



MANUAL DE APROVAÇÃO

PROJETOS HABITACIONAIS



LOTEAMENTOS

APRESENTAÇÃO

- Diretrizes art. 44 - Lei Complementar 2.169/2011;
- Conjunto com Secretarias: Governo, Trânsito, Meio Ambiente;
- Divisão por Etapas;
- Crescimento Ordenado.

INTRODUÇÃO

- OBJETIVO DO MANUAL

- Orientação às empresas e profissionais da área sobre os procedimentos para parcelamento do solo na modalidade de Loteamento;
- Padronização dos processos;
- Otimização da análise e aprovação;
- Acompanhamento das etapas e prazos;
- Transparência.

INTRODUÇÃO

- **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- Lei Federal 6766/1979;
- Lei Municipal 2854/2021 – Plano Diretor;
- Lei Municipal Complementar 2169/2011 - LPOUS;
- Lei Municipal Complementar – 2.726/2019 – ZEIS;
- Lei Municipal 2.810/2021 – Arborização Urbana;

INTRODUÇÃO

- **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- Lei Complementar Municipal nº. 2.967/2022 - Dispõe sobre a definição de zoneamento para área inserida no perímetro urbano pela Lei nº 1.078, de 23 de julho de 1997.
- Lei Federal 12.651/2012 Código Florestal;
- Resolução CONAMA 369/2006 - Supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP e estabelecimento de área permeável na área urbana ;
- Resolução SIMA 80/2020 - Supressão de vegetação nativa em área urbana e o estabelecimento de área permeável na área urbana.

INTRODUÇÃO

- **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

- Resolução SMA 32/2014 - Restauração ecológica no Estado de São Paulo
- Decreto n.º 41.258/96 - Regulamento da outorga de direitos de uso dos recursos hídricos.
- Lei Estadual n.º 7.663/91 - Política Estadual de Recursos Hídricos ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos
- Resolução SMA 22/2009 - processos de licenciamento ambiental realizado no âmbito do SEAQUA e sobre a concessão de Licença de Operação.

INTRODUÇÃO

- TRAMITAÇÃO DA APROVAÇÃO
 - ETAPA 1 – Análise Inicial para Loteamento;
 - ETAPA 2 – Etapa de Concepção;
 - ETAPA 3 – Etapa de Aprovação Final e Registro;
 - ETAPA 4 – Etapa de Entrega.

INTRODUÇÃO

- PROCEDIMENTOS GERAIS

- Acessar o site da Prefeitura de Boituva:
<https://www.boituva.sp.gov.br/>
- Acessar o portal do Protocolo Web:
<https://boituva.1doc.com.br/b.php?pg=o/wp>
- No campo de BUSCA (lupa): Digitar o nome da etapa de aprovação de loteamento descrita neste manual.
- Realizar o preenchimento e envio dos documentos necessários para prosseguimento da análise e emissão do documento.

INTRODUÇÃO

- PROCEDIMENTOS GERAIS

- Acessar o site da Prefeitura de Boituva:
<https://www.boituva.sp.gov.br/>
- Acessar o portal do Protocolo Web:
<https://boituva.1doc.com.br/b.php?pg=o/wp>
- No campo de BUSCA (lupa): Digitar o nome da etapa de aprovação de loteamento descrita neste manual.
- Realizar o preenchimento e envio dos documentos necessários para prosseguimento da análise e emissão do documento.



Boituva
Construindo progresso
de mãos dadas

Digite a sua busca



Cidade

Gabinete

Carta de Serviços





Secretarias

Imprensa

Legislação

Contato



[Pesquisa Google](#) [Estou com sorte](#)

ETAPAS DE ANÁLISE

- ETAPA 1 – ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO
- ETAPA 2 – ANÁLISE DE CONCEPÇÃO
- ETAPA 3 – APROVAÇÃO FINAL E REGISTRO
- ETAPA 4 – ENTREGA

ETAPA 1

- ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO
 - CERTIDÃO DE VIABILIDADE
 - CERTIDÃO DE USO DO SOLO
 - DIRETRIZ URBANÍSTICA E AMBIENTAL



CERTIDÃO DE VIABILIDADE

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



Este documento tem o objetivo de informar, de forma sucinta, a localização da respectiva área no mapa do município, fornecendo uma certidão que identifica se o imóvel se encontra dentro do perímetro urbano e qual o zoneamento em que está inserido, com base na legislação vigente.

