteira responsabilidade do autor do projeto o adequado dimensionamento da lixeira para comportar o volume de lixo gerado na edificação .



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Todo imóvel edificado deve dispor de instalações sanitárias para atendimento da população, permanente ou transitória, em quantidade adequada para desenvolvimento das atividades exercidas no imóvel, ficando sob responsabilidade técnica do autor do projeto o cálculo da quantidade de instalações em função da natureza das atividades exercidas e de sua população.

Em qualquer hipótese a quantidade de instalações sanitárias não será inferior ao estabelecido na tabela seguir:

<b>USO</b>	<b>QUANTIDADE MÍNIMA</b>
Residência unifamiliar e unidade residencial em multifamiliar	1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório e um box para chuveiro)
Áreas de uso comum de edificações multifamiliares	2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD (pessoa com deficiência), sendo um para cada sexo ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD
Edificações não residenciais com até 100,00 m <sup>2</sup>	1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório) adaptado para PCD
Edificações não residenciais com mais de 100,00 m <sup>2</sup>	2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD, sendo um para cada sexo ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ESTACIONAMENTOS

Os estacionamentos e garagens das edificações, quanto aos parâmetros de vagas, acessos, rebaixamento de guia, área de acúmulo, rampas, vias de circulação interna, áreas para manobra, sistema *drive thru*, e classificação dos empreendimentos quanto aos impactos causados no sistema viário como Polo Gerador de Tráfego - PGT ou Não considerado Polo Gerador de Tráfego -NPGT deverão atender a legislação municipal específica:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/uso-do-solo/pgt/>



#### **PGT/NPGT**

Polo Gerador de Tráfego e parâmetro de vagas, acessos e circulação interna para todas as edificações



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

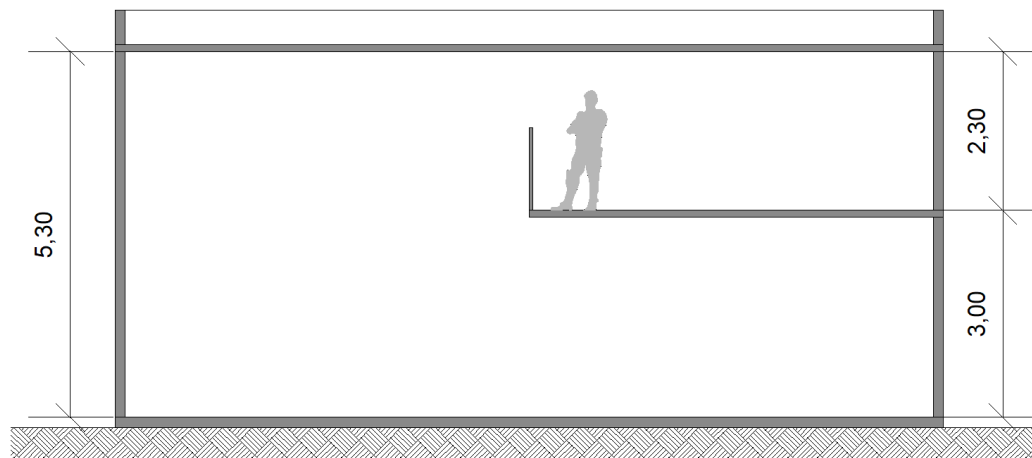
### MEZANINOS

O mezanino caracteriza-se por piso intermediário que subdivide verticalmente o pavimento de uma edificação, limitado a uma área máxima de 50% da área do piso da unidade em que se situa, devendo possuir uma das faces totalmente aberta, protegida apenas por guarda-corpo e com acesso interno pelo pavimento onde está situado.

Será admitida a compartimentação interna no mezanino, desde que atenda uma circulação voltada para toda a face aberta.

Em edificações regularmente existentes, fica admitido mezanino, independentemente do atendimento de recuos obrigatórios, desde que não haja alteração da volumetria da edificação regularmente existente.

