

# COE

## CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINA

MANUAL DE LICENCIAMENTO DE OBRAS

- 2022-

# ÍNDICE

Apresentação  
Sobre o novo COE  
Passo a passo para a aprovação  
Fluxograma  
Responsabilidade e penalidades  
Procedimentos preliminares  
Dicas para construir com tranquilidade  
Perguntas frequentes  
Legislações de Referência

Este manual tem o objetivo de reunir as principais informações referentes ao licenciamento de obras e é destinado a todos aqueles que desejam construir, regularizar ou reformar um imóvel.

Neste material iremos apresentar as principais etapas do processo de licenciamento para que você possa iniciar sua obra de forma legal e transparente.



# SOBRE O NOVO COE

O novo método de análise e aprovação de projetos visa simplificar, agilizar e desburocratizar o processo de licenciamento de obras a partir do reconhecimento da responsabilidade e do conhecimento técnico dos profissionais da área de engenharia e arquitetura.

## FINALIDADES:

- Simplificação
- Clareza
- Responsabilização de proprietários e profissionais
- Foco nas exigências técnicas

## VANTAGENS:

- Rapidez
- Produtividade
- Transparência
- Economia

# PASSO A PASSO PARA A APROVAÇÃO

## 1º PASSO

Solicitar aprovação do Projeto Completo junto ao Setor de Protocolo apresentando os documentos listados no Anexo I do Código de Obras vigente e receberá o número do Processo administrativo e código de acesso onde é possível acompanhar o andamento do processo on line.

O carimbo Padrão do Projeto Completo encontra-se no Anexo II da mesma Lei.

## 2º PASSO

Atender, dentro do prazo de 30 dias, as exigências do setor de Análise e Aprovação de Projeto.

Após a aprovação será emitido o alvará e este ficará disponível para retirada.

## 3º PASSO

Recolher a guia das taxas de aprovação que será emitida após aprovação do processo.

Após compensação bancária será entregue ao requerente o Alvará de Construção, projeto, memoriais e autorizações para ligação de água e energia elétrica. A partir deste momento

O profissional responsável pelo projeto e pela execução da construção deverá se cadastrar previamente no Departamento da Receita, portando sua Carteira do Órgão Profissional.



# RESPONSABILIDADES E PENALIDADES

Constatada qualquer divergência entre a obra e o projeto licenciado, ou descumprimento das normas construtivas, serão aplicadas as seguintes penalidades:

- Embargo imediato da obra;
- Intimação para que seja providenciada a adequada regularização do imóvel às leis urbanísticas vigentes no prazo de 90 dias;
- Multa;
- Cancelamento do alvará de construção.





## **CANCELAMENTO DE PROJETOS APROVADOS:**

É o cancelamento da aprovação de projetos não executados ou demolidos e o seu respectivo alvará de construção por meio da emissão do Alvará de cancelamento de Licença de Construção. A obra, objeto do cancelamento, não poderá estar iniciada.

## **DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO DO LOTE:**

É procedimento para alteração da configuração do lote com objetivo de adequar a documentação do imóvel por meio da aprovação de croqui e memorial.

## TERRENO

Antes de comprar o terreno, consulte sempre um profissional da área da construção civil para orientações preliminares, no que diz respeito, por exemplo, na legalidade do loteamento, características topográficas ou até mesmo as condições de galerias pluviais e sanitárias.

## PROJETO

Contrate um profissional para que o mesmo faça um projeto que se adéque as exigências do Código de Obras do Município, além das legislações estaduais e federais. Também deverá levar em conta as necessidades do proprietário e as características do terreno adquirido. O profissional deverá aprovar um projeto nos moldes estabelecidos pela Prefeitura para receber o Alvará de Construção.

## OBRA

Em posse do Alvará de Construção poderá então ser iniciada execução da obra. Paralelo a isso, o proprietário deverá se orientar com relação a regularidade da mão de obra que trabalhará no local.

O projeto aprovado deverá ser executado fielmente, sem alterações e observando a validade do alvará emitido com prazo de 03 (três) anos, podendo ser renovado por igual período.

## TÉRMINO DA OBRA

Ao final da construção, o proprietário e/ou Responsável Técnico da Obra, deverá requerer o Termo de Habite-se para que a construção seja lançada no terreno. Este lançamento evita que a base do carnê de IPTU fique desatualizada.

O Termo de Habite-se é necessário para a averbação da construção na matrícula do imóvel.

O proprietário deverá estar atento para o fato de que a liberação do Termo de Habite-se exige a necessidade do acompanhamento do profissional atestando que a construção está fiel a planta previamente aprovada e totalmente concluída.

**DICAS PARA CONSTRUIR COM TRANQUILIDADE**

# **PERGUNTAS FREQUENTES**



## **1) QUERO CONSTRUIR, REGULARIZAR, DEMOLIR OU REFORMAR O MEU IMÓVEL, O QUE DEVO FAZER?**

R: Antes de iniciar qualquer tipo de obra, é indispensável um profissional habilitado para elaborar projeto, licenciar sua obra perante os órgãos competentes e acompanhamento técnico.