CERTIDÃO DE VIABILIDADE

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PRAZO PARA EMISSÃO: 10 DIAS ÚTEIS.



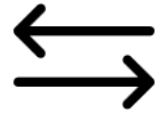
VALIDADE DA CERTIDÃO: 180 DIAS



SECRETARIAS ENVOLVIDAS: PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE VIABILIDADE

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS



CERTIDÃO DE USO DO SOLO

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



O uso do solo é uma das informações essenciais porque ele determina como uma área pode ser classificada conforme os níveis dos impactos e possíveis riscos há serem gerados pelas atividades econômicas de acordo com o zoneamento e as regulamentações ambientais e urbanísticas.

CERTIDÃO DE USO DO SOLO

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PRAZO PARA EMISSÃO: 15 DIAS ÚTEIS.



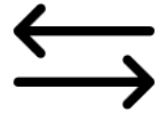
VALIDADE DA CERTIDÃO: 180 DIAS.



SECRETARIAS ENVOLVIDAS: PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE USO DO SOLO

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS



DIRETRIZ URBANÍSTICA E AMBIENTAL

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



As diretrizes para loteamento têm a função de orientar e regular o processo de desenvolvimento urbano, garantindo que o loteamento seja realizado de acordo com normas e padrões técnicos, legais e ambientais. Elas servem como um conjunto de requisitos e instruções para assegurar que o empreendimento atenda aos critérios estabelecidos para o uso do solo e a infraestrutura urbana.

DIRETRIZ URBANÍSTICA E AMBIENTAL

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PRAZO PARA EMISSÃO: 20 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA CERTIDÃO: 2 ANOS, NÃO PRORROGÁVEIS.

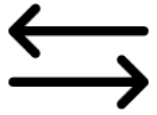


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

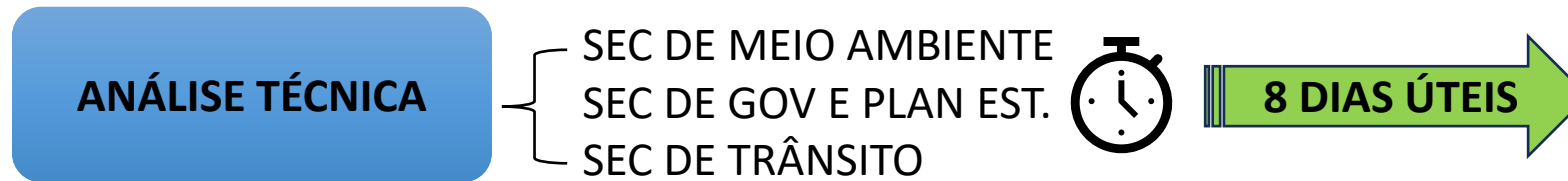
DIRETRIZ URBANÍSTICA E AMBIENTAL

ETAPA 1 - ANÁLISE INICIAL PARA LOTEAMENTO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



ETAPA 2

- ANÁLISE DE CONCEPÇÃO

- ANTEPROJETO
- PRÉ APROVAÇÃO
- MANIFESTO AMBIENTAL
- ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIA TÉCNICA GRAPROHAB



ANTEPROJETO

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



O anteprojeto é a primeira versão do projeto de urbanização de uma área, elaborada com o objetivo de planejar e definir as diretrizes iniciais para o desenvolvimento de um loteamento. Esse documento serve como uma proposta preliminar que esboça a divisão da área em lotes, a infraestrutura necessária e os aspectos urbanos e ambientais do futuro empreendimento.

ANTEPROJETO

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PRAZO PARA EMISSÃO: 40 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 2 ANOS, NÃO PRORROGÁVEIS.

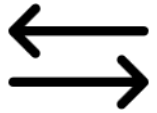


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

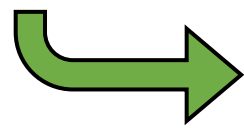
ANTEPROJETO

ETAPA 2 - ANÁLISE DA CONCEPÇÃO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



IMEDIATO

ANÁLISE DOCUMENTAL



5 DIAS ÚTEIS

ANÁLISE TÉCNICA
(SECRETARIAS)



40 DIAS ÚTEIS

EMISSÃO DE
COMUNIQUE-SE



180 DIAS P/
ATENDIMENTO

ANÁLISE DO
ATENDIMENTO DO
COMUNIQUE-SE



15 DIAS ÚTEIS

APROVAÇÃO DE ANTEPROJETO

PRÉ-APROVAÇÃO

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



A pré-aprovação de loteamento é uma fase do processo de aprovação dos projetos executivos detalhado do loteamento. A pré-aprovação não é a autorização definitiva para a execução do loteamento, mas sim uma análise preliminar que verifica se o projeto está em conformidade com as normas urbanísticas, ambientais e legais.