Nos casos de salas comerciais ou de serviços com 5,30m ou mais de pé-direito, será admitida em seu interior a construção de sobreloja, jirau ou mezanino, ocupando área não superior a 50% da área da loja, desde que não prejudique as condições de iluminação e ventilação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,30m no piso superior.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ABRIGOS DESMONTÁVEIS

Caracterizam por espaços com coberturas em estrutura de madeira, metálica ou materiais similares com características desmontáveis devendo possuir pelo menos uma de suas faces sem vedação.

Poderão ser destinados para os usos de varandas, garagens ou demais usos e poderão estar apoiados em materiais desmontáveis, em colunas e vigas perimetrais de concreto e paredes de alvenaria.

Os abrigos desmontáveis poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos dos logradouros no pavimento térreo, nos subsolos, nas sacadas, e em pavimentos assentes ao solo atendendo os seguintes parâmetros:

I – Para o uso residencial unifamiliar, área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>;

II – Para o uso residencial multifamiliar: Área máxima de 100,00 m<sup>2</sup> para a área de uso comum, e para cada unidade privativa, 15,00 m<sup>2</sup> por vaga de estacionamento e 60,00 para varanda e similares;

III – Para o uso não residencial de impacto irrelevante: Área máxima de 100,00 m<sup>2</sup> para varanda ou similares e 15,00 m<sup>2</sup> por vaga de estacionamento;

IV – Para os demais usos não residenciais: área máxima de 100,00 m<sup>2</sup> para varanda e similares e 15,00 m<sup>2</sup> por vaga de estacionamento, ocupando o recuo frontal, sendo que a ocupação dos demais recuos somente será admitida caso não haja confrontação direta com o uso residencial no imóvel vizinho e o uso do abrigo desmontável se destine a utilização acessória à atividade principal, estacionamento e outra finalidade que não cause incômodo.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### PÉRGOLA OU PERGOLADO

É um elemento de composição estética composto de vigas sucessivas e espaçadas, sendo os vãos entre estas, descobertos.

Os espaços descobertos entre vigas devem ser no mínimo o dobro da área de projeção horizontal ocupada pela viga.

A área do perímetro composto por pérgolas, vigas e os espaços vazios entres estas, será computada como área construída.

Para efeito de ocupação de recuos, a área delimitada pelo perímetro do pergolado equipara-se ao abrigo desmontável.

A somatória de abrigos desmontáveis em conjunto com as áreas dos perímetros de pérgolas deverão respeitar os limites impostos pelo artigo 97 do código de edificações.

A largura da viga não poderá ser superior a 0,50m.







# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### FECHAMENTO DAS TESTADAS DOS IMÓVEIS

O fechamento das testadas dos imóveis objetos de licenciamento edilício poderá ser feito com cerca viva, gradil, vidro, alambrado em tela, muro de alvenaria ou outro elemento, devendo os empreendimentos **com testadas superiores a 40,00 m** assegurar a permeabilidade visual em no **mínimo 50% da testada do imóvel**, garantindo o mesmo percentual para cada via confrontante, sendo aceito, fechamento de mureta com gradil ou outros elementos com permeabilidade visual similares para cumprimento desta exigência.

A critério do órgão competente pela aprovação de projetos, a exigência disposta no caput deste artigo poderá ser reduzida ou dispensada nos trechos onde houver área de lazer destinada a piscinas e churrasqueiras ou aberturas das unidades habitacionais no pavimento térreo com visada para a testada do imóvel, desde que esgotadas as alternativas de realocação em projeto.

