



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO -



Cartilha de Orientação para Aprovação de Loteamentos e Condomínios Horizontais

LEI COMPLEMENTAR N° 412/2017



TÍTULO: Cartilha de Orientação para Aprovação de Loteamentos e Condomínios Horizontais

REVISÃO:

01

DATA:

Maio/2025

DESTINAÇÃO:

**Aos munícipes e
profissionais técnicos**

ELABORADO E REVISTO POR:

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**ARQ. MARCELA FRANCO MOREIRA DIAS - SECRETÁRIA DE
PLANEJAMENTO URBANO**

**ENG. GISELE NANCY DE CARVALHO E SILVA - DEP. DE PLANEJAMENTO
URBANO E GESTÃO DEMOCRÁTICA / DPUGD - DIREÇÃO**

**ARQ. NATÁLIA AP. C. SAUER RECCO - ÁREA DE PLANO DIRETOR E
GESTÃO DEMOCRÁTICA / APDGD - SUPERVISÃO**

LAURA DE M. SANTOS - ESTAGIÁRIA DE ARQUITETURA



**Prefeitura de
TAUBATÉ**



**Secretaria de
Planejamento
DE TAUBATÉ**

**Tel.: (12) 3635-2383 | E-mail: planejamento@taubate.sp.gov.br
Av. Tomé Portes Del Rei, 507 - Vila São José, CEP: 12070-610**

O CONTEÚDO DESTES MATERIAIS É DE RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO CITADA.

SUMÁRIO

04

Apresentação

14

**Etapas de Aprovação:
Condomínios Horizontais**

05

Definições

18

**Aprovação de Condomínios
Horizontais: Fluxograma**

06

**Etapas de Aprovação:
Loteamentos**

20

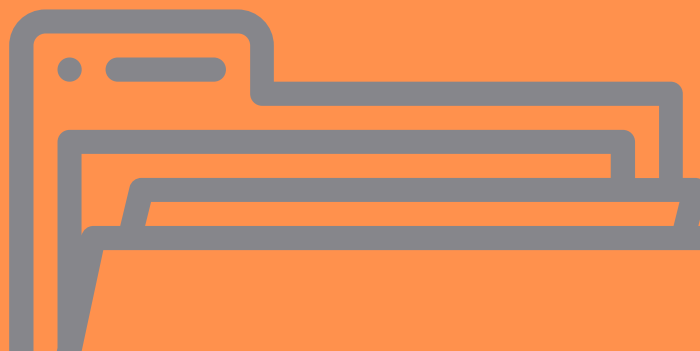
Acesso Rápido

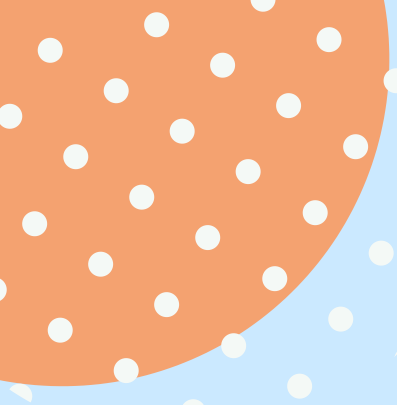
12

**Aprovação de
Loteamentos: Fluxograma**

21

Agradecimento





APRESENTAÇÃO

Esta Cartilha de Orientação para Aprovação de Loteamentos e Condomínios Horizontais, elaborada pelo Departamento de Planejamento Urbano e Gestão Democrática - DPUGD, integrante da Secretaria de Planejamento Urbano - SEPLAN, visa agilizar a aprovação de loteamentos e condomínios horizontais em Taubaté. De forma prática e simplificada, o objetivo da Cartilha é:

Orientar munícipes e profissionais técnicos sobre a legislação aplicável, esclarecendo dúvidas

Facilitar a aprovação de projetos

Promover transparência e eficiência na análise

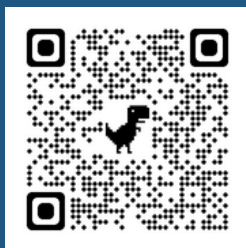
DEFINIÇÕES

O Plano Diretor do Município de Taubaté, instituído pela Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, ANEXO I - DEFINIÇÕES, Artigo 1º, para efeito da lei, entende por:

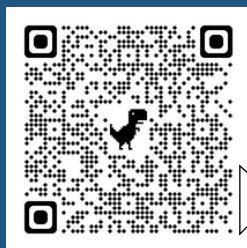
“**Loteamento:** a subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;”

