

MANUAL DE ORIENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

**SECRETARIA DE ESTADO DA
HABITAÇÃO**





SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

1. APROPRIAÇÃO FÍSICA DE GLEBAS URBANAS:

1.1. PARCELAMENTO DO SOLO (Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99)

- MODALIDADES → LOTEAMENTO
→ DESMEMBRAMENTO

1.2. CONDOMÍNIOS (Lei Federal nº 4.591/64)

- MODALIDADES → HORIZONTAL
→ VERTICAL
→ MISTO



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

2. CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:

2.1. INSERÇÃO URBANA



ZONA URBANA



ZONA DE EXPANSÃO URBANA



**ZONA DE URBANIZAÇÃO
ESPECÍFICA (Definida pelo
Plano Diretor ou Aprovada
por Lei Municipal)**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

2. CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:

2.2. RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:

- ➔ **TERRENOS ALAGADIÇOS E SUJEITOS ÀS INUNDAÇÕES;**
- ➔ **TERRENOS QUE TENHAM SIDO ATERRADOS COM MATERIAL NOCIVO À SAÚDE PÚBLICA;**
- ➔ **TERRENOS COM DECLIVIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 30%;**
- ➔ **TERRENOS ONDE AS CONDIÇÕES GEOLÓGICAS NÃO ACONSELHAM A EDIFICAÇÃO;**
- ➔ **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA OU NAQUELAS ONDE A POLUIÇÃO IMPEÇA CONDIÇÕES SANITÁRIAS SUPORTÁVEIS, ATÉ A SUA CORREÇÃO.**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

3. CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS:

3.1. MODALIDADES:



CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS :

- UNIDADES HABITACIONAIS TÉRREAS;
- UNIDADES HABITACIONAIS ASSOBRADADAS;
- UNIDADES HABITACIONAIS SOBREPOSTAS



CONDOMÍNIOS VERTICAIS :

- EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS.








CONDOMÍNIOS MISTOS

- UNIDADES HABITACIONAIS TERREAS
JUNTAMENTE COM EDIFÍCIOS DE
APARTAMENTOS.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO






4. PRINCIPAIS DOCUMENTOS SOLICITADOS PELA S.H.:

-  **B. 3 CÓPIA DO PARECER DE VIABILIDADE, EMITIDO PELA CETESB - 1 VIA;**
-  **B. 5 CÓPIA DA CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL – 1 VIA;**
-  **B. 6 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – 1 VIA;**
-  **B. 7 CÓPIA DA CERTIDÃO DE CONFORMIDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL, VINCULADA AO PROJETO URBANÍSTICO – 1 VIA;**
-  **B. 8 MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO – 1 VIA;**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

4. PRINCIPAIS DOCUMENTOS SOLICITADOS PELA S.H.:

-  **B. 9 PROJETO URBANÍSTICO VINCULADO À CERTIDÃO DE CONFORMIDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL – 2 VIAS;**
-  **B. 10 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO – 1 VIA;**
-  **B. 11 PROJETO DE TERRAPLENAGEM – 1 VIA;**
-  **B. 12 PROJETO DE DRENAGEM – 1 VIA;**
-  **B. 13 CÓPIA DAS ARTS OU RRTS RECOLHIDAS (LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO, LAUDOS E PROJETOS) – 1 VIA.**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)



B. 5 CERTIDÃO ATUALIZADA DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL (ANEXO 6):

- Certidão de Propriedade, atualizada (90 Noventa dias), emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, contendo a descrição do imóvel objeto do empreendimento.



B. 6 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (ANEXO 7):

- Sistema Cartográfico Metropolitano - SCM (escala 1:10.000);
- Plano Cartográfico do Estado de São Paulo (escala 1:10.000);
- Carta do Instituto Geográfico e Cartográfico – IGC;
- Planta oficial adotada pela Prefeitura Municipal.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)



B. 7 CERTIDÃO DE CONFORMIDADE (ANEXO 8), INFORMANDO:

- a) Se gleba se insere em área urbana ou de expansão urbana;
- b) Utilização da gleba (ou não) para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) Existência (ou não) de problemas geotécnicos;
- e) Existência (ou não) de Lei Municipal ou Plano Diretor aprovado após a Lei Federal nº 9785/99;
- f) Existência (ou não) Lei Municipal ou Plano Diretor aprovado que exige faixas “*non aedificandis*”.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)



B. 7 CERTIDÃO DE CONFORMIDADE (ANEXO 8), INFORMANDO:

- g) A zona em que se insere a gleba (residencial/industrial/comercial/mista), conforme legislação municipal;**
- h) Que as vias projetadas do empreendimento que não se articulam com vias oficiais (existentes ou projetadas) e que não são dotadas de balões de retorno, são necessárias para o implemento das diretrizes viárias municipais;**
- i) Que o loteamento possui acesso por vias oficiais (implantadas ou projetadas).**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS)