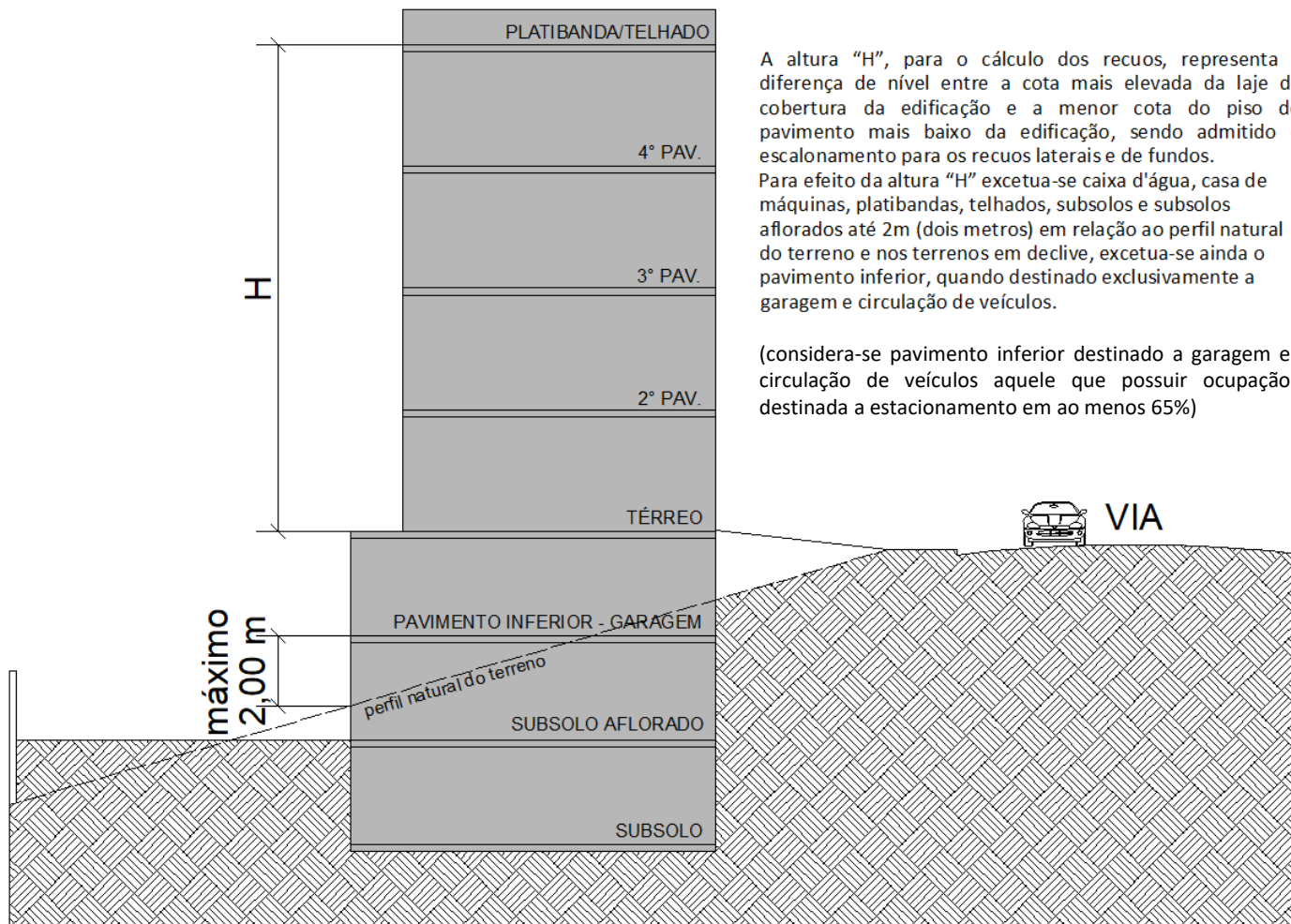
O percentual mínimo de permeabilidade visual poderá ser obtido, considerando-se a somatória de todos os trechos por via confrontante, sendo aceito também o raio de curvatura nas esquinas, quando aplicável.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ALTURA “H”