“**Condomínio:** o empreendimento imobiliário destinado a abrigar conjunto de edificações verticais ou horizontais, em unidades autônomas, dispondo de espaços de uso comum e/ou vias de circulação interna privada, caracterizados como bem de condomínio, cuja propriedade comum é indivisível e fracionada em partes ideais;”

PARA SABER MAIS,
CLIQUE OU ESCANEIE:



LEI FEDERAL Nº
6766/1979



LEI COMPLEMENTAR
Nº 412/2017

ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

A Aprovação de Loteamentos é dividida em 5 etapas:

1

DIRETRIZES

Arts. 336 a 338 da LC 412/17

É um documento robusto em informações técnicas e legais expedido pela Municipalidade que especifica: Requisitos urbanísticos, Articulação do Sistema Viário existente à nova intervenção, Procedimentos para aprovação, Exigências mínimas aos Projetos Técnicos, entre outros. Possui prazo de validade de 02 anos.

Documentos Obrigatórios para Certidão de Diretrizes:

1. Pedido da Certidão (via 1DOC) para o tipo de empreendimento pretendido;
2. Matrícula da gleba, de no máx. 90 dias;
3. Demarcação da gleba em planta, na escala 1:50.000;
4. Demarcação da gleba em planta planialtimétrica, na escala 1:10.000;
5. Croqui ou planta de localização da gleba a ser loteada ou desmembrada, indicando principais acessos, acidentes geográficos, cursos d'água, bosques, construções, confrontações e outros dados relevantes;
6. Localização dos equipamentos urbanos e comunitários situados nas adjacências gleba, com suas respectivas distâncias;
7. Indicação de pedreiras, brejos, linhas de transmissão de energia elétrica, telefônica, ferrovias, rodovias, caminhos, vegetação e edificações existentes; e
8. Indicação dos arruamentos contíguos ao perímetro da área.

ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

2 PRÉ-APROVAÇÃO

Arts. 339 a 341 da LC 412/17

Aprovação preliminar dos projetos: urbanístico, de mobilidade, de drenagem e de terraplanagem (quando aplicável ou gleba com trechos de mais de 30% de inclinação). A pré-aprovação e a Certidão de Conformidades são exigidas para o protocolo no GRAPROHAB.

Documentos Obrigatórios para Pré-aprovação:

1. Via do projeto urbanístico com ART/RRT, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico registrado no CAU/CREA e na Prefeitura Municipal;
2. Cópia do levantamento planialtimétrico georreferenciado da área a ser loteada, com curvas de nível a cada metro, conforme o Plano Diretor;
3. Requerimento assinado pelo proprietário da área a ser loteada e pelo responsável técnico;
4. Imóveis cadastrados no INCRA podem solicitar exclusão do cadastro de propriedades rurais e pagar outorga onerosa pela alteração de uso, desde que o empreendimento esteja na Macrozona Urbana ou de Expansão Urbana;
5. Certidões;

Certidão de Diretrizes
atualizada

Certidão de ônus reais que
pesem sobre o imóvel

Certidões de Viabilidade das
empresas concessionárias de
infraestrutura

Continua na próxima página >>>

ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

Documentos Obrigatórios para Pré-aprovação:

6. Título de propriedade do imóvel (matrícula);
7. Anteprojeto dos equip. urbanos de responsabilidades do loteador;
8. Memorial descritivo e justificativo, conforme o Plano Diretor;
9. Estudo de Impacto de Vizinhança - **EIV**, com RRT/ART;
10. Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, se aplicável;
11. Laudo Geotécnico com ART;
12. N° da inscrição municipal do profissional em toda documentação técnica;
13. Doc. de identificação dos proprietários: RG, CPF e comprov. de endereço;
14. Doc. de Identificação do profissional: RG, CPF, Registro do Órgão de Classe e Inscrição Municipal;
15. Procuração do profissional; e
16. Outorga onerosa pela alteração de uso, se localizado na Macrozona Urbana e de Expansão Urbana e estiver cadastrado no **INCRA**.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é um instrumento de planejamento e gestão urbana, instituído pelo Estatuto da Cidade, que estuda detalhadamente os impactos que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas, traçando diretrizes que os atenuem. Seu objetivo é proporcionar melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

Instituto Nacional
de Colonização e
Reforma Agrária

ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

3

GRAPROHAB

(Para os casos de empreendimentos habitacionais)

Etapa de submissão do projeto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - **GRAPROHAB**, com o objetivo de centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios localizados em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por legislação municipal.

