

CURSO

APROVAÇÃO DE PROJETOS

ENG. ANDRÉ GARCIA
ENG. PEDRO SILVEIRA
ARQ. LUCAS BARBOSA

CURSO DE APROVAÇÃO DE PROJETO E LICENCIAMENTO DE OBRAS

REALIZAÇÃO:



CURSO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

- ✓ Importância do licenciamento de obras;
- ✓ Tipos de licenciamentos;
- ✓ Documentação;
- ✓ Procedimentos;
- ✓ Apresentação do sistema de aprovação;
- ✓ Legislações.
- ✓ Representação de projeto arquitetônico;
- ✓ Código de Edificações;
- ✓ NBR 9050/2020;
- ✓ NBR 16537/2024.
- ✓ Estudo de caso;
- ✓ Protocolo de processos.



IMPORTÂNCIA DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

❑ Planejamento Urbano

- ✓ Contribui para o ordenamento do território, evitando a ocupação desordenada do espaço urbano.
- ✓ Promove o desenvolvimento sustentável das cidades ao considerar aspectos como mobilidade, infraestrutura e qualidade de vida.

❑ Legalidade:

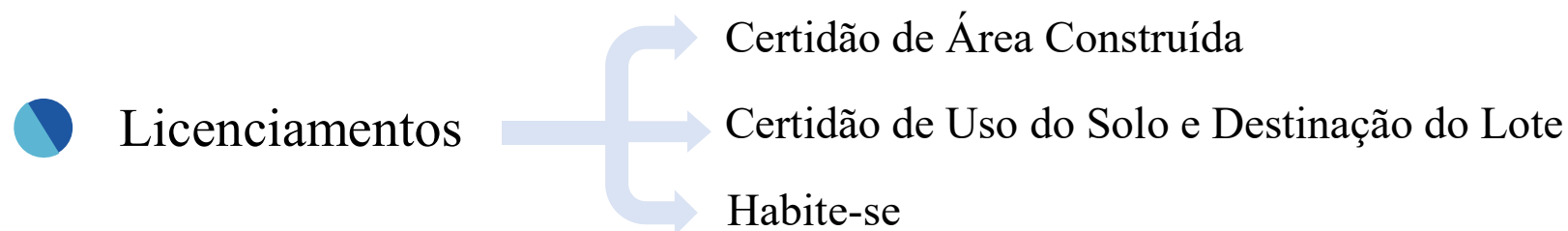
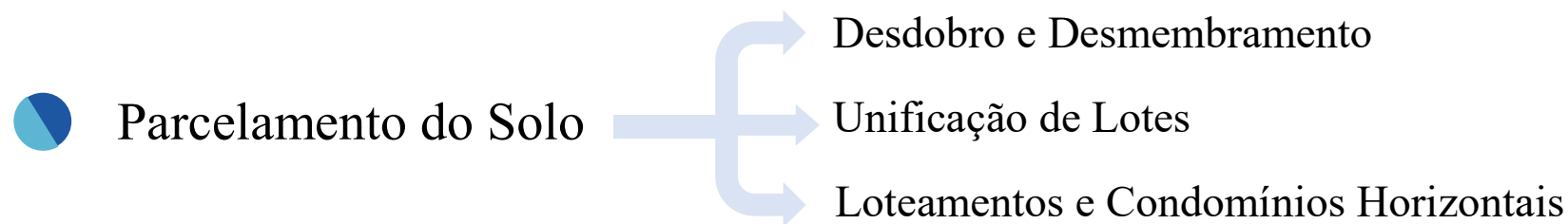
- ✓ Assegura que a obra esteja em conformidade com as leis e regulamentos municipais, estaduais e federais.
- ✓ Evita problemas legais futuros, como multas, embargos ou demolições, que podem resultar da construção sem licença.
- ✓ Favorece a fiscalização e a garantia de que as obras estejam em conformidade com as legislações.

IMPORTÂNCIA DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

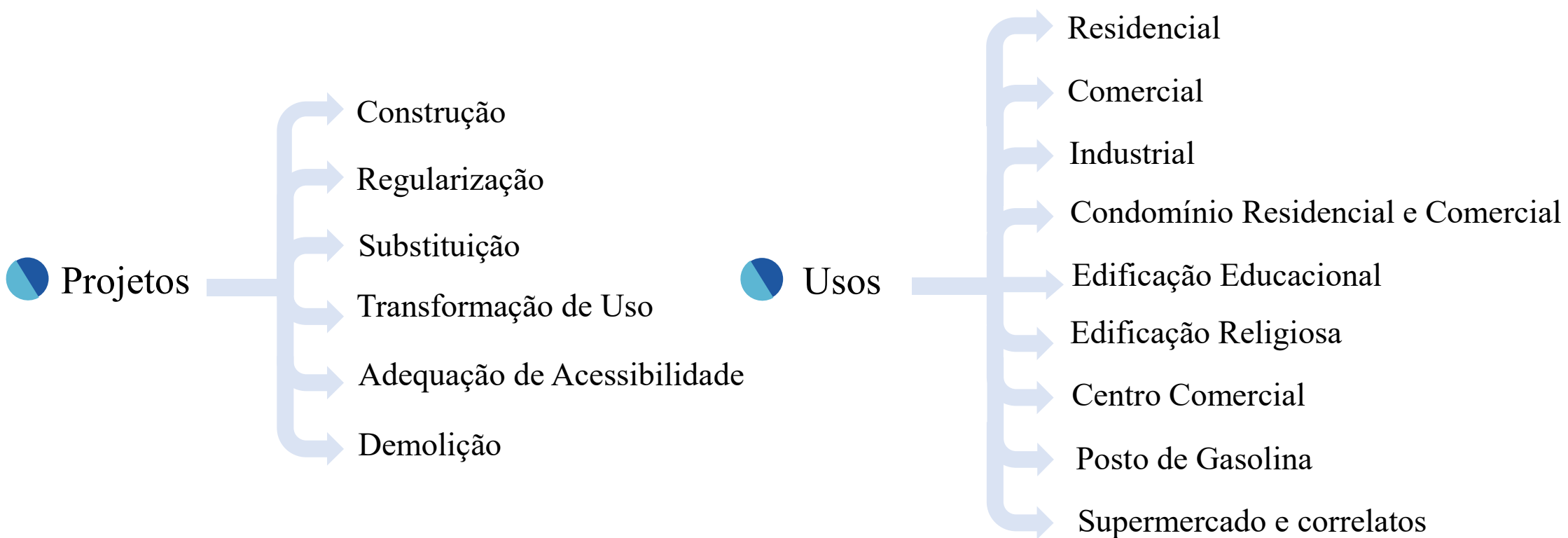
❑ **Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural:**

- ✓ Preserva o patrimônio histórico e cultural ao garantir que as obras próximas a esses locais sigam normas específicas de preservação.
- ✓ Evita danos irreparáveis a edificações e sítios arqueológicos de valor cultural.

TIPOS DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTOS



TIPOS DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTOS



DOCUMENTAÇÕES

Alvará de Edificação

- ✓ Matrícula atualizada;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;
- ✓ Escritura ou Contrato com firma reconhecida em cartório, se necessário;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de residência do proprietário (emitido há no máximo 90 dias);
- ✓ Anuência dos outros proprietários, se houver;
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo;
- ✓ ART, RRT ou TRT;
- ✓ Projeto em DWG, quando se tratar de Outorga Onerosa;
- ✓ Projetos (PDF);
- ✓ Taxa de aprovação com o respectivo comprovante de pagamento.

DOCUMENTAÇÕES

Habite-se

- ✓ Taxa de protocolo com o respectivo comprovante de pagamento;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Contrato social (quando pessoa jurídica);
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo, quando o requerente não for o proprietário do imóvel;
- ✓ Notas fiscais, se necessário;
- ✓ AVCB/CLCB (Auto de Vistoria ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros), obrigatório para imóveis comerciais, multifamiliares, industriais e institucionais.
- ✓ Comprovantes fiscais de notas de aluguel de caçamba ou serviços de descarte de resíduos da obra, se necessário;
- ✓ Cópia de projetos aprovados (Não obrigatório).

DOCUMENTAÇÕES

Taxas de Protocolo

- ✓ Aprovação de Projetos;
- ✓ Habite-se/Liberação de Lote.

The screenshot shows the website interface for the Prefeitura de Franca. At the top, there are logos for 'CENTRAL ON-LINE' and 'ALVARÁ on-line'. The navigation menu includes 'LINKS ÚTEIS', 'ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL', 'CONHEÇA FRANCA', 'SERVIÇOS' (highlighted with a red box), and 'SERVIDOR'. Below the navigation bar, there are four main service categories: 'Contas Públicas', 'Dívida Ativa', 'Administração Tributária e Fiscal', and 'Outros Serviços'. Under 'Administração Tributária e Fiscal', the item 'TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO' and 'TAXA DE PROTOCOLO | Habite-se, Certidão de Liberação de Lote' are highlighted with a red box. Other items in this category include 'CNDs, CVV e Validação', 'INSCRIÇÃO MUNICIPAL | Inscrição, baixa, bloqueio ou alteração da inscrição municipal', 'IPTU', 'ISS | TAXA DE LICENÇA', 'ITBI', 'IMOBILIÁRIA E PRESTADORES DE SERVIÇOS', 'ACESSO ON LINE A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS CADASTRADOS', 'Nota Fiscal Eletrônica', and 'Modelos de Requerimentos, Procurações e Declarações'. The 'Outros Serviços' category includes 'Central online', 'Concurso Público/Processo Seletivo', 'Consist/SCA', 'Consulta Protocolo VISAM', 'Consultar Processo', 'Doações', 'Multas de Trânsito', 'Pesquisa de Ruas e Bairros', 'Mapas da Cidade', 'RAAT', 'Relatório de Multas', '+ Serviços ao Cidadão', and 'Doação de Bens Móveis'.

DOCUMENTAÇÕES

Taxas de Protocolo

- ✓ Aprovação de Projetos;
- ✓ Habite-se/Liberação de Lote.