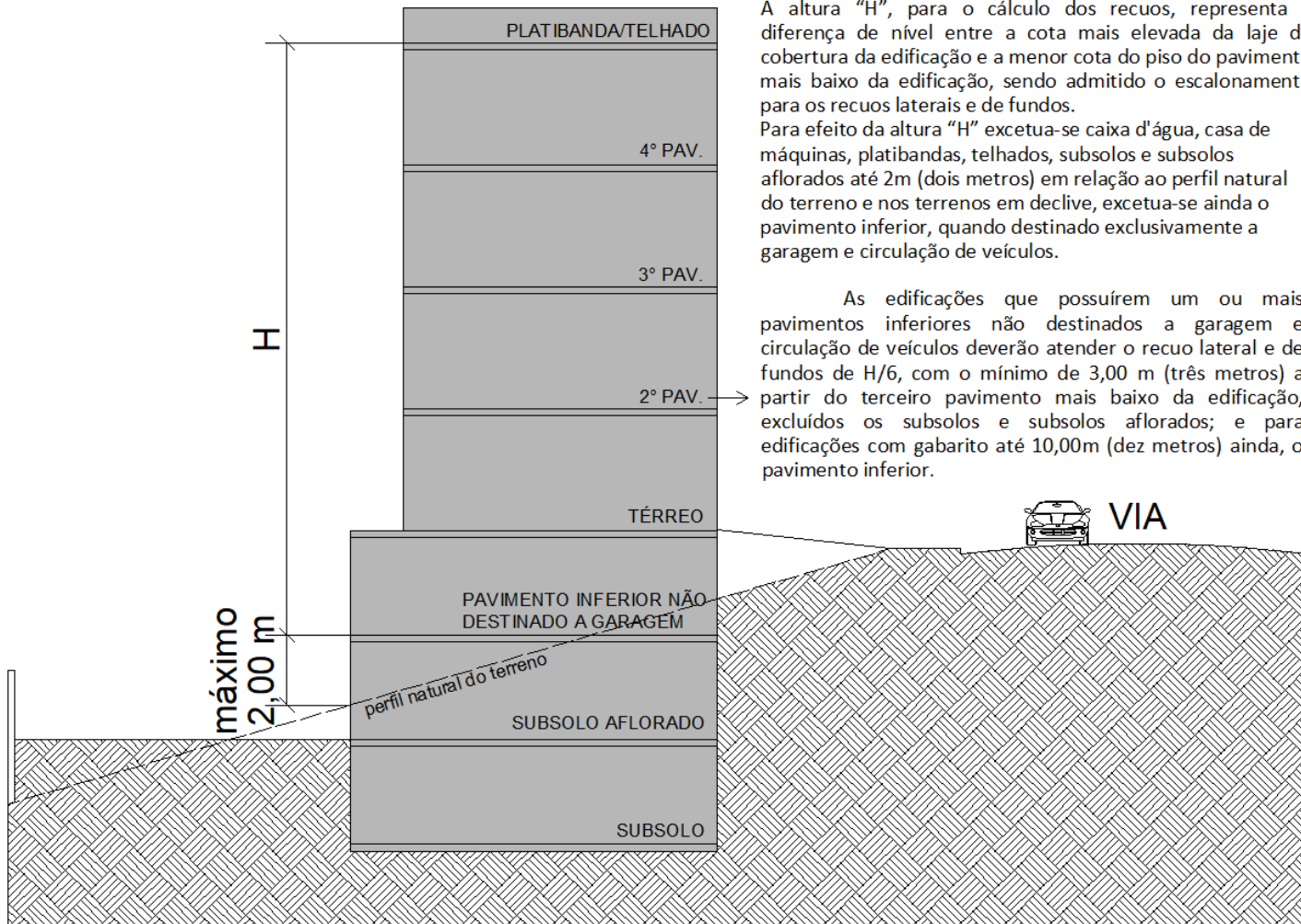




# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### ALTURA "H"