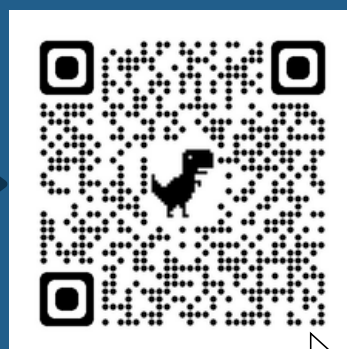
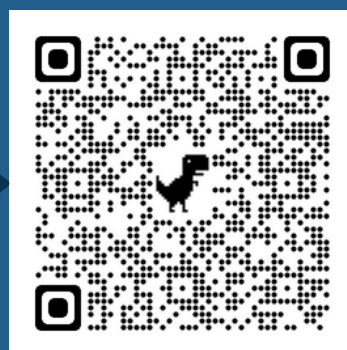
GOV.BR



Página do
GRAPROHAB

CLIQUE/
ESCANEIE:

Manual do
GRAPROHAB



ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

4

APROVAÇÃO FINAL

Arts. 348 a 350 da LC 412/17

Após a aprovação do GRAPROHAB, o interessado deve elaborar os projetos: de parcelamento do solo e específicos de infraestrutura. Com a aprovação da Prefeitura e outros órgãos, pagamento dos emolumentos, e outorgadas as garantias, a Prefeitura expedirá o Decreto de Aprovação do Loteamento, equivalente ao Alvará de Parcelamento, com a publicidade da aprovação por período mínimo de 30 dias.

Documentos Obrigatórios para Aprovação final:

1. Projetos complementares de infra-estrutura, memorial descritivo, ART's compatíveis e nº da inscrição municipal do profissional indicado no projeto, tais como: Terraplenagem, Captação de Água, etc., conforme o Plano Diretor;
2. Certificado de Aprovação do GRAPROHAB;
3. **Aprovações/Anuências;**
4. Cronograma Físico-Financeiro de execução das obras (atualizado) e de equip. urbanos a serem executados pelo loteador (caso necessário);
5. Relação dos lotes a serem hipotecados para avaliação ou Seguro Garantia, se interesse da municipalidade. O caucionamento deverá ser apresentado mediante escritura pública e seu valor corresponderá ao valor global das obras de infra-estrutura constantes do cronograma físico-financeiro do empreendimento atualizado; e
6. Matrícula atualizada caso permuta de área.

DER/ECOPISTAS
(casos próximos à Rodovia)

IV COMAER

EDP BANDEIRANTE

SABESP

ETAPAS DE APROVAÇÃO: LOTEAMENTOS

DIRETRIZES

PRÉ-
APROVAÇÃO

GRAPROHAB

APROVAÇÃO
FINAL

RECEBIMENTO

ETAPA FINAL >>>

5

RECEBIMENTO

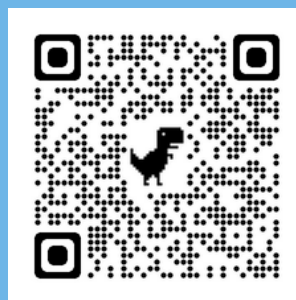
Art. 356 da LC 412/17

O recebimento e aceitação do loteamento serão feitos mediante a comprovação da implantação de toda a infraestrutura planejada prevista, incluindo: saneamento básico, iluminação, sistema viário e arborização, mediante ainda, a apresentação dos atestados de vistoria das concessionárias de serviços públicos. Após requerimento do loteador, a Prefeitura expedirá o decreto de recebimento e aceitação das áreas e logradouros públicos, liberando as garantias oferecidas para integral execução das obras obrigatórias de infraestrutura.

O decreto de recebimento e aceitação das obras de infraestrutura das áreas e logradouros deverá ser encaminhado ao Registro de Imóveis para averbação na respectiva matrícula, a fim de dar notícia da conclusão do loteamento.