Uma vez obtida o visto nos projetos complementares e expedida a Certidão de Conformidade, o empreendedor pode prosseguir com a aprovação no GRAPROHAB.

PRÉ-APROVAÇÃO

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PRAZO PARA EMISSÃO: 40 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 2 ANOS, PRORROGÁVEIS POR MAIS DOIS ANOS.

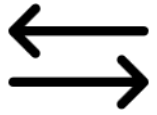


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

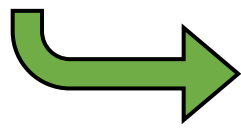
PRÉ-APROVAÇÃO

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



IMEDIATO

ANÁLISE DOCUMENTAL



5 DIAS ÚTEIS

ANÁLISE TÉCNICA
(SECRETARIAS)



40 DIAS ÚTEIS

EMISSÃO DE
COMUNIQUE-SE



180 DIAS P/
ATENDIMENTO

ANÁLISE DO
ATENDIMENTO DO
COMUNIQUE-SE



15 DIAS ÚTEIS

APROVAÇÃO DE ANTEPROJETO

MANIFESTO AMBIENTAL

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



O Manifesto Ambiental é um documento técnico que apresenta informações sobre os aspectos ambientais de um projeto ou atividade, identifica os impactos ambientais previstos e propõe medidas mitigadoras. Ele é essencial para o processo de licenciamento ambiental, garantindo que o empreendimento esteja em conformidade com as normas ambientais e buscando minimizar possíveis danos ao meio ambiente.

MANIFESTO AMBIENTAL

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PRAZO PARA EMISSÃO: 30 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 180 DIAS.

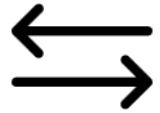


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

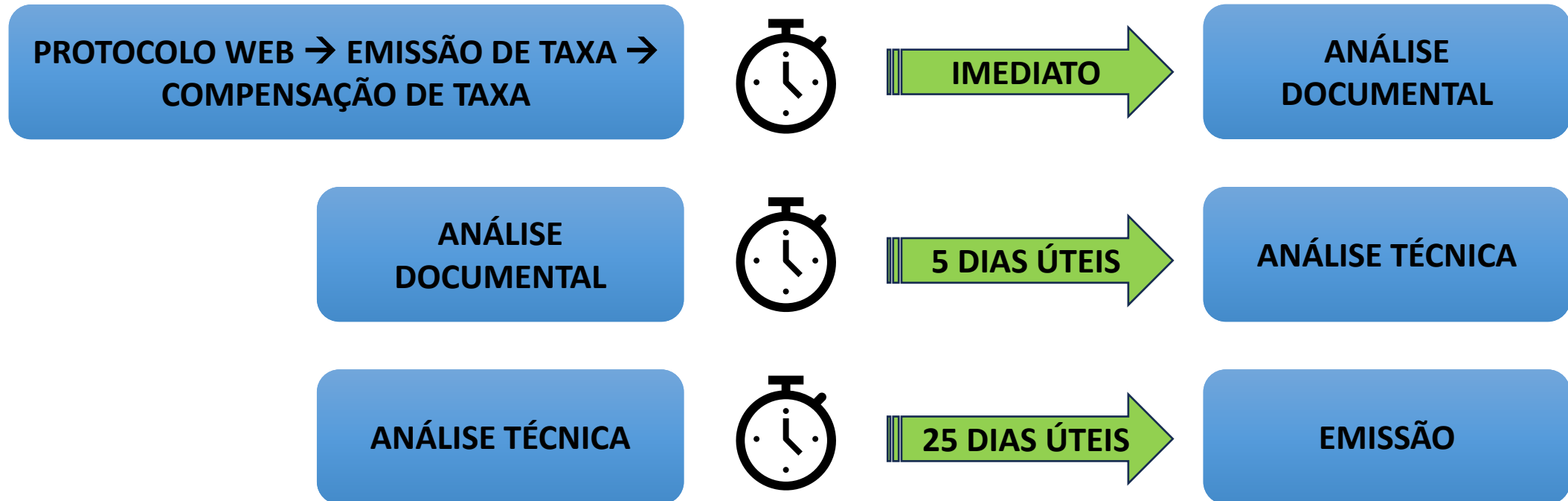
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