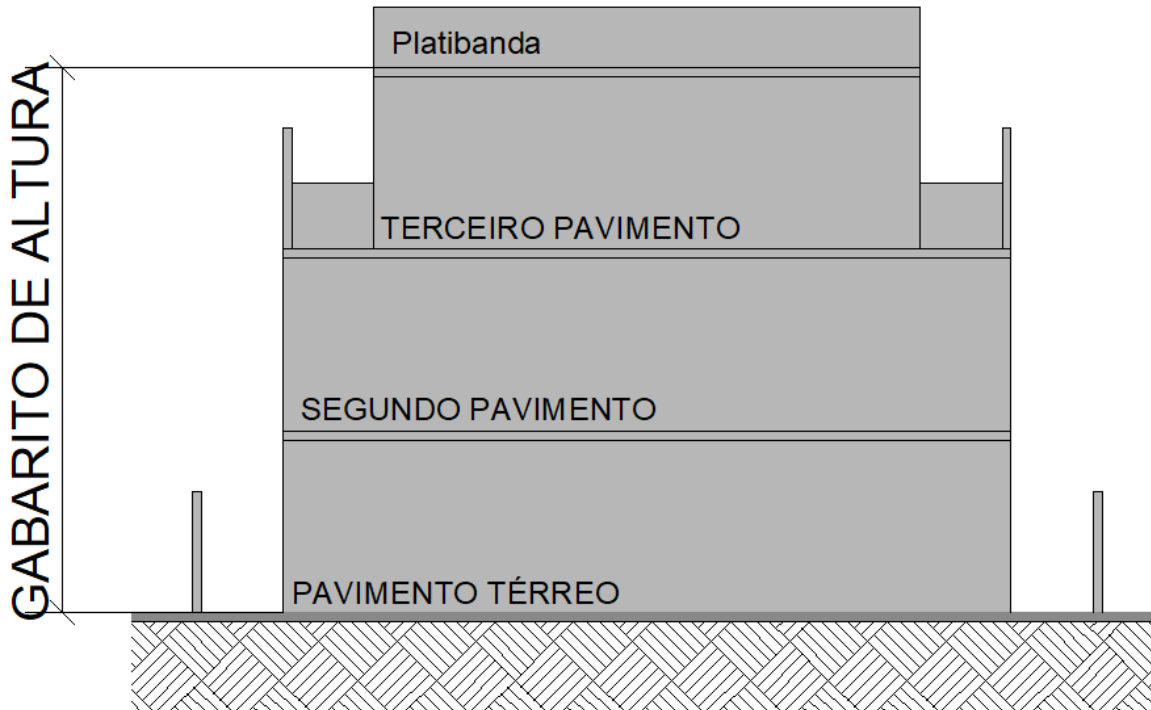


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### GABARITO DE ALTURA

Considera-se gabarito de altura a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado;