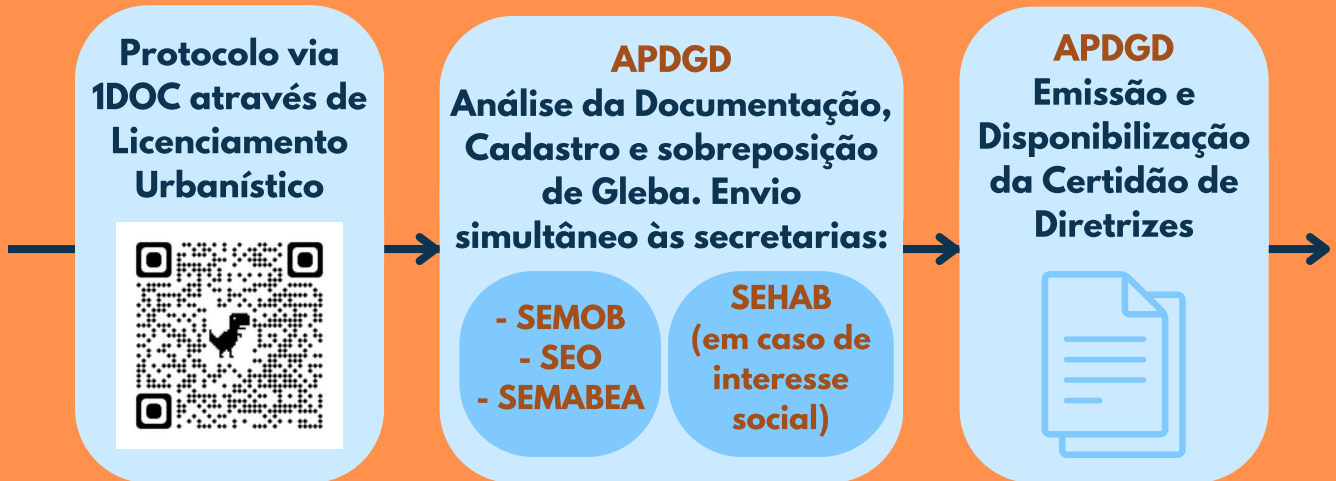
NOTA: Antes de iniciar a análise do projeto urbanístico de loteamento, o analista irá verificar a Certidão de Diretrizes, de modo a observar se há apontamentos a serem considerados, tais como, alargamento de via, decretos de desapropriação, áreas de risco e demais exigências das secretarias municipais. Para este fim, está disposto o “Check List para Pré-aprovação de Loteamentos”, para acessar o documento, clique ou escaneie o QR Code a seguir:



APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS:

FLUXOGRAMA

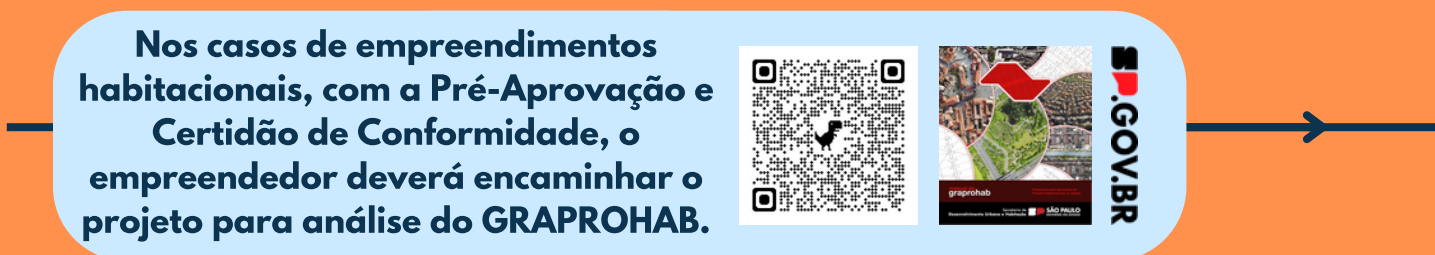
1. DIRETRIZES:



2. PRÉ-APROVAÇÃO:



3. GRAPROHAB:



Clique/escaneie os QR Codes para o acesso rápido!

APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS:

FLUXOGRAMA

4. APROVAÇÃO FINAL:



5. RECEBIMENTO



Clique/escaneie os QR Codes para o acesso rápido!

ETAPAS DE APROVAÇÃO:

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

DIRETRIZES

GRAPROHAB
(SE NECESSÁRIO)

APROVAÇÃO

HABITE-SE

A Aprovação de Condomínios Horizontais é dividida em 4 etapas:

1

DIRETRIZES

Arts. 4 a 10 do Anexo XV da LC 412/17

Antes da elaboração dos projetos, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes - documento que consiste em um conjunto de instruções, informações, normas de procedimentos e legislação que propiciem aos cidadãos e aos investidores maior clareza acerca dos regramentos urbanísticos, que norteiam a implantação de empreendimentos no Município.