-----Corte aqui-----

Prefeitura Municipal de Franca Guia Única de Arrecadação					Via do Contribuinte
Cadastro	Exerc.	Parcela	Vencimento	Número da Guia (carnê)	Valor
	2023	ÚNICA	30/11/2023	915596-7	116,49
Contribuinte:					
Dados do Imóvel/Tributo				Taxa de Aprovação de Projetos	Processo nº
Taxa de Demolição (por m ²)				52,47 x 1,85 = 97.069500	
Taxa emiss. Alvará Demolição				13,01	
Taxa de Protocolo				6,41	
Valor a Recolher				116,49	
Autenticação Mecânica no Verso					


-----Corte aqui-----

PROCEDIMENTOS

Mapas da Cidade

✓ Ex.: mapa de expansão urbana, mapa geral da cidade e macrozonas:

The image shows a screenshot of the Prefeitura de Franca website. At the top, there are logos for 'CENTRAL ON-LINE' and 'ALVARÁ on-line'. The navigation menu includes 'LINKS ÚTEIS', 'ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL', 'CONHEÇA FRANCA', 'SERVIÇOS' (highlighted with a red box), and 'SERVIDOR'. Below the menu, there is a grid of service categories: 'Contas Públicas', 'Dívida Ativa', 'Administração Tributária e Fiscal', and 'Outros Serviços'. Under 'Outros Serviços', the 'Mapas da Cidade' link is highlighted with a red box. The 'PREFEITURA DE FRANCA' logo is also visible in the center of the page.

Contas Públicas	Dívida Ativa	Administração Tributária e Fiscal	Outros Serviços
Ordem Pagamento	Emissão de guias	CNDs, CVV e Validação	 Central online
Terceiro Setor	Informações Gerais	INSCRIÇÃO MUNICIPAL Inscrição, baixa, bloqueio ou alteração da inscrição municipal	Concurso Público/Processo Seletivo
Audesp		IPTU	Consist/SCA
Informe Rend. Prestadores		ISS TAXA DE LICENÇA	Consulta Protocolo VISAM
Ordem Fornecimento		ITBI	Consultar Processo
Consulta de Licitações		TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO	Doações
		TAXA DE PROTOCOLO Habite-se, Certidão de Liberação de Lote	Multas de Trânsito
		IMOBILIÁRIA E PRESTADORES DE SERVIÇOS	Pesquisa de Ruas e Bairros
		ACESSO ON LINE A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS CADASTRADOS	Mapas da Cidade
		Nota Fiscal Eletrônica	RAAT
		Modelos de Requerimentos, Procurações e Declarações	Relatório de Multas
			+ Serviços ao Cidadão
			Doação de Bens Móveis

PROCEDIMENTOS

Pesquisa de ruas e bairros

- ✓ Plantas de aprovação dos loteamentos;
- ✓ Decretos de aprovação dos loteamentos.

The screenshot displays the website interface for the Prefeitura de Franca. At the top, there are logos for 'CENTRAL ON-LINE' and 'ALVARÁ on-line'. Navigation links include 'LINKS ÚTEIS', 'ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL', 'CONHEÇA FRANCA', 'SERVIÇOS' (highlighted with a red box), and 'SERVIDOR'. Below the navigation, there are four main service categories: 'Contas Públicas', 'Dívida Ativa', 'Administração Tributária e Fiscal', and 'Outros Serviços'. Under 'Outros Serviços', the 'Pesquisa de Ruas e Bairros' option is highlighted with a red box. Other visible options include 'Ordem Pagamento', 'Terceiro Setor', 'Audesp', 'Informe Rend. Prestadores', 'Ordem Fornecimento', 'Consulta de Licitações', 'Emissão de guias', 'Informações Gerais', 'CNDs, CVV e Validação', 'INSCRIÇÃO MUNICIPAL | Inscrição, baixa, bloqueio ou alteração da inscrição municipal', 'IPTU', 'ISS | TAXA DE LICENÇA', 'ITBI', 'TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETO', 'TAXA DE PROTOCOLO | Habite-se, Certidão de Liberação de Lote', 'IMOBILIÁRIA E PRESTADORES DE SERVIÇOS', 'ACESSO ON LINE A PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS CADASTRADOS', 'Nota Fiscal Eletrônica', 'Modelos de Requerimentos, Procurações e Declarações', 'Central online', 'Concurso Público/Processo Seletivo', 'Consist/SCA', 'Consulta Protocolo VISAM', 'Consultar Processo', 'Doações', 'Multas de Trânsito', 'Mapas da Cidade', 'RAAT', 'Relatório de Multas', '+ Serviços ao Cidadão', and 'Doação de Bens Móveis'.

PROCEDIMENTOS

Pesquisa de ruas e bairros

- ✓ Plantas de aprovação dos loteamentos;
- ✓ Decretos de aprovação dos loteamentos.



Pesquisa de logradouros e bairros na base cadastral da Prefeitura de Franca

Pesquisa por nome de rua, avenida, travessa etc...

Pesquisar

Pesquisa por nome de bairro

Pesquisar

Limpar

Arquivos disponíveis para download

DISTRITO INDUSTRIAL ONOFRE JACOMETTI.dwg - 1,42 Mb
DISTRITO INDUSTRIAL ONOFRE JACOMETTI.png - 978,45 Kb
LEI 6229 DE 29.11.2004.pdf - 676,76 Kb
DECRETO 10.485 DE 09.05.2016.pdf - 193,73 Kb
Decreto_8.300-Aprov.Onofre.Jacometi.pdf - 453,71 Kb
Decreto_8.407-Aprov.Onofre.Jacometi.pdf - 504,29 Kb
MATRICULA 81.416 - PROC. 28698.21 - DIRETRIZES SINALIZAÇÃO VIARIA.pdf - 4,19 Mb
DISTRITO INDUSTRIAL ONOFRE JACOMETTI.pdf - 773,99 Kb

PROCEDIMENTOS

Pesquisa de ruas e bairros



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.300, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2004.

Dispõe sobre a aprovação de plano de urbanização de área, loteamento sob a denominação de Distrito Industrial "Onofre Jacometi".

GILMAR DOMINICI, Prefeito Municipal de Franca, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais e;

Considerando o constante dos processos administrativos nºs 19.804/2001, 26.150/2001, 8.259/2002 e 13.982/2003, que tratam do plano de urbanização do loteamento denominado Distrito Industrial "Onofre Jacometi", onde constam manifestações favoráveis à aprovação,

DECRETA

Art. 1º - Fica aprovado o plano de urbanização de uma área situada no município, anexa ao Jardim Simões e Morada do Sol, sob a denominação de "DISTRITO INDUSTRIAL "ONOFRE JACOMETI", de propriedade de BAFEJO Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecida em Franca à Rua Major Claudiano, nº 2420, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 06.003.445/0001-04.

Art. 2º - O parcelamento de solo ora aprovado fica integrado à Zona Industrial (ZI) para efeito da Lei nº 2.046/72 e Leis Complementares nºs 030/2000 e 050/2003 e Zona Fiscal 14 (catorze), para efeito da Lei e fins tributários, onde será permitida a instalação de indústrias sem risco ambiental e de risco ambiental leve, conforme Lei estadual nº 5.597/87, classificadas como ZUD-I (Zona de Uso Diversificado tipo I, onde poderão ser instaladas indústrias classificadas como I1 e I2).

Art. 3º - Ficam instituídos os seguintes equipamentos urbanos obrigatórios em toda a área compreendida pelo plano de urbanização ora aprovado:

- locação e abertura de vias públicas;
- demarcação das quadras, lotes e áreas públicas;
- alinhamento e nivelamento de todas as unidades parceladas, com colocação dos respectivos marcos de concreto;
- terraplenagem, aterros, desaterros, drenagem, obras e serviços complementares, onde forem necessários;
- execução do sistema de abastecimento de água potável e sua interligação ao sistema público existente, conforme diretrizes expedidas pela SABESP;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 8.300/2004 - fls. 05

- 50% (cinquenta por cento) quando concluídos os serviços e as obras de terraplenagem, locação e abertura de vias públicas, demarcação de quadras, lotes e áreas públicas, colocação de marcos de alinhamento e nivelamento, drenagens, obras complementares, guias, sarjetas, rede ou sistema de canalização de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável integrada ao sistema de distribuição existente, devidamente recebida e operada pela concessionária.
- 50% (cinquenta por cento) após a conclusão dos demais serviços e obras relacionados neste Decreto.

Art. 7º - Para qualquer tipo de edificação no Distrito Industrial "Onofre Jacometi" serão observados os seguintes critérios:

- Recuos mínimos para construção:
 - 5,00 m (cinco metros) da via pública;
 - 2,00 m (dois metros) das laterais;
 - 3,00 m (três metros) dos fundos;
 - quando a área a receber a construção for de esquina, o recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) será para a via pública considerada principal a critério da administração municipal e os recuos mínimos da outra via pública secundária serão de 2,00 m (dois metros).
- Ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) da área total do lote destinado a receber a construção.

Art. 8º - Dos compromissos de venda que outorgar, o proprietário do loteamento fará constar, obrigatoriamente, as seguintes cláusulas:

- as obrigações assumidas, nos termos do que dispõe a Lei Federal nº 6.766/79;
- as obrigações que os gravarem, nos casos de passagem de servidão ou restrições a propriedade, espaços livres no interior das quadras, inclusive os recuos constantes do projeto urbanístico aprovado;
- a exigência de que os lotes somente poderão receber construções depois de afixados os marcos de alinhamento e nivelamento, bem como depois de executados os serviços constantes nas alíneas "a" a "h" do artigo 3º deste Decreto, devidamente recebidos e aprovados pela Prefeitura de Franca e obtida a licença de operação junto à CETESB e à Secretaria Estadual de Meio Ambiente;

PROCEDIMENTOS

Cópia de Documentos



LINKS ÚTEIS

ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

CONHEÇA FRANCA

SERVIÇOS

SERVIDOR

Contas Públicas

Dívida Ativa

Administração Tributária e Fiscal

Outros Serviços

Ordem Pagamento

Emissão de guias

CNDs, CVV e Validação



Central online

Terceiro Setor

Informações Gerais

INSCRIÇÃO MUNICIPAL |
Inscrição, baixa, bloqueio ou
alteração da inscrição
municipal

Concurso Público/Processo
Seletivo

Audesp

Informe Rend. Prestadores

IPTU

Consist/SCA

Ordem Fornecimento

ISS | TAXA DE LICENÇA

Consulta Protocolo VISAM

Consulta de Licitações

ITBI

Consultar Processo

TAXA DE APROVAÇÃO DE
PROJETO

Doações

TAXA DE PROTOCOLO |
Habite-se, Certidão de
Liberação de Lote

Multas de Trânsito

IMOBILIÁRIA E
PRESTADORES DE SERVIÇOS

Pesquisa de Ruas e Bairros

Mapas da Cidade

ACESSO ON LINE A
PROPRIETÁRIO DE IMÓVEIS
CADASTRADOS

RAAT

Relatório de Multas

Nota Fiscal Eletrônica

+ Serviços ao Cidadão

Modelos de Requerimentos,
Procurações e Declarações

Doação de Bens Móveis

PROCEDIMENTOS

Cópia de Documentos

- ✓ Levantamento de área cadastrada e aprovada;
 - Área Cadastrada x Área Aprovada.
- ✓ Assunto: “Cópia de Projeto Aprovado”;
- ✓ Projetos Aprovados Anteriores;
- ✓ BIC's (Boletim de Inscrição Cadastral).

