



MANUAL PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EM ZONA RURAL

Este manual foi criado para guiar e facilitar a abertura de processos de alvará de construção e consequente emissão do Cartão de Numeração em zona rural no município de São José dos Campos.

Trata-se de documento orientativo, que não dispensa a consulta à legislação pertinente.

Os modelos de documentos e de projeto, legislação, bancos de dados, tutoriais, etc., encontram-se na página da Prefeitura.

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

Exigências básicas:

- Área do terreno maior ou igual a 20.000m² ou qualquer dimensão, caso haja averbação em Matrícula.
- Apresentação de Matrícula – sendo da gleba maior, deve também ser apresentada Escritura de Compra e Venda da gleba objeto do processo – ou Processo de Usucapião.
- Recuos mínimos de 5m das divisas e 20m (15m de faixa “non aedificandi” mais recuo de 5m) da estrada oficial ou vias de destinação pública não oficiais.
- Apresentação dos documentos exigidos no Capítulo V do Decreto 19.894/25.
- Coordenadas geográficas registradas em projeto para a gleba e vias de acesso.

Fluxo do processo de alvará:

- Abertura do processo, pelo requerente ou profissional técnico responsável, através do Prefbook <https://prefbook.sjc.sp.gov.br/>, no Protocolo do Paço Municipal ou nas Unidades Regionais e Subprefeituras.
- Conferência da documentação e análise do projeto.
- Parecer da SHRF – verificação de ocupações irregulares e ações fiscais.
- Parecer da SAJ – verificação de processos judiciais.
- Parecer da DICA – verificação de questões ambientais.
- Eventuais pareceres da SEMOB, VISA, Defesa Civil e Regionais da Prefeitura.

OBS: podem ocorrer exigências de revisão de projeto e/ou apresentação de documentos durante o fluxo do processo, as quais são feitas por “comunique-se” enviados por e-mail.

Pontos de atenção:

- **Documentos padronizados** – Recomenda-se sempre utilizar os documentos atualizados disponíveis na página da prefeitura, para reduzir revisões e substituições, e consequentemente o tempo do processo.
- **CAR** – O Cadastro Ambiental Rural deve ser sempre referente à gleba objeto do processo, e não da gleba maior que possa ter sido desmembrada; e desde que o requerente não seja proprietário de imóveis adjacentes.
- **CCIR** – Deverá ser providenciado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural específico da gleba objeto do processo.
- **Acesso ao imóvel** – O acesso à gleba deve possuir frente para a Via Pública Oficial, Via de Destinação Pública ou Servidão de Passagem com acesso à Via Pública Oficial, sendo identificado por coordenadas GMS.
- **Coordenadas GMS** – Fonte: equipamentos para geoprocessamento, softwares gratuitos de localização por satélite, etc. Exemplo de formato: 23°11'05.45"S 45°52'41.22"W
- **Via oficial** – Estradas Municipais. Fonte: Geo Sanja <https://geo.sjc.sp.gov.br/>
Exemplo de Formato: “SJC 214 Estrada Municipal Ezequiel Alves Graciano”.
- **Via de destinação pública** – Via de atendimento público, mantida pela Prefeitura, não oficial.
Exemplo de formato: “SJC 192 Estrada Municipal do Pouso Frio (via de destinação pública, não oficial).”
- **Faixa de servidão** – Registrada em Matrícula ou com anuência dos proprietários das glebas ao longo de toda a faixa de servidão de passagem, até a via oficial ou via de destinação pública.
Exemplo de formato do endereço: “SJC 220 Estrada Municipal da Fartura (servidão de acesso, não oficial)”.
- **COMAER** – Fonte: <https://aga.decea.mil.br/>
Para verificação de limites de altura das edificações e restrições em zonas de aproximação de helipontos.



MANUAL PARA OBTENÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EM ZONA RURAL

A utilização da página "Geo Sanja" é essencial para conferência de dados, como:

- Macrozoneamento rural e Uso e ocupação do solo, para identificação e consulta de restrições e obrigações nas diversas zonas rurais.
- Identificação de Áreas de Risco.
- Identificação das Estradas Municipais.

Documentos e dados que podem ser solicitados:

- Levantamento planialtimétrico e ambiental, com os documentos de responsabilidade técnica do conselho profissional. Não há necessidade de apresentar o levantamento planialtimétrico desde que informações essenciais, como níveis, recuos, APP, cursos d'água, reserva legal, etc., estejam indicadas com as devidas coordenadas no projeto de implantação, sob responsabilidade do autor do projeto. Contudo, em caso de necessidade para a análise técnica, o levantamento planialtimétrico pode ser solicitado a qualquer momento.
- Anuência de todos os proprietários ao longo da faixa de servidão (quando houver), desde a via oficial ou via de destinação pública, até o acesso ao lote.
- Licenciamentos ambientais, autorizações ou dispensas de outorga de órgãos ambientais em relação à:
 - Intervenção em APP
 - Supressão de árvores
 - Movimentação de terra (platôs e acessos)
 - Captação de água e travessias em cursos d'água

OBS: deve-se sempre consultar o Consórcio Público Agência Ambiental do Vale do Paraíba e a CETESB para determinação de qual órgão emitirá as licenças ambientais, pois dependendo de cada caso poderá um ou outro órgão assumir a responsabilidade pela emissão dos documentos.

<https://www.agenciaambientaldovale.sp.gov.br/>

<https://cetesb.sp.gov.br/>

<https://www.spaguas.sp.gov.br/site/>

Dúvidas podem ser dirimidas pessoalmente no balcão do 6º andar do Paço Municipal, de segunda a sexta-feira, das 8h15 às 11h30 e das 13h30 às 16h30; ou na primeira quarta-feira de cada mês na Subprefeitura de São Francisco Xavier, entre 10h00 e 15h00.

Emissão de cartão de numeração

Após a aprovação do projeto, a emissão do cartão de numeração é realizada sequencialmente pela área responsável, sem necessidade de uma solicitação específica.

Há possibilidade de emissão, pelo Ponto Rural (Zona Norte e Subprefeitura de São Francisco Xavier), de autorização para instalação de energia elétrica para os casos de gleba exclusivamente com produção rural, sem áreas construídas ou a construir, comprovada a titularidade e domínio da área, bem como a formalização do exercício da atividade rural com o respectivo cartão de CNPJ.

--- ## ---