MANIFESTO AMBIENTAL

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS



ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIA TÉCNICA GRAPROHAB

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



O Atendimento à Exigência Técnica GRAPROHAB é a adequação de um projeto urbanístico ou loteamento aos requisitos técnicos estabelecidos pelo GRAPROHAB, envolvendo questões de infraestrutura, acessibilidade, impacto ambiental, segurança e normas urbanísticas. Esse atendimento é essencial para que o projeto seja aprovado pelos órgãos competentes e possa ser executado de acordo com os padrões legais e técnicos exigidos.

ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIA TÉCNICA

GRAPROHAB

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PRAZO PARA EMISSÃO: 30 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 180 DIAS.



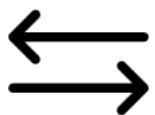
SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

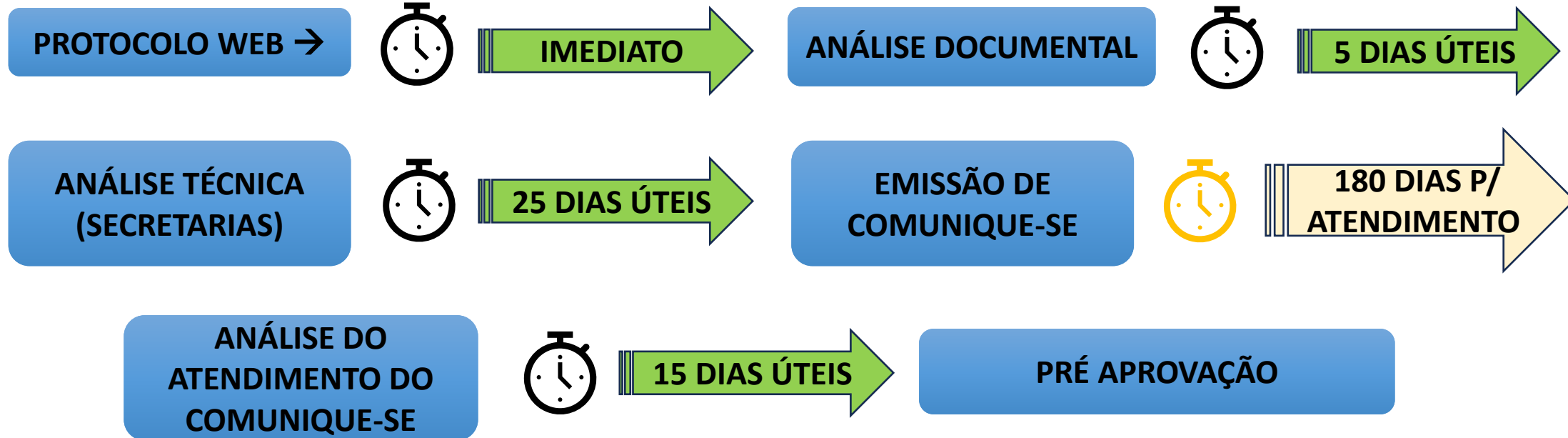
ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIA TÉCNICA

GRAPROHAB

ETAPA 2 - ANÁLISE DE CONCEPÇÃO



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS



ETAPA 3

- APROVAÇÃO FINAL PARA REGISTRO
 - APROVAÇÃO FINAL



APROVAÇÃO FINAL

ETAPA 3 – APROVAÇÃO FINAL PARA REGISTRO



Refere-se ao processo final o qual as secretarias competentes validam os projetos complementares aprovados pelo GRAPROHAB e autoriza o início da implantação do loteamento. A aprovação final é o reconhecimento de que todas as exigências legais, urbanísticas, ambientais e de infraestrutura foram cumpridas, permitindo que a área seja oficialmente considerada apta para ser implantado o empreendimento proposto.

APROVAÇÃO FINAL

ETAPA 3 – APROVAÇÃO FINAL PARA REGISTRO



PRAZO PARA EMISSÃO: 30 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 180 DIAS PARA REGISTRO.