## **2) ONDE PROTOCOLO MEU PROJETO COMPLETO? POR ONDE POSSO ACOMPANHAR MEU PROCESSO?**

R: No prédio do Paço Municipal, localizado no endereço Rua Antônio Paulo de Miranda, nº 466, Centro. Todos os processos protocolados podem ser acompanhados pelo site : [www.colina.sp.gov.br](http://www.colina.sp.gov.br)

## **3) QUAIS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LICENCIAR MINHA OBRA?**

R: 01 (uma) via do Requerimento solicitando a aprovação do Projeto Completo;  
Cópia do título de propriedade;  
04 (quatro) vias do Documento de responsabilidade técnica;  
04 (quatro) vias do Projeto Completo;  
04 (quatro) vias do Memorial Descritivo da obra;  
04 (quatro) vias do Memorial de Atividade

O profissional autor e responsável pela obra deverá possuir cadastro na Prefeitura.

#### **4) POSSO INICIAR A OBRA APÓS O PROTOCOLO DO PROJETO COMPLETO?**

R: Não. Toda e qualquer obra de construção, reconstrução, ampliação, reforma e demolição só pode ser iniciada após emissão do Alvará. Sendo passível de notificação, embargo e multa o início sem a devida licença.

#### **5) DURANTE A OBRA RESOLVI MODIFICAR O PROJETO, O QUE ACONTECE SE A OBRA CONSTRUÍDA NO LOCAL DIVERGIR DO PROJETO APROVADO?**

R: Toda e qualquer ideia de modificação do projeto inicial deve ser verificada junto ao autor do projeto e responsável técnico, evitando que a edificação fique ilegal e não tenha emissão do seu Termo de Habite-se.

#### **6) PRECISO DEIXAR UMA CÓPIA DO ALVARÁ NA OBRA?**

R: Sim. Pois caso ocorra uma fiscalização, deverá ser fornecido uma cópia do alvará e projeto aprovado. Devendo ainda ser afixado placa de identificação da obra conforme artigo 13, inciso XII do Código de Obras vigente.

#### **7) FINALIZEI A MINHA EDIFICAÇÃO E PRECISO DO TERMO DE HABITE- SE. PARA QUE SERVE ESSE DOCUMENTO E COMO SOLICITÁ- LO?**

R: O Termo de Habite-se considera concluída uma obra quando esta reúne elementos que lhe conferem as condições básicas de habitabilidade e /ou utilização, segundo os fins a que se destina. Esse documento deverá ser solicitado pelo proprietário e/ou responsável técnico, até 30 dias após a conclusão da obra, para que a Prefeitura faça a vistoria no imóvel e emita o Termo de Habite-se ou a recusa.

**8) QUAL A VALIDADE DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO? POR QUANTAS VEZES EU CONSIGO RENOVÁ-LO E POR QUANTO TEMPO?**

R: A licença para construção será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 03 (tres) anos, podendo ser renovada por igual período.

**9) APÓS TER RECEBIDO UM COMUNIQUE-SE COM CORREÇÕES EM MEU PROJETO PROTOCOLADO, QUAL O PRAZO QUE TENHO PARA APRESENTAR A DEVOLUTIVA, E ONDE ISSO DEVE PROCEDER?**

R: O Projeto Completo deverá ser devolvido com as devidas correções em até 30 (trinta) dias. Poderá o profissional encaminhar requerimento solicitando a prorrogação deste prazo, que será analisado pelo responsável do órgão competente, que estabelecerá novo prazo a ser cumprido.

**10) É NECESSÁRIO DEIXAR ÁREA PERMEÁVEL NA CONSTRUÇÃO? E QUAL O RECUO MÍNIMO FRONTAL EXIGIDO PARA RESIDÊNCIAS?**

R: Não há necessidade em deixar área permeável na construção. O recuo frontal mínimo para residências é de 4,00 metros.