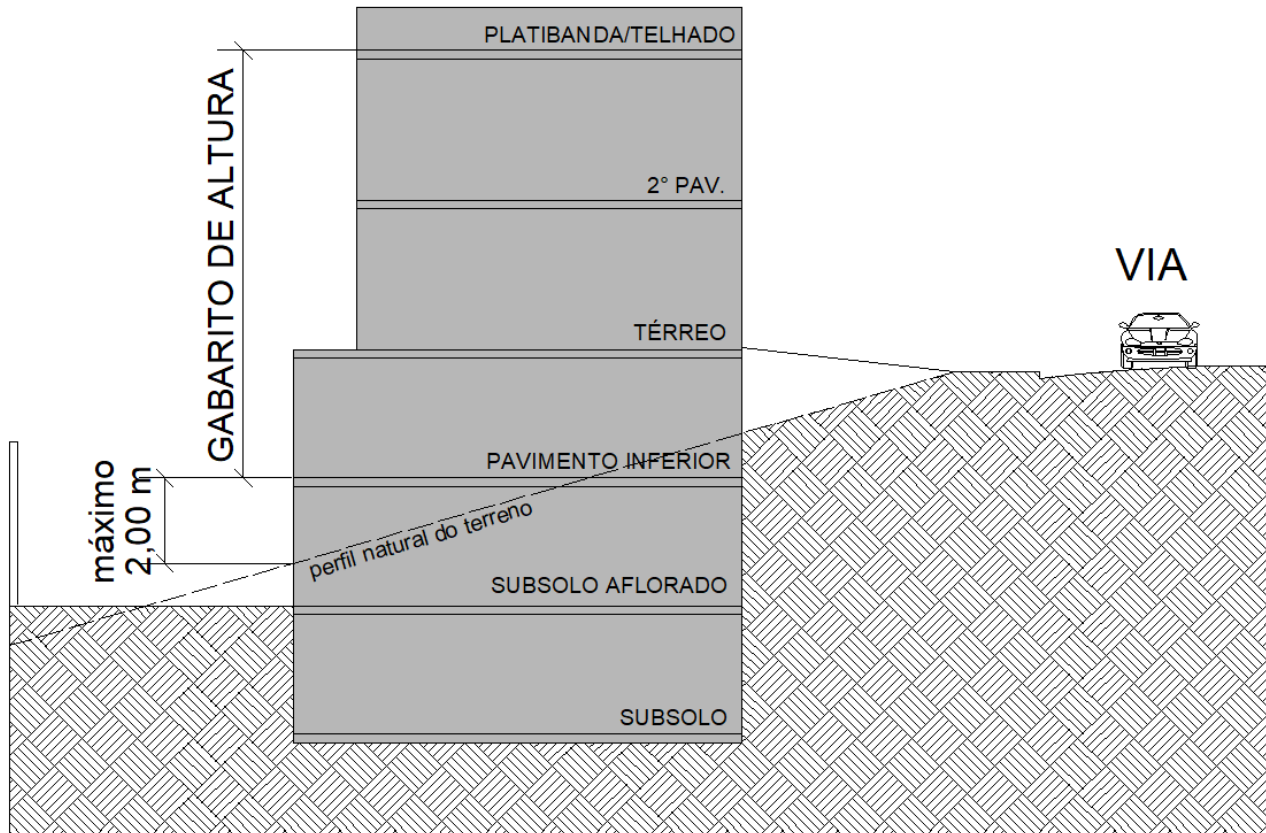


# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### GABARITO DE ALTURA

Nos terrenos em desnível, o gabarito de altura das edificações será contado da menor cota de nível do piso do pavimento mais baixo da edificação, até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas, telhados, subsolos e subsolos aflorados até 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno



Os terrenos com desníveis poderão obter o acréscimo de 50cm por pavimento, limitado a 1,00m no gabarito total.