VALIDADE DO ALVARÁ: 4 ANOS PRORROGÁVEIS CONFORME LEI 6766/79
CONFORME CRONOGRAMA DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO.



SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

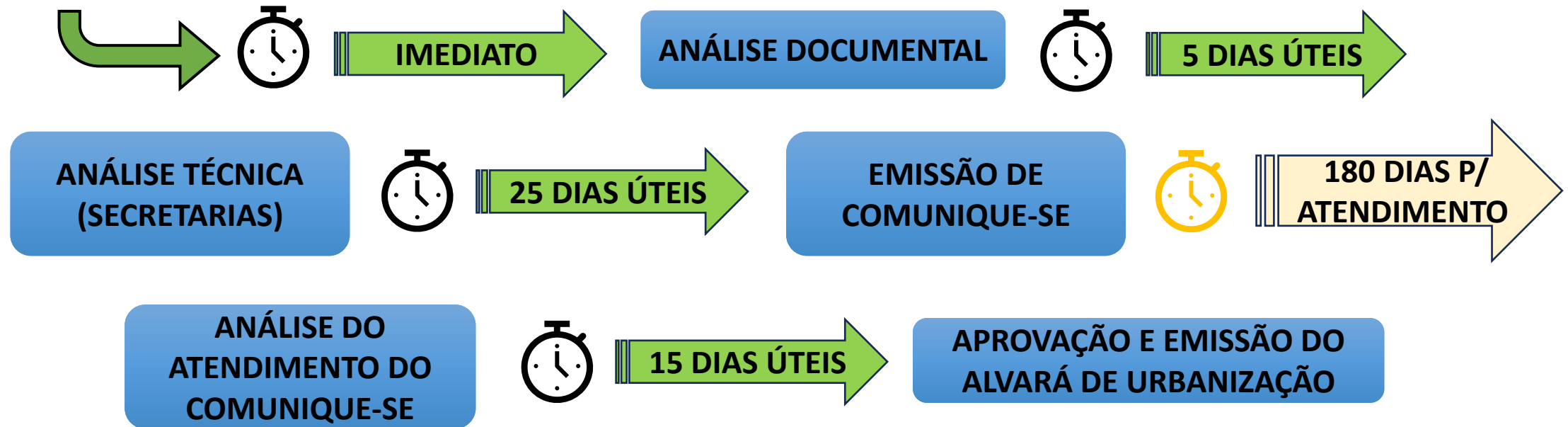
- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

APROVAÇÃO FINAL

ETAPA 3 – APROVAÇÃO FINAL PARA REGISTRO

PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



ETAPA 4

- ENTREGA

- PRORROGAÇÃO DE PRAZO CRONOGRAMA DE URBANIZAÇÃO
- TERMO PROVISÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS
- TERMO FINAL DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS



PRORROGAÇÃO DE PRAZO CRONOGRAMA DE URBANIZAÇÃO

ETAPA 4 - ENTREGA



A alteração ou extensão do prazo originalmente estabelecido para a execução das atividades previstas em um cronograma de urbanização.

Este cronograma descreve as etapas de desenvolvimento do projeto de urbanização, como a construção de infraestrutura (como ruas, redes de esgoto, fornecimento de água, energia elétrica, etc.), além de outras ações relacionadas à melhoria ou transformação de um espaço urbano.

A prorrogação de prazo ocorre quando, por motivos como imprevistos, dificuldades técnicas, ou fatores externos (como condições climáticas adversas ou atrasos na liberação de recursos), o período originalmente planejado para a conclusão das atividades precisa ser estendido.

PRORROGAÇÃO DE PRAZO CRONOGRAMA DE URBANIZAÇÃO

ETAPA 4 - ENTREGA



PRAZO PARA EMISSÃO: 20 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: CONFORME CRONOGRAMA, NÃO EXTRAPOLANDO O PRAZO PREVISTO NA LEI 6766/79.