Documentos Obrigatórios para Certidão de Diretrizes:

1. Mapa de situação da gleba contendo informações conforme o Plano Diretor;
2. O tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;
3. O título de propriedade da área onde pretende efetivar o condomínio e, no caso de não ser requerente o proprietário, procuração com poderes expressos outorgados pelo proprietário para tanto; e
4. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Documentos a serem apresentados em todas as etapas:

- Doc. de Identificação dos proprietários: RG, CPF e comprov. de endereço;
- Documento de Identificação do profissional: RG, CPF, Registro do Órgão de Classe e Inscrição Municipal do mesmo; e
- Procuração do profissional.

ETAPAS DE APROVAÇÃO: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

DIRETRIZES

GRAPROHAB
(SE NECESSÁRIO)

APROVAÇÃO

HABITE-SE

2

GRAPROHAB

(Apenas para os casos obrigatórios)

O Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB visa centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios em áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, conforme a legislação municipal. Segundo o Manual do GRAPROHAB (Capítulo 1.3, Art. 8, Inciso III), os projetos de condomínios horizontais edifícios devem obrigatoriamente ser analisados pelo grupo para emissão do Certificado de Aprovação, quando se enquadrarem em uma das seguintes situações:

- Condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;
- Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m²; e
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Obs.: para análise do GRAPROHAB, é necessária a Pré-aprovação.

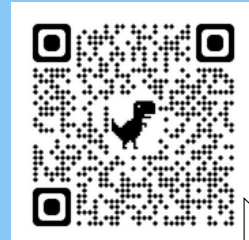
SP.GOV.BR



CLIQUE/
ESCANEIE:



Página do
GRAPROHAB



Manual do
GRAPROHAB

ETAPAS DE APROVAÇÃO: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

DIRETRIZES

GRAPROHAB
(SE NECESSÁRIO)

APROVAÇÃO

HABITE-SE

3

APROVAÇÃO

Arts. 11 a 15 do Anexo XV da LC 412/17

Para a aprovação do projeto do condomínio, este deve estar em conformidade com as diretrizes expedidas e ser protocolado com os documentos exigidos. Se não for necessária a aprovação de outros órgãos, a Prefeitura Municipal dará andamento ao processo e emitirá o competente Alvará de Construção, autorizando o início das obras.

Documentos Obrigatórios para Aprovação:

1. Título de propriedade atualizado do imóvel, com certidão de ônus reais que pesem sobre o imóvel;
2. Projeto urbanístico do empreendimento em 01 via, assinada pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com as informações necessárias, conforme o Plano Diretor;
3. Memorial descritivo e justificativo, em 01 via, assinada pelo proprietário e pelo profissional habilitado;
4. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
5. Aprovação nos demais órgãos, se for o caso: GRAPROHAB, CETESB, etc.;
6. Apresentar, com o projeto urbanístico, solução técnica para a drenagem local, para questões de: lixo reciclável e coleta e reuso da água de chuva; e
7. Laudo geotécnico informando que a área não é potencialmente suscetível a problemas geotécnicos tais como erosão e instabilidade de encostas, e que não foi utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores.

ETAPAS DE APROVAÇÃO: CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

DIRETRIZES

GRAPROHAB
(SE NECESSÁRIO)

APROVAÇÃO

HABITE-SE

ETAPA FINAL >>>

4

HABITE-SE

Art. 16 do Anexo XV da LC 412/17

É o ato administrativo que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações. As obras de infraestrutura serão fiscalizadas pela Prefeitura Municipal e deverão estar implantadas em conformidade com os projetos aprovados, integralmente concluídas, com as devidas vistorias pelas concessionárias locais e com os respectivos atestados, para que o ato das unidades autônomas concluídas seja expedido. Portanto, cabe ao proprietário, empreendedor ou executor das obras toda a responsabilidade civil e criminal.

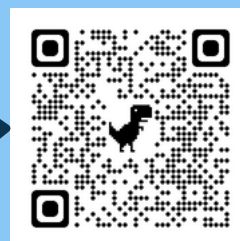
Documentos Obrigatórios para Habite-se:

1. Requerimento do Habite-se via 1DOC;
2. Cópia do Projeto aprovado;
3. Memorial Descritivo em 3 vias - em caso de solicitação de fracionamento e unificação para fins cartoriais;
4. Tabela de Fração Ideal – para mais de uma unidade residencial, comercial ou de serviços, para fins de individualização de IPTU;
5. Matrícula do imóvel atualizada (mínimo de 3 meses); e
6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se necessário.