PROCEDIMENTOS

Substituição de Projetos

- ✓ Projeto aprovado que não foi utilizado;
- ✓ Em desconformidade com a área executada.

Nota: Não poderá haver habite-se emitido do projeto.

APROVA DIGITAL



Prefeitura de Franca - SP

Fone: (16) 3711-9000



[VOLTAR PARA PÁGINA INICIAL](#)

Acesse sua conta

É sua primeira vez? [Crie sua conta aqui](#)

E-MAIL

exemplo: joao@aprova.org.br

SENHA

exemplo: senha123

Lembrar de mim

[Esqueceu sua senha?](#)

Não sou um robô



reCAPTCHA
Privacidade - Termos

ENTRAR

[Reenviar e-mail de confirmação da conta](#)



LEGISLAÇÕES

Legislações Federais

- ✓ Código Civil Brasileiro - Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
- ✓ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
- ✓ Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
- ✓ Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei Federal Nº 13.146/15.
- ✓ Regulamenta as Leis de Acessibilidade - Decreto Federal 5.296/04.
- ✓ Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro).

LEGISLAÇÕES

Legislações Estaduais

- ✓ Código Sanitário Estadual - Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978.
- ✓ Código Sanitário Estadual - Lei Estadual Nº 10.083/98.
- ✓ Lei Estadual Nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007 (Bacia de Contenção).
- ✓ Resolução 41/02 Secretaria Estadual de Meio Ambiente de São Paulo, de 17 de outubro de 2002.

LEGISLAÇÕES

Legislações Municipais

- ✓ Código de Edificações do Município de Franca e suas alterações posteriores – Lei nº 371 de 08 de dezembro de 2021.
- ✓ Regularização de construções (outorga onerosa) - Lei Complementar nº 372, de 16 de dezembro de 2021.
- ✓ Código de Posturas do Município de Franca – Lei nº 2.047, de 07 de janeiro de 1972.
- ✓ Código do Meio Ambiente do Município de Franca – Lei Complementar nº 09, de 26 de novembro de 1996.
- ✓ Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - Lei Complementar Nº 206, de 26 de junho de 2012.
- ✓ Lei de Parcelamento do Solo – Lei Complementar nº 137, de 18 de dezembro de 2008.
- ✓ Plano Diretor do Município de Franca – Lei Complementar nº 50, de 17 de janeiro de 2003.
- ✓ Plano Diretor do Município de Franca – Lei nº 2.046, de 06 de janeiro de 1972.
- ✓ Plano Viário do Município de Franca - Lei Complementar nº 57, de 18 de agosto de 2003.

LEGISLAÇÕES

Legislações – Bacia de Contenção

- Lei Estadual Nº 12.526, de 02 de janeiro de 2007:
 - ✓ Lotes que possuam área impermeabilizada superior a 500,00 m²;
 - ✓ Reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na seguinte equação:

$$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$$

V = volume do reservatório em metros cúbicos;

Ai = área impermeabilizada em metros quadrados;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

LEGISLAÇÕES

Legislações – Estudo de Impacto de Vizinhança

- Lei Complementar Nº 141, de 1º de junho de 2009.
 - ✓ O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área de suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:
 - I - Adensamento populacional;
 - II - Equipamentos urbanos e comunitários;
 - III - Uso e ocupação do solo;
 - IV - Valorização imobiliária;
 - V - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
 - VI - Ventilação e iluminação; e
 - VII - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

LEGISLAÇÕES

Legislações – Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Lei Complementar Nº 372, de 16 de dezembro de 2021.
 - ✓ Regularização de construções irregulares;
 - ✓ Regularização de construções concluídas ou iniciadas até 31 de dezembro de 2020;
 - ✓ Engloba os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - Recuos;
 - Afastamentos;
 - Taxa de ocupação;
 - Número de pavimentos;
 - Áreas de claridade.
 - ✓ Acordo extrajudicial, quando necessário (art. 13);
 - ✓ Válida até dezembro de 2024, exceto para construções de até 140,00 m².

LEGISLAÇÕES

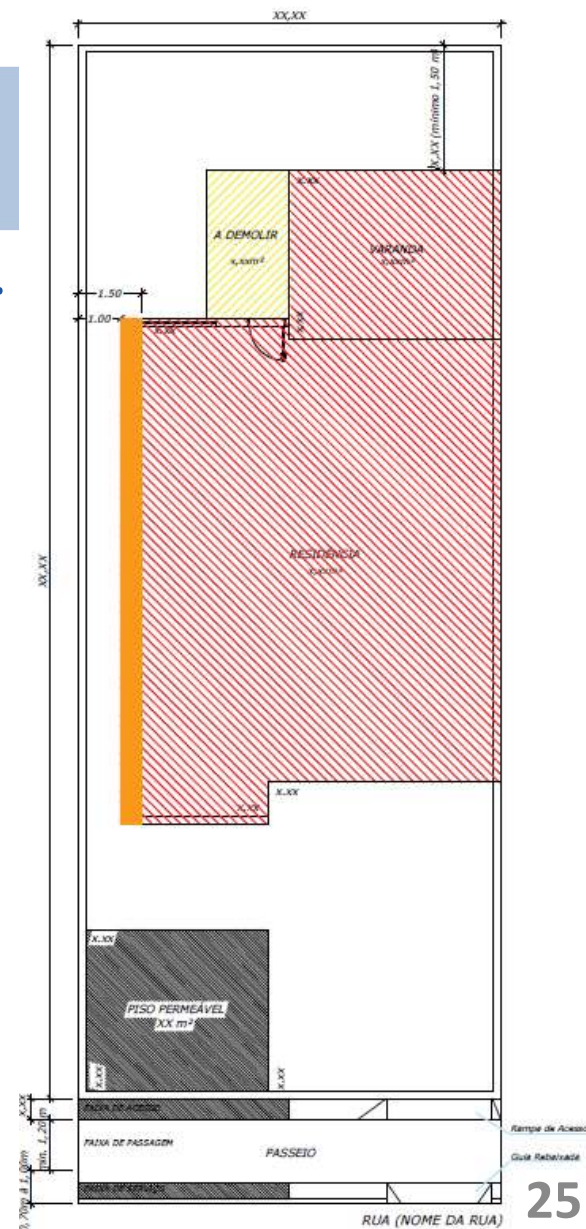
Legislações – Outorga Onerosa do Direito de Construir

- Lei Complementar Nº 372, de 16 de dezembro de 2021.

Metragem da Construção em que ocorrerá a outorga	Valor do adicional construtivo sobre a restrição administrativa por metro quadrado
Até 140 m ²	Isento
Acima de 140m ² a 200 m ²	1 UFMF por m ²
Acima de 200 m ² a 300 m ²	2 UFMF por m ²
Acima de 300 m ² a 400 m ²	3 UFMF por m ²
Acima de 400 m ² a 500 m ²	5 UFMF por m ²
Acima de 500 m ²	10 UFMF por m ²

$$Cf = C \times UFMF \times Ac$$

UFMF: R\$ 79,78



PROJETO

Representação Arquitetônica

- ✓ NBR 6492/1994 e requisitos do Código de Edificações;
- ✓ Desenhos que compõem a prancha:
 - Planta(s) baixa(s) da edificação;
 - Planta de cobertura;
 - Planta de implantação;
 - Cortes, quando necessário;
 - Fachadas;
 - Croqui de localização.

PROJETO

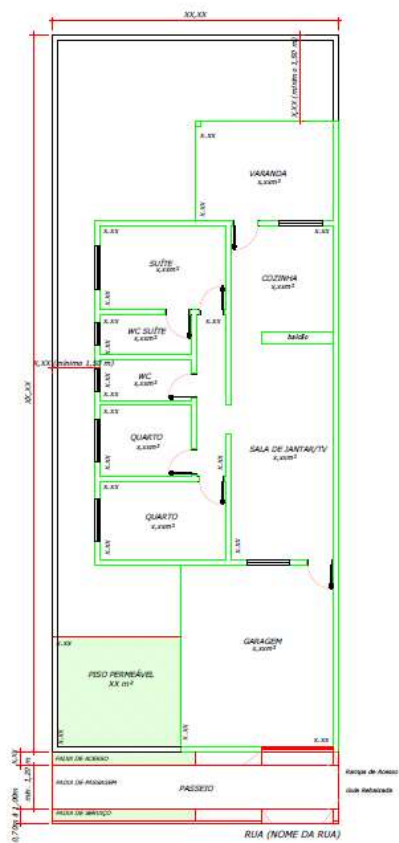
Representação Arquitetônica

- ✓ Itens mínimos de projeto:
 - Cotas externas e internas (cotar recuos e área de iluminação);
 - Cotas de toda a delimitação do lote;
 - Níveis dos cômodos e da calçada;
 - Projeções de beirais;
 - Calçada devidamente cotada;
 - Área permeável;
 - Layout completo do sanitário acessível (quando aplicável).