B. 8 MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO, INFORMANDO:

I – Identificação

- Nome Oficial do Empreendimento;
- Município;
- Proprietário;
- Responsável Técnico pelo Projeto Urbanístico;
- Área da Gleba (m²);
- Endereço da Gleba ;
- Distância aproximada do centro do Município;
- Acessos oficiais principais.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS)



B. 8 MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO, INFORMANDO:

II – Descrição da Gleba

- Áreas vulneráveis (alagadiças, aterradas, declividades acentuadas, geologicamente frágeis);
- Valor paisagístico natural (grotas, nascentes, vegetação etc.);
- Corpos d'água;
- Vales secos e linhas de drenagem natural;
- Declividades predominantes;
- Existência de rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores/emissários, redes de transmissão de energia e respectivas faixas de domínio;
- Usos anteriores (depósito de lixo, indústria, agricultura, etc.).



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS)



B. 8 MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DO EMPREENDIMENTO, INFORMANDO:

III – Caracterização do Loteamento ou Desmembramento

1. Quadro - Distribuição dos lotes por tipo de uso;
2. Quadro de Áreas;
3. Quadro do Sistema Viário.

OBS.: NO CASO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS:

- nº de habitações térreas ;
- nº de blocos de edifícios;
- nº de pavimentos;
- Área privativa das unidades habitacionais autônomas;
- Área de outras edificações;
- Área total construída do empreendimento;
- Área total de terreno.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO :

- Escala 1:1.000;
- Delimitação gráfica do perímetro da área;
- Nomes dos proprietários das áreas vizinhas;
- Curvas de nível de metro em metro, com determinação de cota a cada 5 metros;
- Norte magnético (NM) ou norte verdadeiro (NV);
- Estaqueamento nas vias projetadas (20m.);
- Delimitação e denominação das áreas públicas e *non aedificandi*;
- Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.
- Indicação nos cruzamentos das vias públicas, dos raios de curvatura e seu desenvolvimento.
- Indicação das larguras das ruas e praças de retorno.
- Indicação das ruas adjacentes que se articulam com o loteamento.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO :

- Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos;
- Indicação das porções territoriais Remanescentes.
- Indicação de tanques, reservatórios de detenção, e demais elementos construídos, acima ou abaixo do nível do solo;
- Indicação de lagoas de detenção, que se configurem como depressões topográficas, e não como elementos construídos;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO DE DESMEMBRAMENTO :

- Projeto em escala 1:1.000, sendo aceitas outras escalas, caso necessário.
- Projeto demonstrando no mínimo a “Situação Atual” e a “Situação Pretendida”;
- Endereço, delimitação da gleba, confrontantes, quadro de áreas, curvas de nível de metro em metro, norte, lotes, medidas das linhas perimetrais dos lotes, da gleba e das áreas públicas, vias públicas oficiais existentes, confrontantes à área;
- Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais.
- Indicação das faixas não edificáveis, oleodutos ou gasodutos, faixas de domínio publico das rodovias e ferrovias.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO (QUADRO DE ÁREAS – LOTEAMENTOS):

QUADRO DE ÁREAS			
	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área dos lotes (número total de lotes)		
2	Total de áreas públicas		
2.1	Sistema Viário		
2.2	Áreas Institucionais (Equipamentos urbanos e comunitários)		
2.3	Espaços livres de uso público		
2.3.1	Áreas Verdes		
2.3.2	Sistemas de Lazer		
3	Outros		
4	Área Loteada		100
5	Área Remanescente (Especificar)		
6	Total da Gleba		



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO (QUADRO DE ÁREAS – DESMEMBRAMENTOS):

QUADRO DE ÁREAS			
	Especificação	Área (m ²)	%
1	Área dos lotes (número total de lotes)		
2	Total de áreas públicas		
2.1	Áreas Institucionais (Equipamentos urbanos e comunitários)		
2.2	Espaços livres de uso público		
2.2.1	Áreas Verdes		
2.2.2	Sistemas de Lazer		



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO – LOTEAMENTOS (QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE LOTES POR TIPO DE USO):

NATUREZA DO LOTEAMENTO			
Lotes	Número	Área (m ²)	%
Lotes Residenciais			
Lotes Comerciais			
Total			100



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO – LOTEAMENTOS (QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO):

SISTEMA VIÁRIO				
Identificação das vias (Nome, número)	Largura do leito carroçável (m)	Largura do Passeio (m)	Declividade Máxima (%)	Tipo de revestimento



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS)



B. 9 PROJETO URBANÍSTICO (QUADRO DE ÁREAS – CONDOMÍNIOS):

QUADRO DE ÁREAS		
	Especificação	Área (m ²)
1	Área total do terreno	
2	Área total construída do empreendimento	
2.1	Área construída das unidades habitacionais (número de unidades)	



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO DOS DOCUMENTOS (CONDOMÍNIOS)