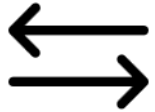


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

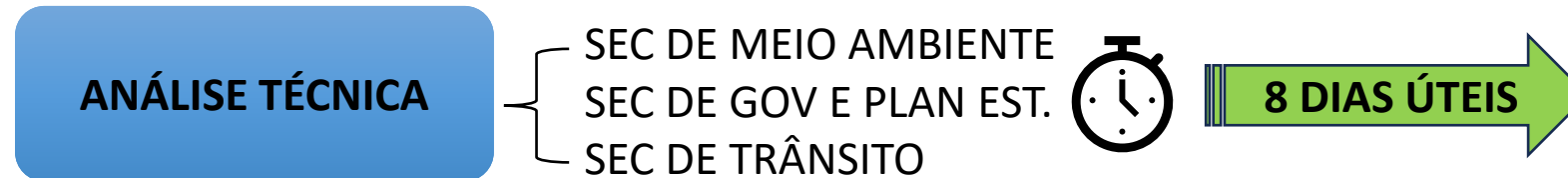
PRORROGAÇÃO DE PRAZO CRONOGRAMA DE URBANIZAÇÃO

ETAPA 4 - ENTREGA



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



TERMO PROVISÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 4 - ENTREGA



Esse termo serve para atestar a conclusão temporária de uma fase ou de determinadas etapas da obra, permitindo que a verificação de sua conformidade com os requisitos técnicos, legais e contratuais seja realizada de maneira preliminar.

Tem como finalidade garantir que a obra ou parte dela foi executada de acordo com o projeto, especificações e normas estabelecidas, mas de forma provisória. Ou seja, a verificação pode ser realizada em momentos específicos do processo, antes da entrega final.

TERMO PROVISÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 4 - ENTREGA



PRAZO PARA EMISSÃO: 20 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 180 DIAS.

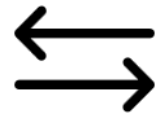


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

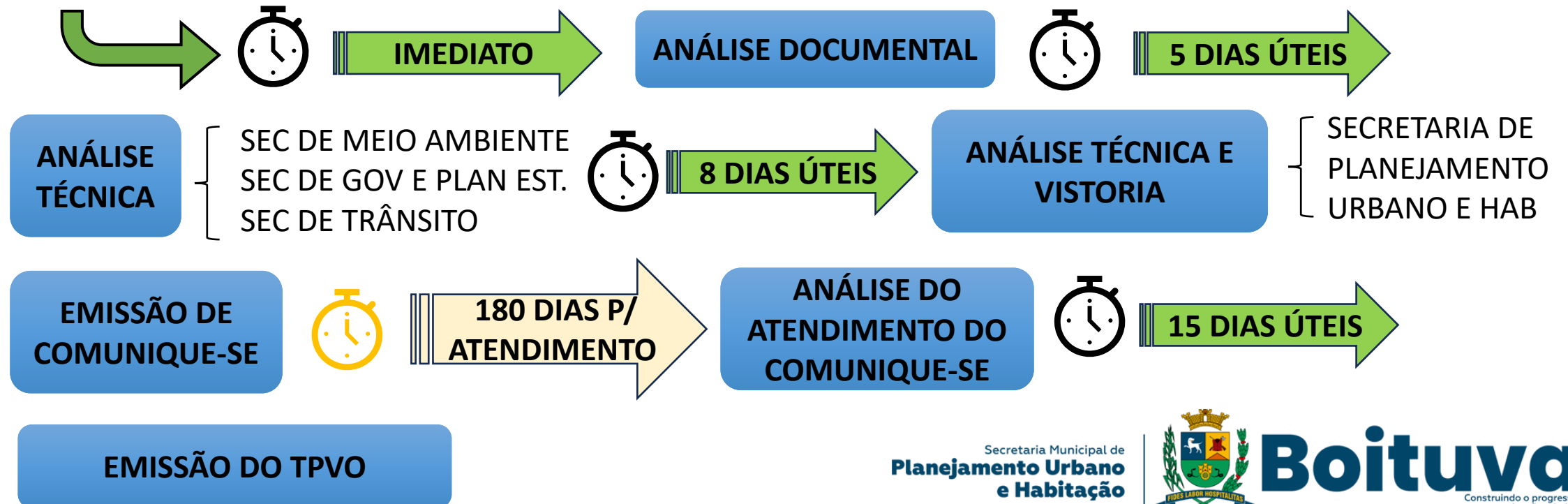
TERMO PROVISÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 3 - ENTREGA



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



TERMO FINAL DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 4 - ENTREGA



O Termo Final de Verificação de Obras é o documento definitivo que comprova a conclusão de uma obra, assegurando que todos os requisitos técnicos e contratuais foram atendidos e que a obra está pronta para ser entregue ou aprovada formalmente. Ele marca o encerramento do processo de execução da obra e pode ser necessário para liberar o empreendimento para comercialização, ocupação ou utilização de acordo com os planos originais.