- ✓ [Modelos de representação.](#)

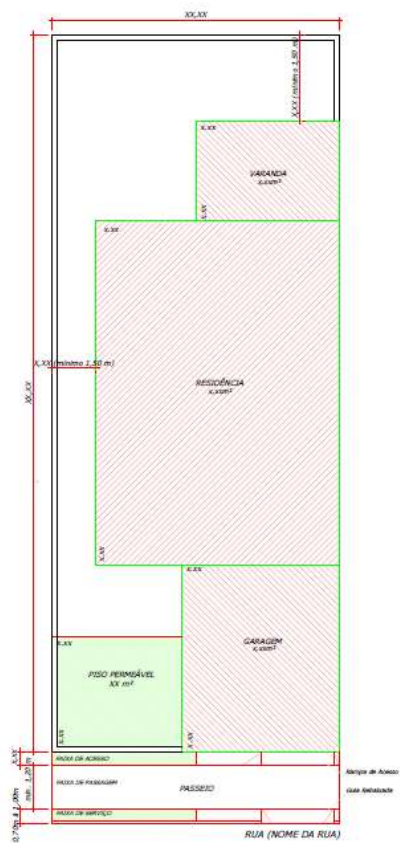
PROJETO

Representação Arquitetônica



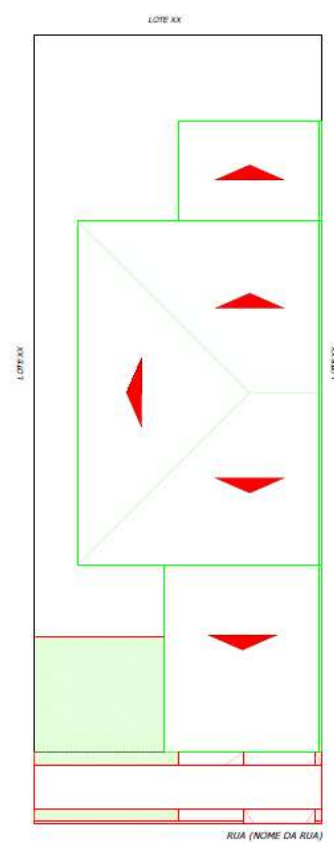
PLANTA BAIXA

esc.: 1:100



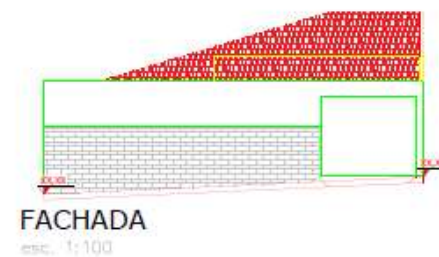
IMPLANTAÇÃO

esc.: 1:100



COBERTURA

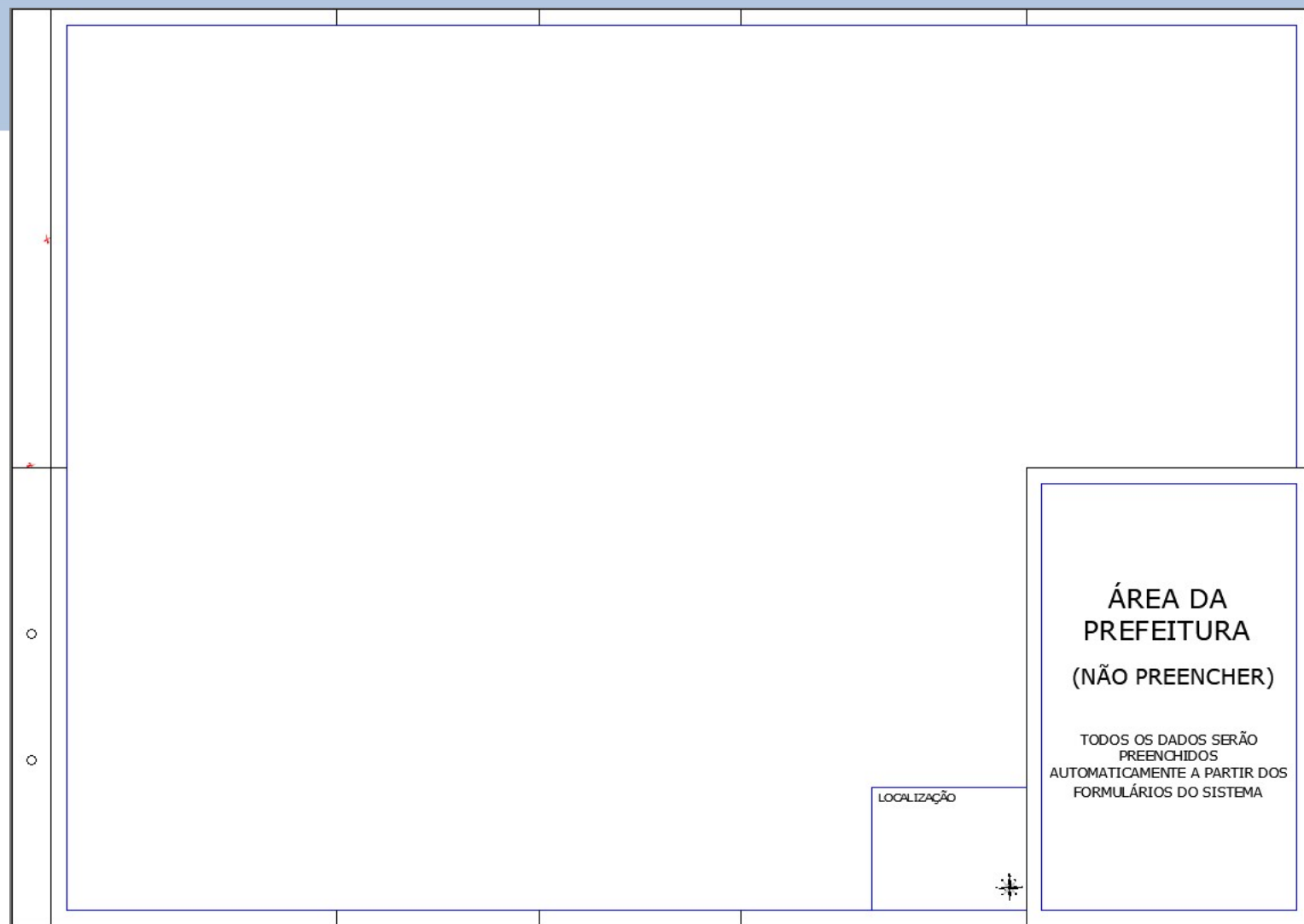
esc.: 1:100



PROJETO





Modelo de Prancha

- ✓ A0;
- ✓ A1;
- ✓ A2;
- ✓ A3 estendido;
- ✓ A3.



PROJETO

Cores de Projeto

-  Azul: área já aprovada;
-  Amarela: área a demolir;
-  Vermelha: área a ampliar ou a regularizar (quando houver as duas atividades no mesmo projeto, deve-se diferenciá-las, seja por hachura, texto ou tom da cor);
-  Verde: área permeável.

Nota: é permitida a utilização de outras cores, desde que devidamente identificadas em legenda.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Áreas Computáveis

4 – Quando estiver sob ou sobre uma área construída a mesma não deve ser computada.

5 – Para o cálculo da altura, deve-se considerar a distância entre o ponto mais baixo do painel instalado e o piso.

Item		Área Computável	
Sub solo		SIM	
Pavimento Térreo	Pilotis	SIM	
	Área fechada	SIM	
Pavimento Tipo	Terraço descoberto	NÃO	
	Área coberta	SIM	
Ático		SIM	
Escada		SIM (em todos os pavimentos)	
Elevador		SIM (apenas uma vez)	
Piscina Descoberta		NÃO	
Piscina Coberta		SIM	
Pérgula Descoberta		NÃO	
Pérgula Coberta		SIM	
Casa de gás (até 2,50 m de pé direito)		NÃO	
Casa de máquinas (até 2,50 m de pé direito)		NÃO	
Estruturas compostas por placas fotovoltaicas (*4)	Até 1,50 m de altura, sem utilização (*5)	NÃO	
	Acima de 1,50 m de altura	SIM	
Cobertura retrátil/Toldo	Parte fixa (*4)	Até 0,80 metro	NÃO
		Acima de 0,80 metro	SIM
	Parte retrátil		NÃO
Cobertura de tela/lona permeável		NÃO	
Beiral	Até 0,80 metro	NÃO	
	Acima de 0,80 metro	SIM	
Marquise Interna	Até 0,80 metro	NÃO	
	Acima de 0,80 metro	SIM	
Sacada/Terraço	Coberta	SIM	
	Descoberta até 1,50 m (*2)	NÃO	

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Área Permeável

- ✓ 6% da área do lote (art. 76);
- ✓ Pode ser substituída por reservatório de contenção de área pluvial (bacia de contenção);
- ✓ Área composta por piso drenante ou naturalmente permeável.

Área de Iluminação e Ventilação

- ✓ **Residencial/Comercial:** 6,00 m², menor dimensão 1,50 + H/10.
- ✓ **Industrial:** 6,00 m², menor dimensão 2,00 + H/10.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Taxa de Ocupação

- ✓ Porcentagem do terreno ocupada pela projeção da edificação;

	Zona Residencial	Zona de Uso Misto	Zona Industrial
Residência	80,00 %	80,00 %	-
Comércio e Serviço	80,00 %	80,00 %	60,00 %
Indústria	- (*1)	70,00 %	60,00 %

2 - Para aprovação das edificações que possuam taxa de ocupação diferente do estabelecido na aprovação originária do loteamento, deverão ser respeitadas as disposições da legislação municipal vigente.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Recuos

RECUOS MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS NA EDIFICAÇÃO				
		Frontal	Fundos	Lateral
Residencial Unifamiliar	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	0,00 m (*5) (*12)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10
	A partir do 4º pavimento	2,00 m	- 1,50 m + H/10	- 1,50 m + H/10
Residencial Multifamiliar	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	2,00 m (*4)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10
	Do 4º pavimento até o 10º pavimento, com até 30,00 m de altura.	2,00 m	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10
	A partir do 11º pavimento	2,00 m + H/10	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10

4 - Eximem-se dessa exigência, quando localizadas no térreo, guaritas, portarias, passagens cobertas, coberturas de garagens e lixeiras, onde o recuo poderá ser zero.

5 - Em caso de aberturas no pavimento térreo, deverá haver recuo frontal de 2,00 m, e se for o caso, área de iluminação com no mínimo 6,00 m².

8 - Quando dentro de um mesmo lote, existir mais de uma edificação com usos e/ou gabaritos diferentes, poderá haver a adoção de recuos distintos.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Recuos

RECUOS MINIMOS A SEREM ADOTADOS NA EDIFICAÇÃO					
		Frontal	Fundos	Lateral	
Comércio e Serviço (*12)	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	0,00 m (*12)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	
	Do 4º pavimento até o 10º pavimento, com até 30,00 m de altura.	2,00 m	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
	A partir do 11º pavimento	2,00 m + H/10	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
Indústria	Zona de Uso Misto	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	
		A partir do 4º pavimento ou mais que 10,50 m de altura	2,00 + H/10 m	- 1,50 m + H/10	- 1,50 m + H/10
	Zona Industrial	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	5,00 m (*15)	- 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 2,00 + H/10	- 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 2,00 + H/10
		A partir do 4º pavimento	5,00 m (*15)	- 2,00 m + H/10	- 2,00 m + H/10

9 - Em todas as edificações, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros de isolamento de riscos definidos pelo corpo de bombeiros.