**11) POSSUO UM IMÓVEL EDIFICADO SEM PROJETO, TENHO DIREITO À REGULARIZAÇÃO?**

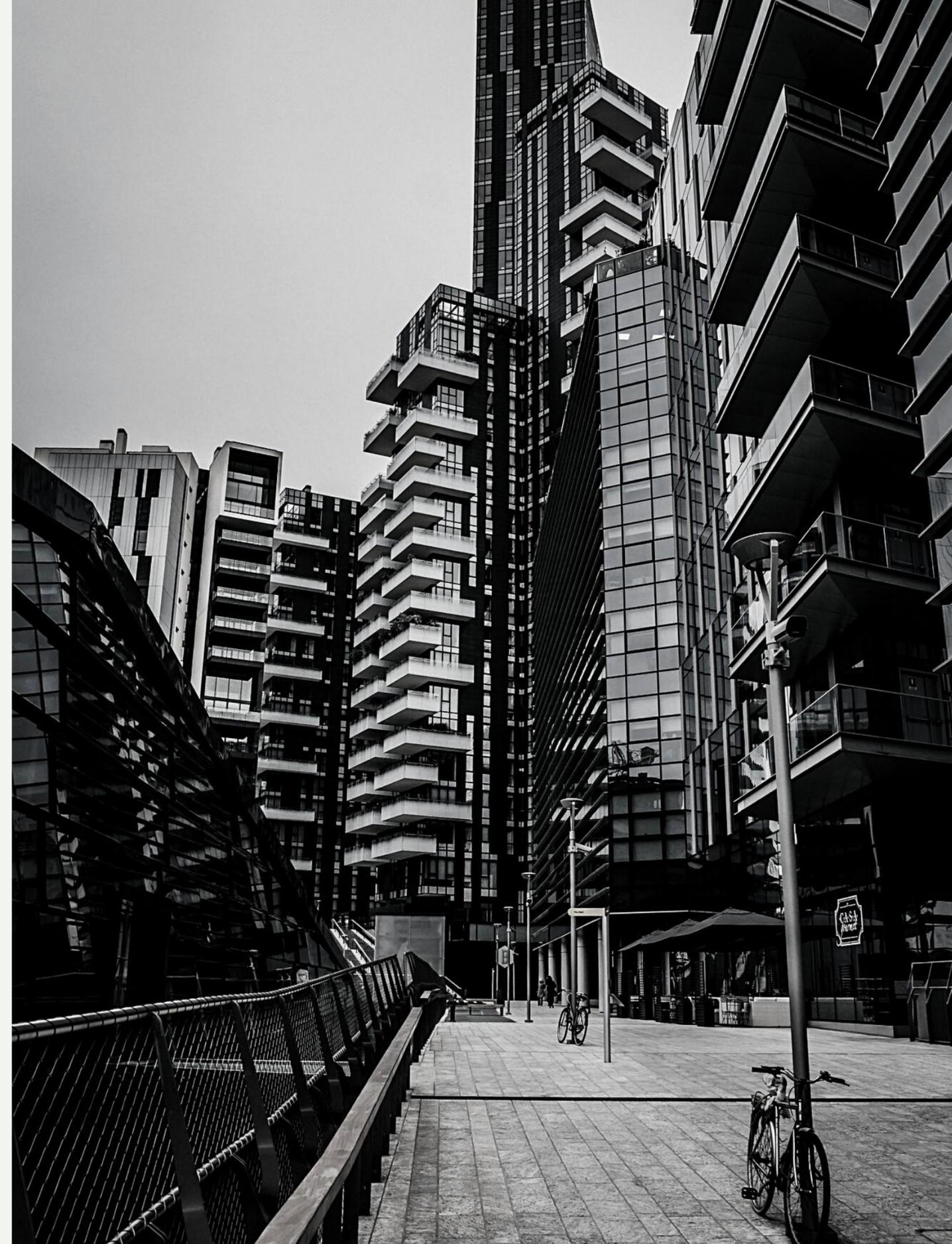
R: A Prefeitura poderá fornecer Certidão de regularização de construções executadas clandestinamente, desde que tenham sido respeitados os dispositivos do Código de Obras e Edificações de Colina e as condições mínimas de habitabilidade e higiene. Com exceção das construções notificadas e embargadas administrativamente ou judicialmente e que ainda possuam condições de atender as normas previstas no código de obras e edificações vigentes.

## **12) POSSO PROTOCOLAR O PROJETO NO FORMATO ANTERIOR AO NOVO SISTEMA DE APROVAÇÃO?**

R: Não, uma vez que o novo COE visa desburocratizar e agilizar o processo de licenciamento de obras.

## **13) AINDA TENHO DÚVIDAS, ONDE POSSO ENCONTRAR MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE COLINA?**

R: O Código de Obras e Edificações pode ser consultado na íntegra através do site [www.colina.sp.gov.br](http://www.colina.sp.gov.br).





# LEGISLAÇÕES DE REFERÊNCIA

- Código Sanitário do Estado de São Paulo – Lei 10.083 de 23/09/1998. (Regulamento Decreto 12342 178).
- Lei Complementar 285 de 22/12/2020 (Plano Diretor do Município de Colina)
- Lei 1548 de 04/04/1989 – Institui o Código de Obras do Município.
- Decreto 4600 de 16/01/2023 – Regulamenta o Código de Obras do Município de Colina.

# SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

## ENDEREÇO

RUA 13 DE MAIO, Nº 351- CENTRO  
COLINA - SP

## TELEFONE

(17) 3341-9520

E-MAIL: [spma@colina.sp.gov.br](mailto:spma@colina.sp.gov.br)