TERMO FINAL DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 4 - ENTREGA



PRAZO PARA EMISSÃO: 20 DIAS ÚTEIS.



VALIDADE DA APROVAÇÃO: 180 DIAS.

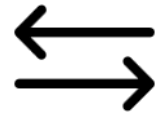


SECRETARIAS ENVOLVIDAS:

- PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO
- TRÂNSITO E MOBILIDADE URBANA
- GOVERNO E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
- MEIO AMBIENTE PARQUES E BEM-ESTAR ANIMAL

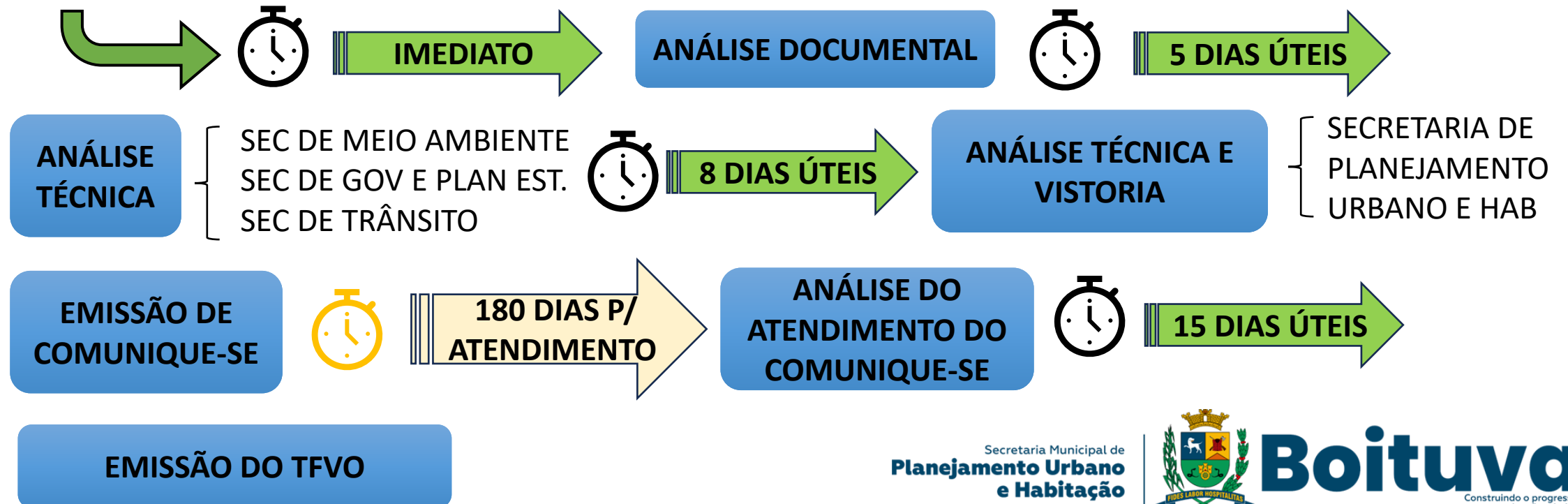
TERMO FINAL DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS

ETAPA 3 - ENTREGA



PROCEDIMENTOS INTERNOS E PRAZOS INTERMEDIÁRIOS

PROTOCOLO WEB → EMISSÃO DE TAXA → COMPENSAÇÃO DE TAXA



ONDE ENCONTRAR O MANUAL

boituva.sp.gov.br/planejamento-urbano

PLANEJAMENTO URBANO

Carta de Serviços

Cardápio Escolar

Protocolo Web

Concurso Pagamento IPTU em Dia - Inscreva-se

Contas Públicas

Licitações

Concursos

Portal da Transparência

Quadrantes

PLANEJAMENTO urbano

Aqui você encontrará todas as informações importantes para servidores e munícipes sobre a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

#regularização #planejamento #urbano #construção #projeto #consulta #arquitetura #engenharia



OBRIGADO PELA PRESENÇA!

 Envie suas sugestões para:
planejamento@boituva.sp.gov.br