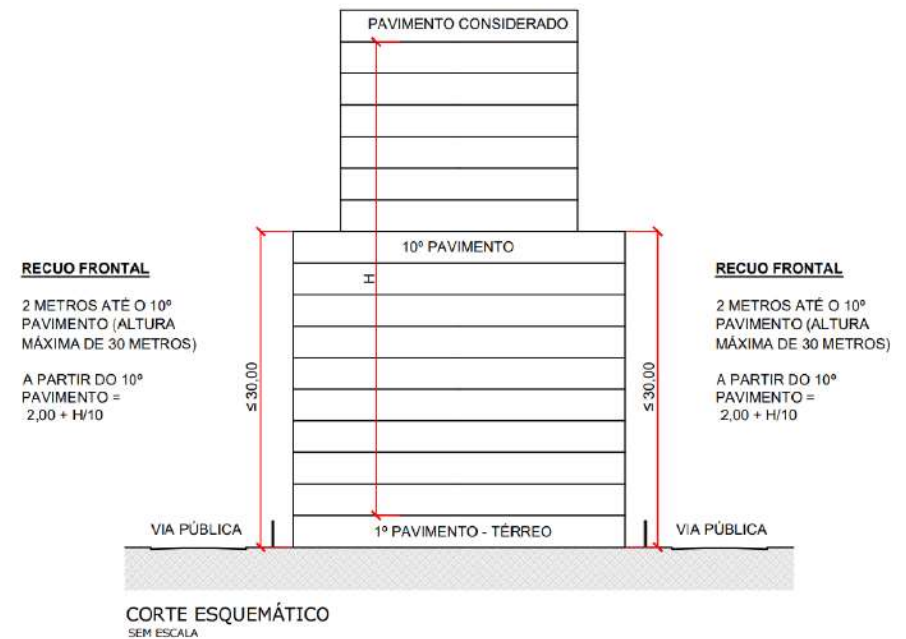
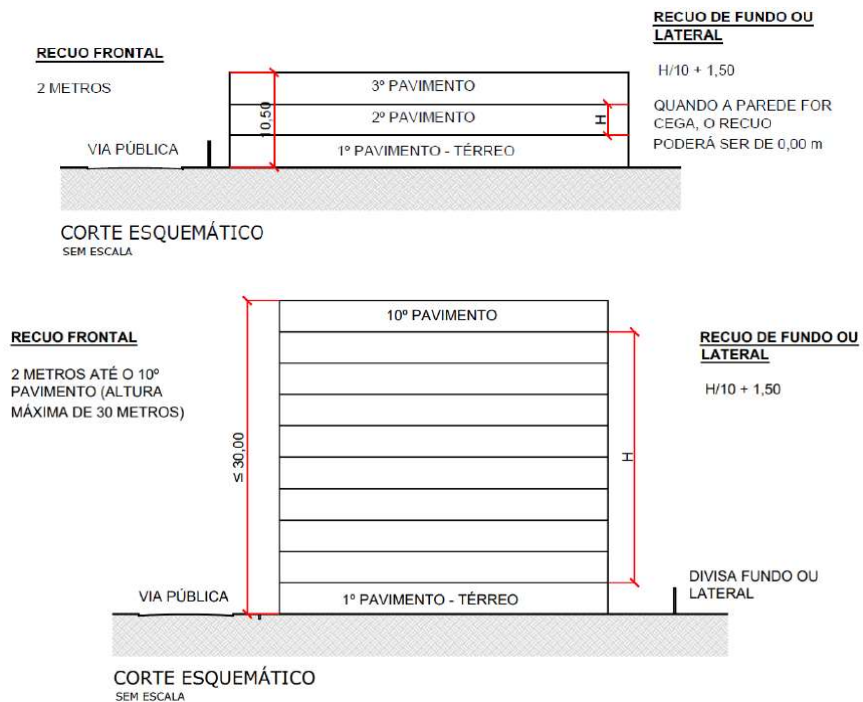
15 - Em edificações industriais, quando a área a receber a construção possuir mais de uma frente para a via pública, o recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) será para a via pública considerada principal e o recuo mínimo das outras vias públicas será de 2,00 m (dois metros).

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Recuos

➤ Altura “H”

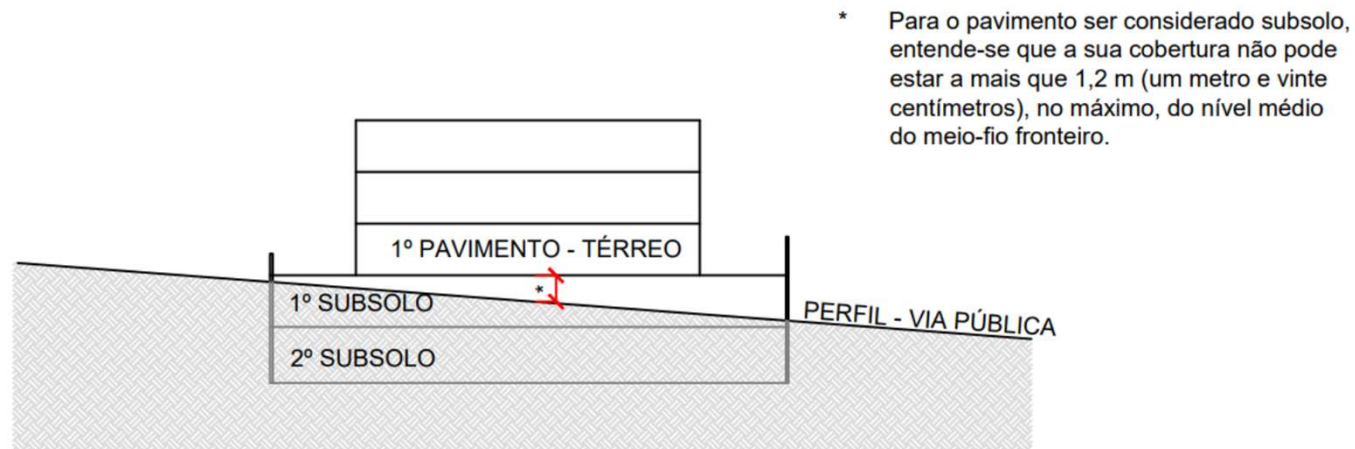
- Distância entre o piso do segundo pavimento (não considerando o pavimento térreo, ou seja, o primeiro pavimento) e o piso do pavimento considerado.



CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Subsolo

- ✓ Poderá ocupar toda a superfície do lote;
- ✓ Cobertura deve estar a no máximo 1,20 metro do nível médio do meio-fio.

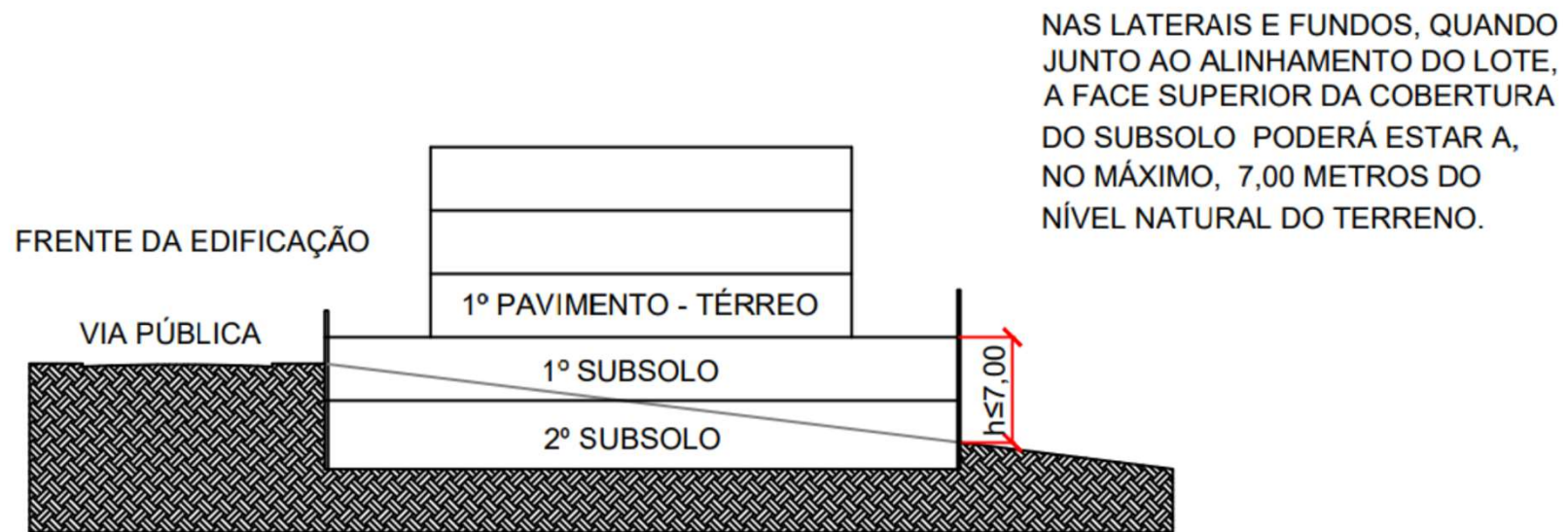


ELEVAÇÃO FRONTA - ESQUEMÁTICA
SEM ESCALA

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Subsolo

- ✓ No alinhamento, a parte superior da cobertura deve estar a, no máximo, 7 metros do nível natural do terreno:



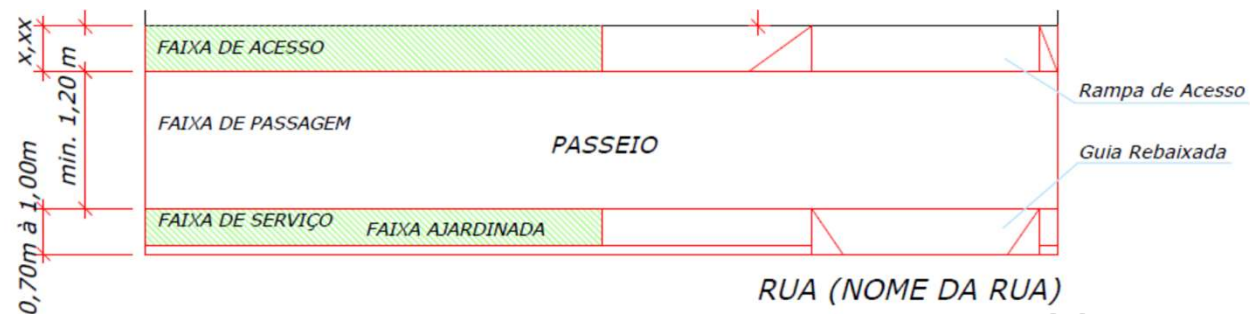
CORTE ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Calçadas

- ✓ Faixas da calçada:
 - Faixa de serviço: largura variando de 0,70 m a 1,00 m;
 - Faixa de circulação/passagem: largura mínima de 1,20 metro, com inclinação transversal máxima de 3,00% e 2,50 de altura livre em toda a extensão;
 - Faixa de acesso (não obrigatória): poderá existir apenas em calçadas com mais de 2,00 metros de largura.