B. 9 PROJETO DE CONDOMÍNIOS :

- Delimitação gráfica das áreas de uso privativo (em linha tracejada), das unidades habitacionais, das áreas de uso comum, das vias de circulação interna e áreas non aedificandi.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)



B. 11 PROJETO DE TERRAPLENAGEM :

- Planta em escala 1:1.000, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Estaqueamento das vias a cada 20 metros;
 - Traçado das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados;
 - Indicação do sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)



B. 11 PROJETO DE TERRAPLENAGEM :

- Planta em escala 1:1.000, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:
 - Curvas de nível de metro em metro;
 - Estaqueamento das vias a cada 20 metros;
 - Traçado das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados;
 - Indicação do sentido do escoamento das águas pluviais nas vias e nas quadras;
- Perfis Longitudinais das Vias de Circulação;
- Perfis Transversais das Vias de Circulação;
- Planta de Terraplenagem para Curvas de Nível Modificadas.



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

5. DETALHAMENTO GENÉRICO DOS DOCUMENTOS (PARCELAMENTOS E CONDOMÍNIOS)

B. 12 PROJETO DE DRENAGEM :

- Planta em escala 1:1.000, utilizando como base o Projeto Urbanístico, contendo:
 - Indicação gráfica das estruturas de captação e transporte;
 - Indicação gráfica das estruturas de disposição final como escadas hidráulicas, dissipadores de energia, tubulação, etc.;
 - Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais nas ruas e quadras;
 - Seções transversais das vias usadas nos cálculos, com o devido dimensionamento;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

6. EQUÍVOCOS FREQUENTES QUE CULMINAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

1. **Projetos que mesclam apropriações físicas regidas por legislações distintas (condomínios e parcelamentos do solo);**
2. **Projetos de parcelamento do solo inseridos em áreas rurais;**
3. **Projetos de parcelamento do solo que apresentam porções territoriais com restrições à ocupação (declividades acentuadas, terrenos inundáveis ou com características geológicas instáveis, terrenos com previsão de ocupação em áreas de preservação ambiental, etc.);**
4. **Matriculas de Registro de Imóveis incompleta ou desatualizadas (superior a 3 meses);**
5. **Planta de Localização sem a indicação do perímetro da gleba;**
6. **Certidão de Diretrizes ao invés de Certidão de Conformidade;**



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

6. EQUÍVOCOS FREQUENTES QUE CULMINAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

7. Projeto urbanístico sem a vinculação com a Certidão de Conformidade;
8. Projeto de terraplenagem elaborado sob outra base que não a urbanística, sem a indicação e detalhamento de seus elementos básicos (taludes, curvas de nível modificadas, sentido de escoamento de águas pluviais, etc.) e sem memorial descritivo;
9. Projeto de drenagem elaborado sob outra base que não a urbanística, sem a indicação das curvas de nível e sem o detalhamento de seus elementos básicos (estruturas de captação, transporte e disposição final das águas pluviais, etc.) e sem memorial descritivo;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

6. EQUÍVOCOS FREQUENTES QUE CULMINAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

10. Ocupação de áreas de terceiros com taludes ou com estruturas de drenagem, sem a devida autorização e concordância dos projetos, por parte dos proprietários das mesmas;

11. Falta de anuência das concessionárias de energia elétrica e das responsáveis pela gestão das rodovias, em relação à ocupação de porções territoriais com vias projetadas e/ou outros elementos;

12. ART ou RRT sem o devido recolhimento;

13. Projetos e memoriais descritivos sem as assinaturas dos autores e responsáveis técnicos pelos mesmos;

14. Representação gráfica equivocada das delimitações das áreas de uso privativo nos condomínios horizontais;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

6. EQUÍVOCOS FREQUENTES QUE CULMINAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

15. Projeto urbanístico sem de indicação das bacias ou reservatórios de detenção e muros de arrimo;
16. Definição e detalhamento das bacias ou reservatórios de detenção;
17. Projeto urbanístico com a indicação de porções territoriais com usos e finalidades distintas (sistemas de lazer/áreas verdes);
18. Generalização das áreas destinadas para equipamentos (comunitários ou urbanos) como “Áreas Institucionais”;
19. Indicação das vias oficiais adjacentes à gleba;
20. Quadros de Áreas, da Natureza do loteamento e da especificação do sistema viário incompletos ou equivocadamente preenchidos;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

6. EQUÍVOCOS FREQUENTES QUE CULMINAM EM EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

14. Projeto urbanístico sem de indicação das bacias ou reservatórios de detenção;

15. Definição e detalhamento das bacias ou reservatórios de detenção;

16. Projeto urbanístico com a indicação de porções territoriais com usos e finalidades distintas (sistemas de lazer/áreas verdes);

17. Generalização das áreas destinadas para equipamentos (comunitários ou urbanos) como “Áreas Institucionais”;

Indicação das vias oficiais adjacentes à gleba;

18. Quadros de Áreas, da Natureza do loteamento e da especificação do sistema viário incompletos ou equivocadamente preenchidos;



SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

FIM