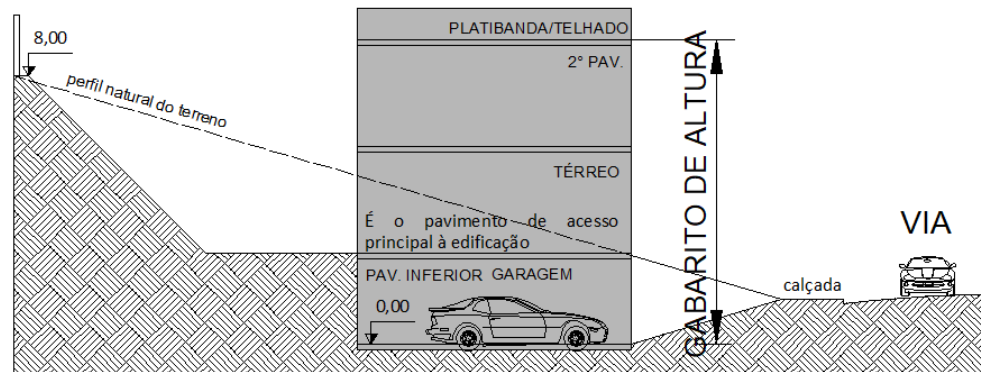
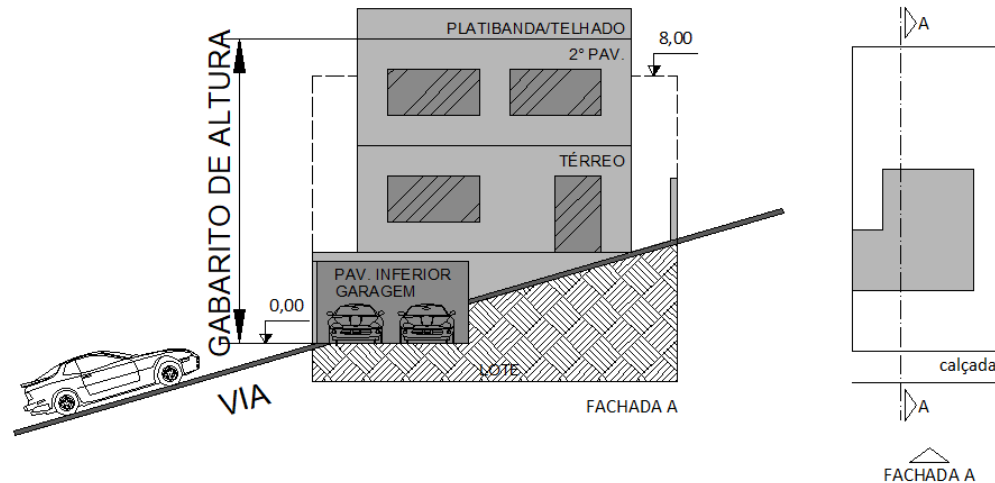




# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### GABARITO DE ALTURA



Neste caso, o PAVIMENTO INFERIOR aflora mais que 2 metros em relação ao perfil natural do terreno, considerando o desnível da via, conforme esclarecido na Fachada A.

CORTE AA





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### NUMERAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Todas as edificações licenciadas receberão o número oficial que será definido pelo órgão municipal competente.

A emissão do cartão de numeração será consequência do licenciamento da edificação para as obras particulares.

A partir do início da obra, é obrigatória a instalação da placa de numeração oficial, em local visível no imóvel, de acordo com o cartão de numeração emitido por esta prefeitura.

Será considerado irregular o imóvel que não possuir placa de numeração oficial ou estiver em desacordo com o cartão de numeração.

### COLOCAÇÃO DE PLACAS NAS OBRAS

É obrigatória a colocação de placa indicativa na obra, contendo o número do alvará e a sua data de aprovação em todas as obras em andamento no município.

A responsabilidade pela colocação da placa será do proprietário do imóvel e do profissional responsável técnico pela execução da obra.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### SEGUNDA VIA DE CERTIDÃO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

Quando o interessado necessitar, poderá solicitar a segunda via da certidão de regularidade da construção emitida nos termos do Decreto 12.240/2006, da Lei Complementar 445/2011 e do Decreto 13.350/13 através de processo administrativo específico, ou outros sistema que venha a substituí-lo.

### CERTIDÃO DE PROJETO APROVADO

Quando o interessado necessitar, poderá solicitar Certidão de Projeto Aprovado para certificar e esclarecer termos da aprovação do projeto através de processo administrativo específico.

### CERTIDÃO DE OBRA INICIADA

Quando o interessado necessitar, poderá solicitar Certidão de Obra Iniciada para certificar em que estágio se encontra a obra e para atestar a validade do projeto aprovado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### TRANSFERÊNCIA DE NOME DE PROPRIETÁRIO DO PROJETO APROVADO

No caso de alteração de proprietário de imóvel com projeto aprovado válido, o interessado poderá solicitar Certidão de Transferência de nome do Proprietário do Projeto Aprovado através de processo administrativo específico ou no processo de habite-se.