- ✓ Calçada Verde:
 - Loteamentos aprovados a partir de 2017;
 - Faixa ajardinada na faixa de serviço.



CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Vagas de Estacionamento

✓ Dimensões:

Veículo – Tipo	Dimensões mínimas das vagas por ângulo de estacionamento (m)			
	30° / 45° / 60° / 90°		Em paralelo	
	Comprimento	Largura	Comprimento	Largura
1. Passeio				
Pequeno / Médio	4,50	2,30	5,50	2,30
Grande / Utilitário	5,00	2,50	6,00	2,50
2. Leve / carga / micro-ônibus	6,00	3,10	9,00	3,10
3. Médio de carga	10,00	3,50	11,00	3,50
4. Ônibus urbano	12,00	3,20	13,00	3,20
5. Motocicleta	2,30	1,10	2,30	1,10

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Vagas de Estacionamento

- ✓ Número mínimo de vagas:
 - AR: área total construída;
 - AS: área total construída, exceto área de estacionamento cobertas e depósitos.

- ✓ Supressão de vagas:
 1. A cada 4 (quatro) vagas de motocicletas previstas, poderá ser suprimida uma vaga de automóvel;
 2. A cada 5 (cinco) vagas de bicicletas previstas, poderá ser suprimida uma vaga de automóvel.

*Máximo de 30% das vagas totais.

Usos e atividades urbanas	Parâmetros	Número mínimo de vagas	Área carga e descarga	Área para desembarque
1 – Uso Residencial				
Residencial Unifamiliar		1 vaga por unidade		
Residencial Multifamiliar		1 vaga por unidade		
2 – Uso não Residencial				
2.1 – Comércio e prestação de serviço				
Comércio e serviço em geral	Abaixo de 150 m ² de AT	Facultativo		
	A partir de 150 m ² de AT	1 vaga a cada 150 m ² de área construída	Poderá ser exigido de acordo com a atividade	Poderá ser exigido de acordo com a atividade
.				
.				
.				
Mercado, Supermercado e Hipermercado	Abaixo de 500 m ² de AS	1 vaga a cada 80 m ² de AS		
	A partir de 500 m ² de AS	1 vaga a cada 25 m ² de AS	Acima de 1000 m ² - Obrigatório	
.				
2.6 - Indústrias				
Indústrias, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos		1 vaga a cada 100 m ² de área construída	Obrigatória	

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Rebaixamento de guia

- ✓ Máximo de dois pontos por testada;
- ✓ Em lotes de esquina, não poderá haver acesso de veículos a menos de 5,00 metros para cada lado a partir do vértice do encontro das vias.

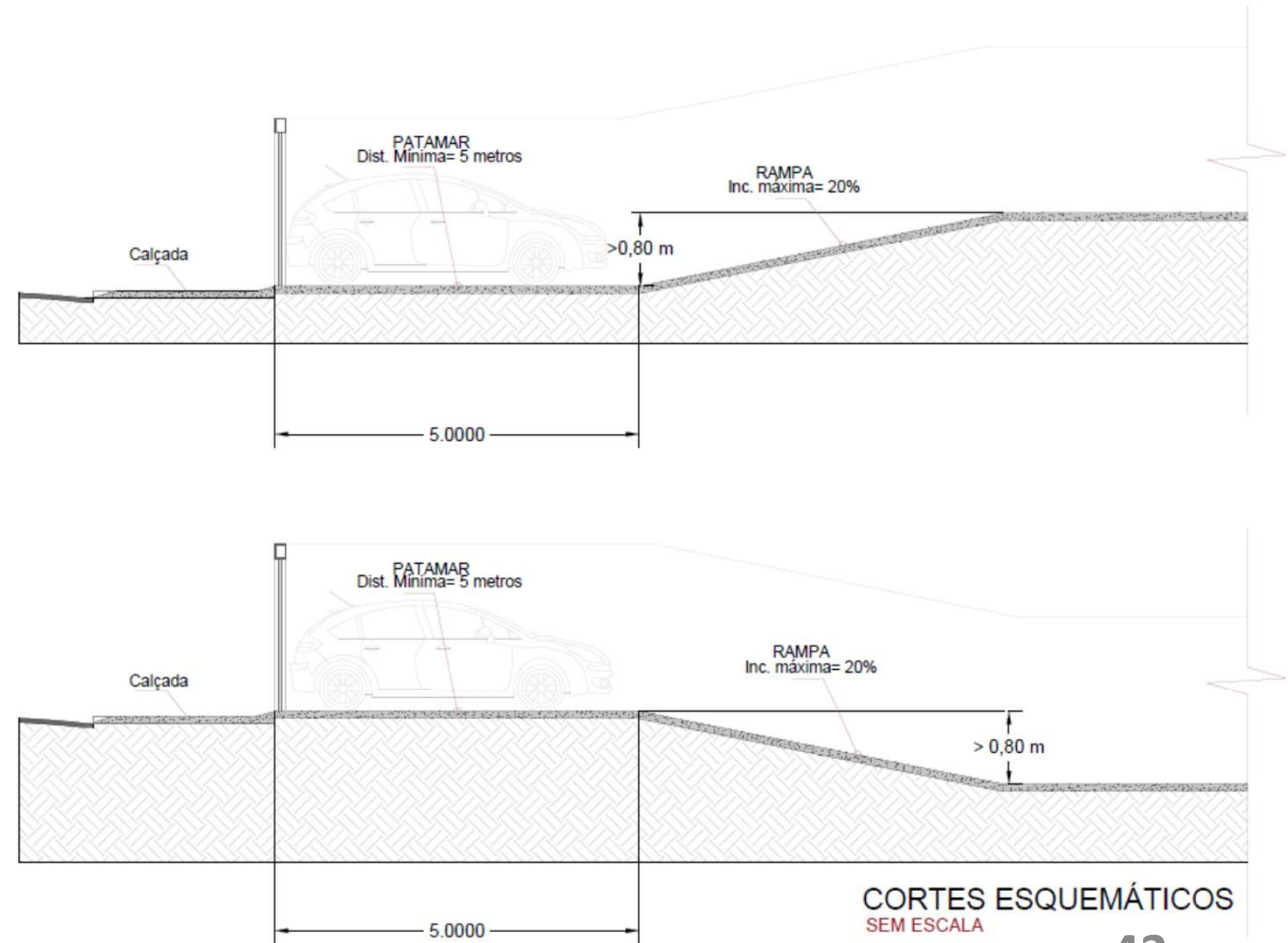
Carga e Descarga

- ✓ Espaço de carga e descarga ou manobra, deve estar contido dentro dos limites do terreno.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Rampas de veículos

- ✓ Inclinação de no máximo 20%;
- ✓ Piso da garagem a mais de 0,80 metro acima ou abaixo do meio-fio.



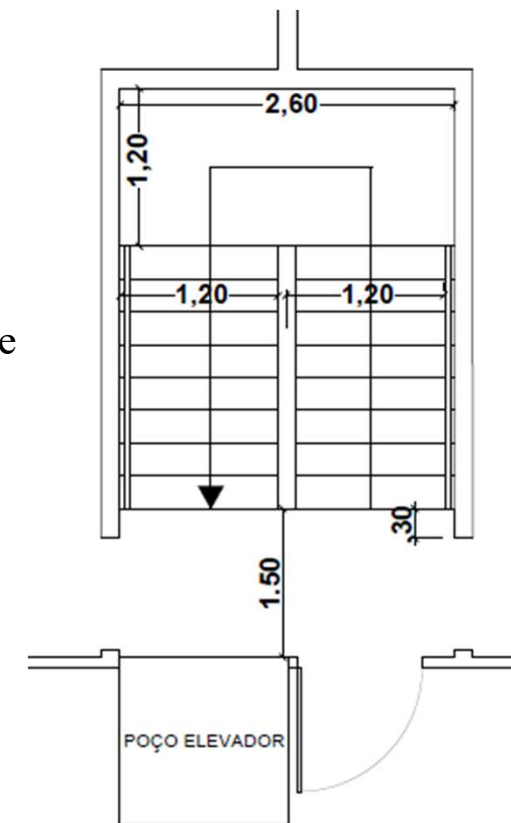
CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Instituição de Condomínios

- ✓ Unidades autônomas;
- ✓ Frações ideais das áreas;
- ✓ Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro 1964;
- ✓ Decreto nº 9.451 de 26 de julho de 2018 – Art. 58 da Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015;
- ✓ Uma vaga de veículos por unidade.

➤ Edificação:

- Áreas comuns devem ser acessíveis;
- Escadas acessíveis;
- Acessibilidade na escada (0,30 metro).



CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

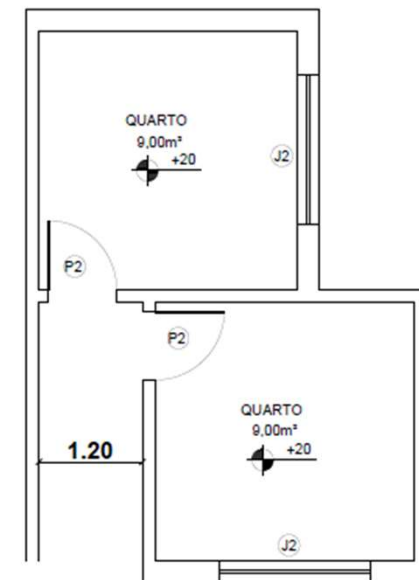
Instituição de Condomínios

➤ Elevadores:

- 3 ou 4 pavimentos: previsão de elevador;
- 5 a 8 pavimentos (até 24 metros de altura): instalação de um elevador;
- Mais de 8 pavimentos, ou 24 metros de altura: dois elevadores.