Requerimento de
Habite-se 1DOC

CLIQUE/ESCANEIE:



FLUXOGRAMA

1. DIRETRIZES:



2. APROVAÇÃO:

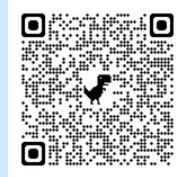


Clique/escaneie os QR Codes para o acesso rápido!

FLUXOGRAMA

3. GRAPROHAB (se necessário):

Caso o projeto se enquadre nas situações obrigatórias mencionadas no manual do GRAPROHAB, deverá ser submetido à análise do Grupo



5. HABITE-SE

Protocolo via 1DOC



ADLO / SEPLAN
Análise da Documentação

Envio às **Secretarias Municipais** para vistoria técnica

ACT / SEPLAN
Cadastro dos lotes / unidades



ACA
Cobrança de taxas

ADLO / SEPLAN
Habite-se

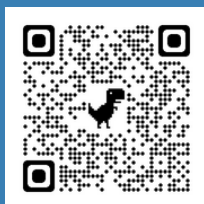
Clique/escaneie os QR Codes para o acesso rápido!

ACESSO RÁPIDO:

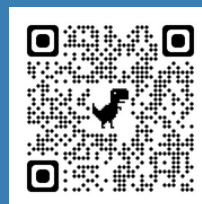
Para agilidade na elaboração dos projetos, tenha o acesso rápido às legislações vigentes, sites e documentos relacionados à Cartilha. Clique ou escaneie os seguintes QR Codes:

**Lei Federal N°
6766/1979**

Parcelamento
do Solo Urbano

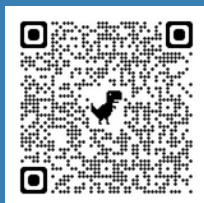


**Site da
Prefeitura
Municipal de
Taubaté**

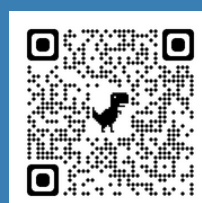


**Lei
Complementar
N° 412/2017**

Plano Diretor
do Município de
Taubaté

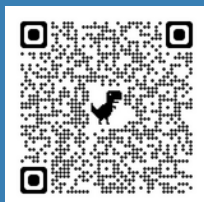


**Secretaria de
Planejamento
Urbano de
Taubaté**

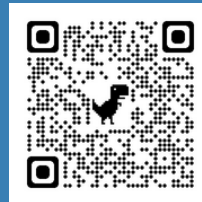


**Lei
Complementar
N° 54/1994**

Código de Obras
do Município de
Taubaté

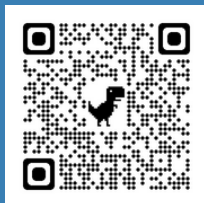


**Estudo de
Impacto de
Vizinhança -
EIV**

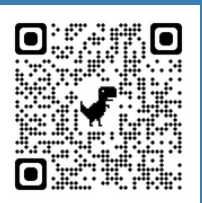


**Decreto N°
66.690/2022**

Manual do
GRAPROHAB



**Requerimentos
via 1DOC**



**CHECK LIST PARA PRÉ-
APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS**



AGRADECIMENTO

Esta Cartilha de Orientação para Aprovação de Loteamentos e Condomínios Horizontais foi elaborada pelo Departamento de Planejamento Urbano e Gestão Democrática, integrante da Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade de orientar e auxiliar os munícipes e profissionais técnicos, arquitetos e engenheiros civis envolvidos na elaboração de projetos para aprovação de loteamentos e condomínios horizontais. Agradecemos a oportunidade e colocamo-nos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas que ainda surgirem após a leitura do presente documento.

**DEPARTAMENTO DE
PLANEJAMENTO URBANO
E GESTÃO DEMOCRÁTICA**

CONTATOS:

Tel.: (12) 3635-2383

E-mail: planejamento@taubate.sp.gov.br

Instagram: @seplantaubate

PRODUÇÃO E REALIZAÇÃO:



Prefeitura de
TAUBATÉ



Secretaria de
Planejamento
DE TAUBATÉ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Av. Tiradentes, 520 - Centro

Taubaté - SP | CEP: 12030-180

Site: <https://taubate.sp.gov.br/novo/>

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Av. Tomé Portes del Rei, 507 - Vila São José

Taubaté - SP | CEP: 12070-610

Site: <https://taubate.sp.gov.br/novo/planejamento/>