### DA RETIRADA OU TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

No caso de retirada ou alteração de responsabilidade técnica de um projeto aprovado válido, o interessado poderá solicitar certidão de mudança de responsável técnico através de processo administrativo específico ou no processo de habite

### CANCELAMENTO DO PROJETO APROVADO

Em caso de desistência de execução de uma obra, o proprietário ou possuidor poderá solicitar o cancelamento da licença edilícia através do próprio processo que gerou a aprovação do projeto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### DISPENSA DO HABITE-SE

Reforma e Retrofit

### HABITE-SE AUTOMÁTICO

O Habite-se Automático será obrigatório para as atividades objeto de licenciamento edilício automático.

Casos específicos poderão ser licenciados através do Licenciamento Convencional, desde que tecnicamente justificado e autorizado pelo órgão competente responsável pelo Licenciamento.

Os pedidos de Habite-se Automático devem ser instruídos com os mesmos documentos do Habite-se Convencional.

### HABITE-SE CONVENCIONAL

O Habite-se será solicitado pelo proprietário ou possuidor juntamente com o responsável técnico por meio de processo administrativo específico ou sistema que venha a substituí-lo e será concedido pelo setor competente da Prefeitura Municipal, depois de atendidos os requisitos legais.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### NOVOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

#### - ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO – CÓDIGO 776

#### - ALVARÁ AUTOMÁTICO – CÓDIGO 777

- A - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO
- B - ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO
- C - ALVARÁ DE TRANSFORMAÇÃO
- D - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO
- E - ALVARÁ DE CERCA ELÉTRICA
- F - ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

#### - ALVARÁ CONVENCIONAL – CÓDIGO 778

- A - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PEQUENOS
- B - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO GRANDES
- C - ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO PEQUENOS
- D - ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO GRANDES
- E - ALVARÁ DE TRANSFORMAÇÃO PEQUENOS
- F - ALVARÁ DE TRANSFORMAÇÃO GRANDES
- G - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO PEQUENOS
- H - ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO GRANDES
- I - ALVARÁ PARA RETIFICAÇÃO DE PROCESSOS APROVADOS ANTERIORES A 1/11/2012

PEQUENOS: Construções até 600,00 m<sup>2</sup> / GRANDES: Construções maiores que 600,00 m<sup>2</sup>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### NOVOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

#### **HABITE-SE E LICENCIAMENTO AUTOMÁTICO – CÓDIGO 779**

A - HABITE-SE

B - REFORMA E RETROFIT

C - RECONSTRUÇÃO

#### **- HABITE-SE E LICENCIAMENTO CONVENCIONAL – CÓDIGO 780**

A - HABITE-SE

B - REFORMA E RETROFIT

#### **- CERTIDÕES DE OBRAS PARTICULARES – CÓDIGO 781**

A - CERTIDÃO DE HABITE-SE

B - CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO

C - CERTIDÃO DE NUMERAÇÃO

D - CERTIDÃO DE PROJETO APROVADO

E - CERTIDÃO DE OFICIALIZAÇÃO DE RUA

F - CERTIDÃO DE RETIRADA OU TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

G - CERTIDÃO DE TRANSFERÊNCIA DE NOME DE PROPRIETÁRIO DO PROJETO APROVADO

H - CERTIDÃO DE OBRA INICIADA

I - CERTIDÃO DE 2ª VIA DE CERTIDÃO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

J - CERTIDÃO DE ÁREA REGULARMENTE EXISTENTE NO ANO DE 2000





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Este manual apresenta os principais parâmetros edilícios na nova legislação e orientações, porém não exime da leitura detalhada da legislação.

Orientações, modelos de projeto, check list, legislação, estão disponíveis nos seguintes links:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/obras-particulares/>

<https://servicos2.sjc.sp.gov.br/servicos/legislacao.aspx>

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

Departamento de Aprovação de Obras Particulares

Departamento de Habite-se e Fiscalização de Obras

Departamento de Planejamento Urbano