➤ Apartamento Acessível:

- Vaga acessível;
- Rota acessível;
- Corredores.

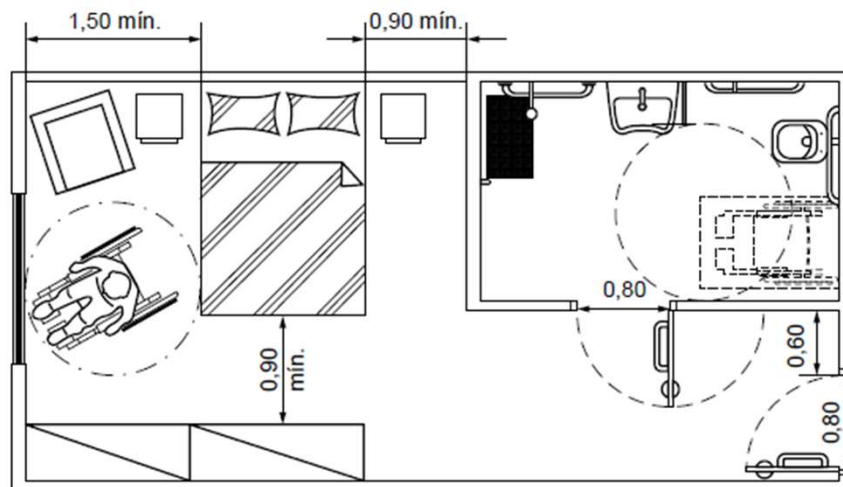


CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES – LEI Nº 371/2021

Instituição de Condomínios

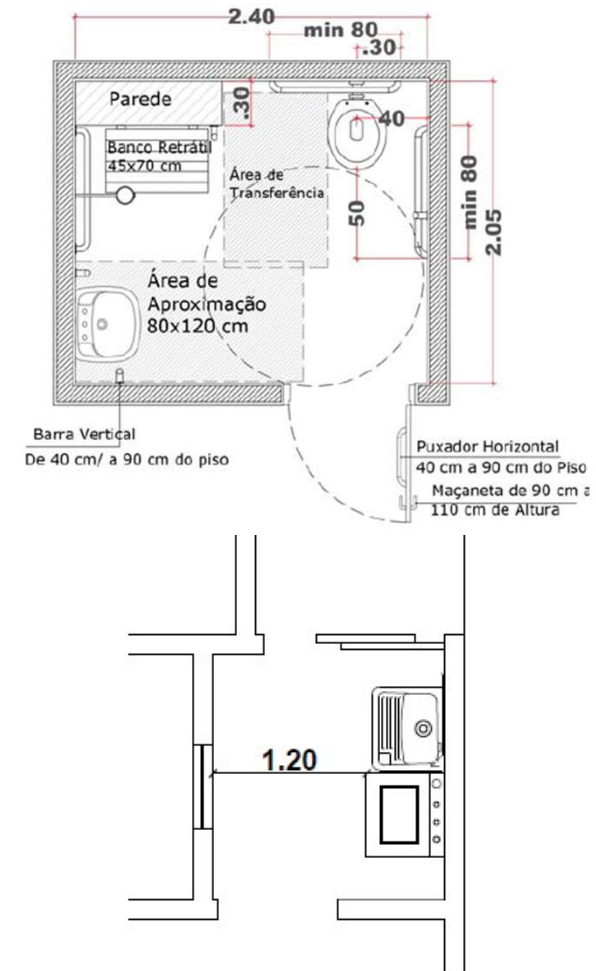
➤ Apartamento Acessível:

- Banheiros;
- Área lavanderia;
- Quartos.



Fonte: ABNT NBR 9050 (2020)

Dimensões em metros



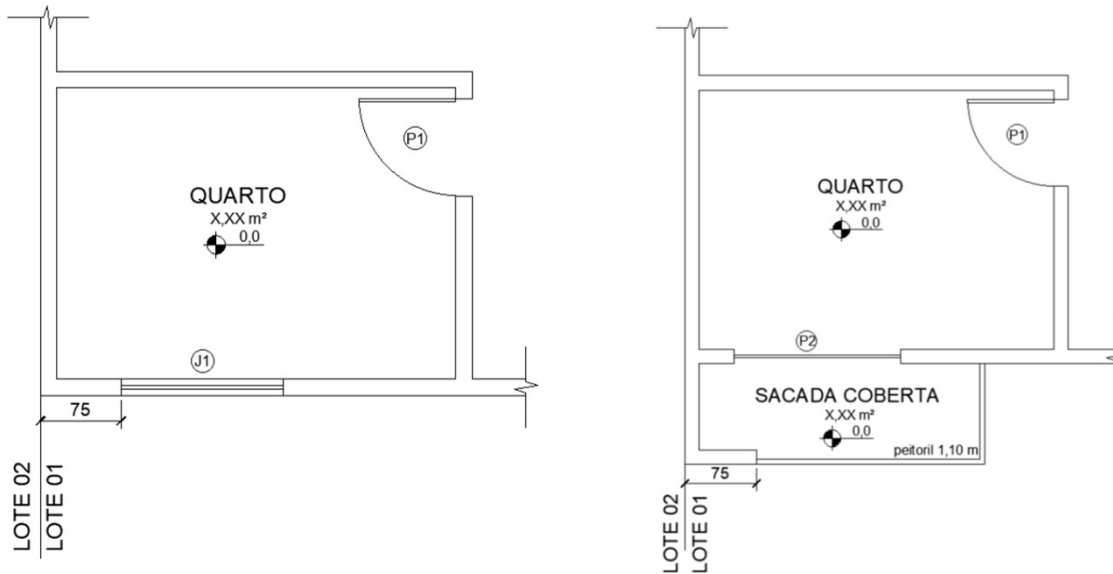
DIREITO DE VIZINHANÇA – CÓDIGO CIVIL

Terraços

- ✓ Não é permitido fazer terraços a menos de metro e meio do terreno vizinho (art. 1.301).

Fechamento 75 cm

- ✓ Não poderão haver aberturas a menos de setenta e cinco centímetros perpendicularmente à divisa.



NORMAS BRASILEIRAS – ABNT

- Parceria feita em 28/02/2024 entre ABNT/CONFEA/CREA/MUTUA;
- Acesso ilimitado para visualização das normas.



Fonte: <https://www.confex.org.br/profissionais-terao-acesso-ilimitado-visualizacao-das-normas-abnt>

- <https://www.abntcatalogo.com.br/confex/>

A screenshot of the CONFEX login page. On the left, there is a blue-tinted area with a gear background containing a welcome message in Portuguese. On the right, there is a white login form with the CONFEX, CREA, Mútua, and ABNT logos at the top. The form includes radio buttons for 'Confex' and 'Mutua', input fields for 'Digite seu CPF' and 'Digite seu RNP', a reCAPTCHA validation box, and a blue 'Acessar' button. Below the button is a link: 'Esqueceu ou não sabe seu RNP ? Clique Aqui'.

NORMAS BRASILEIRAS — ABNT 9050:2020

Acessos – Condições Gerais (item 6.2)

- ✓ Todas as entradas e rotas de interligação devem ser acessíveis;
- ✓ Em edificações existentes, existem exceções;
- ✓ Percurso entre o estacionamento e os acessos, deve ser acessível;
- ✓ A distância máxima a ser percorrida entre acessos acessíveis e as vagas de estacionamento de PCD e de pessoa idosa é de 50 metros.

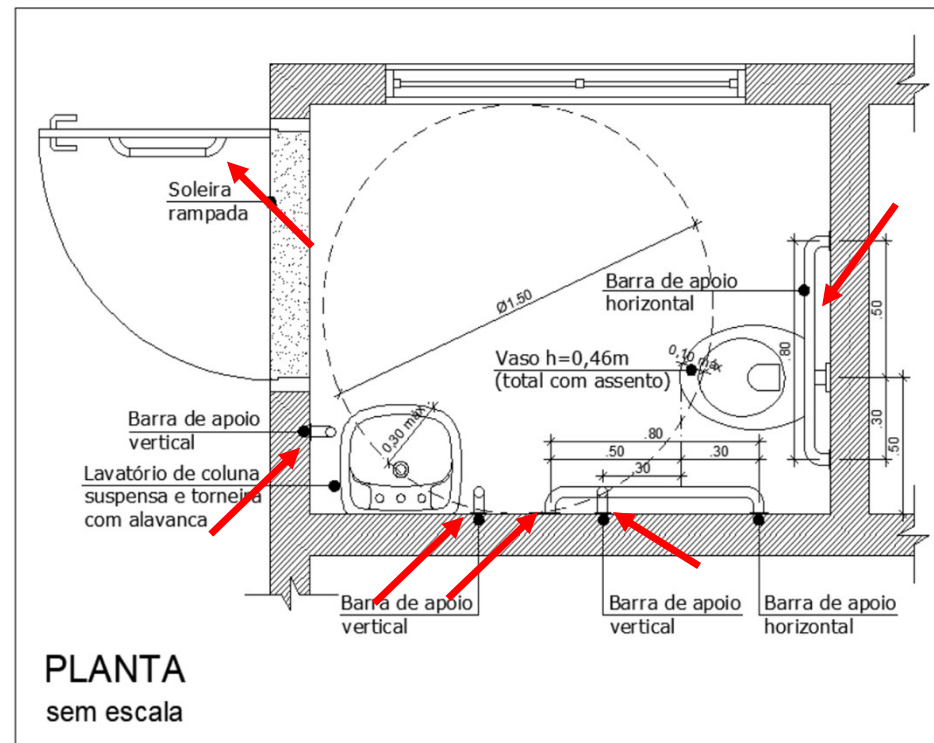
✓ Circulação – Piso (item 6.3)

- ✓ O revestimento dos pisos devem ter superfície regular, firme, estável e não trepidante.

NORMAS BRASILEIRAS – ABNT 9050:2020

Banheiro acessível (itens 7.5, 7.6 e 7.7)

- ✓ Devem possuir seis barras ao todo;
- ✓ Em edificações existentes, é permitido o semi-giro de 1,20 metro;
- ✓ Medidas padrões:
 - Construção nova: 1,50 m x 2,00 m;
 - Regularização: 1,50 m x 1,70 m.



NORMAS BRASILEIRAS — ABNT 9050:2020

Banheiro acessível (itens 7.5, 7.6 e 7.7)

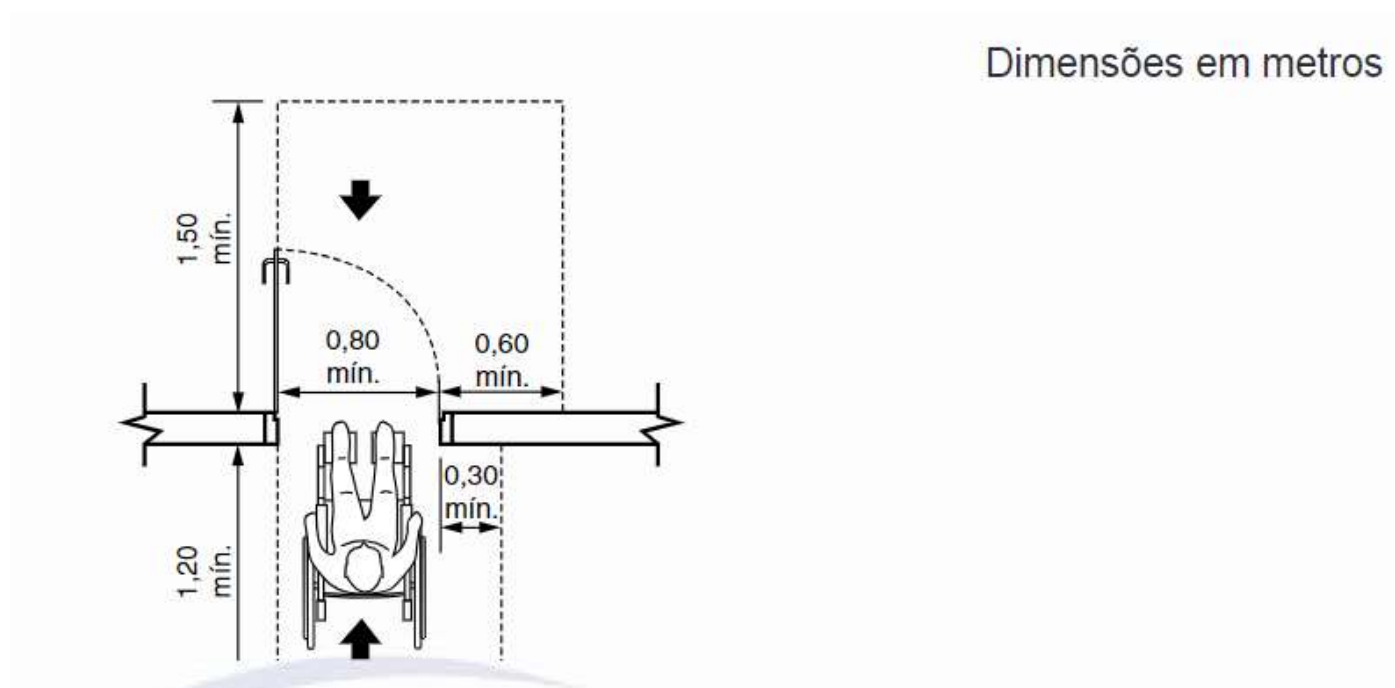
- ✓ Devem possuir seis barras ao todo;
- ✓ Em edificações existentes, é permitido o semi-giro de 1,20 metro;
- ✓ Medidas padrões:
 - Construção nova: 1,50 m x 2,00 m;
 - Regularização: 1,50 m x 1,70 m.



NORMAS BRASILEIRAS – ABNT 9050:2020

Portas (item 6.11.2)

- ✓ Deslocamento frontal:



Fonte: NBR 9050/2020

NORMAS BRASILEIRAS – ABNT 9050:2020

Rampas (item 6.6)

- ✓ Limites estabelecidos na norma:

Desníveis máximos de cada segmento de rampa h m	Inclinação admissível em cada segmento de rampa i %	Número máximo de segmentos de rampa
1,50	5,00 (1:20)	Sem limite
1,00	$5,00 (1:20) < i \leq 6,25 (1:16)$	Sem limite
0,80	$6,25 (1:16) < i \leq 8,33 (1:12)$	15

Fonte: NBR 9050/2020.

- ✓ Em reformas, são admitidas as seguintes inclinações:

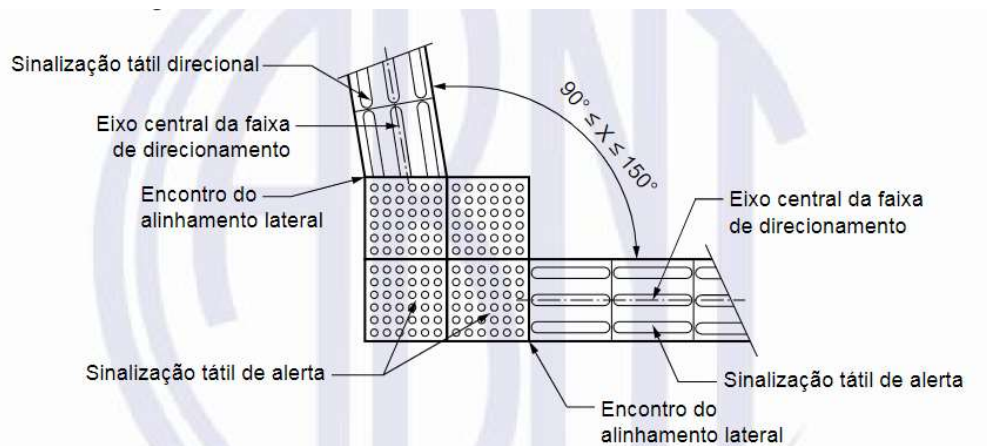
Desníveis máximos de cada segmento de rampa h m	Inclinação admissível em cada segmento de rampa i %	Número máximo de segmentos de rampa
0,20	$8,33 (1:12) < i \leq 10,00 (1:10)$	4
0,075	$10,00 (1:10) < i \leq 12,5 (1:8)$	1

Fonte: NBR 9050/2020.

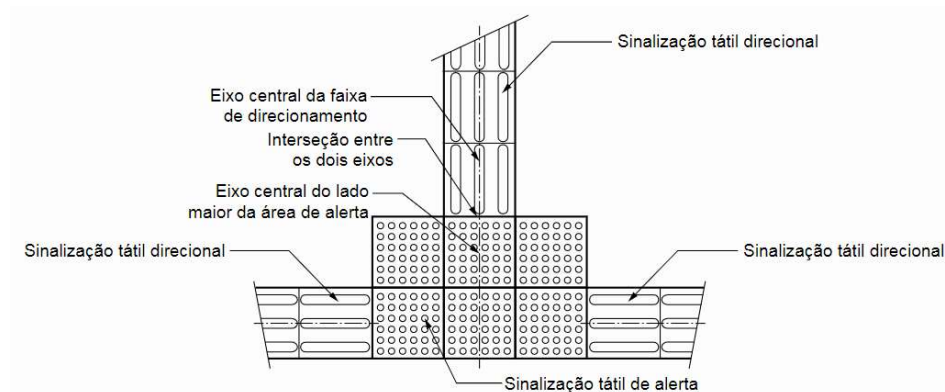
NORMAS BRASILEIRAS – ABNT 16537/2024

Piso Tátil

- ✓ Alerta e direcional;
- ✓ Item 7.4;
- ✓ Mudanças de direção:



Fonte: NBR 16537/2024

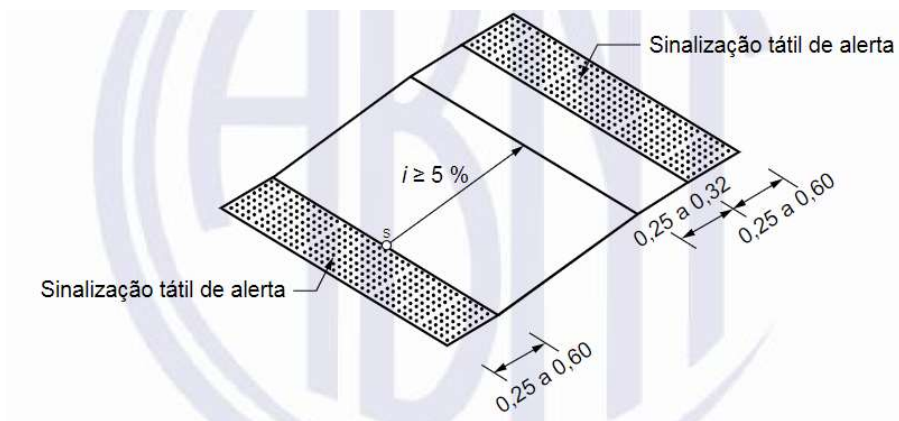


Fonte: NBR 16537/2024

NORMAS BRASILEIRAS – ABNT 16537/2024

Piso Tátil em Rampas

- ✓ Item 6.4.4.

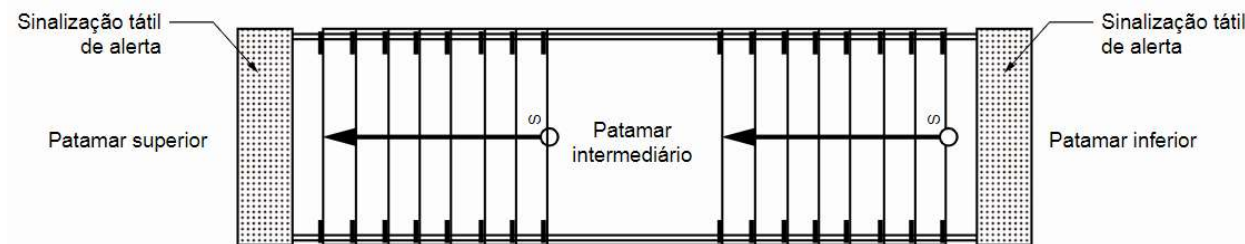


Fonte: NBR 16537/2024

Piso Tátil em Escadas

- ✓ Item 6.5.
- ✓ Exceções (6.5.2).

- Existência de elementos interrompendo pelo menos um dos corrimãos;
- Patamar de comprimento superior a 2,10 metros;
- Patamar com circulação adjacente.



Fonte: NBR 16537/2024

REFERÊNCIAS

- ✓ Cartilha de Obras da Prefeitura Municipal de Franca;
- ✓ Lei Complementar nº 371 de 08 dezembro de 2021;
- ✓ ABNT NBR 9050, *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.*
- ✓ ABNT NBR 16537, *Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação.*
- ✓ Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – Código Civil.

OBRIGADO!

REALIZAÇÃO:

