

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

Secretaria de
OBRAS E
PLANEJAMENTO URBANO



CARTA DE SERVIÇOS AO USUÁRIO - SOPU

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano – Prefeitura do Município de Leme

Setor/Núcleo:

Núcleo de Planejamento Urbano e Fiscalização de Obras.

Telefones para contato:

Planejamento Urbano: (19) 3571-4818 / Fiscalização de Obras: (19) 3555.2056.

E-mail p/ contato:

Planejamento Urbano: planejamentourbano@leme.sp.gov.br

Horário de funcionamento:

Das 08:00 às 16:00.

Responsável:

Sra. Elisa Leme de Arruda – Secretária de Obras e Planejamento Urbano.

Missões e Objetivos que beneficiam a população (finalidade/competência legal):

O setor de Planejamento Urbano é responsável pela conferência de projetos protocolados pelos munícipes e empresas em geral (como construções, regularização, ampliação etc.), expedição de documentos, como alvará de construção e habite-se/certidão de construção, análises de viabilidade – VIA Rápida Empresa e aprovação de loteamentos.

Já o setor de Fiscalização de Obras tem como atribuições acompanhar as execuções das obras, atender as solicitações de denúncias formuladas junto a Secretaria, bem como prestar



esclarecimentos a respeito de alterações em projetos, medições para verificação de contestação em metragem que esteja divergente com espelho cadastral, cancelamento de contribuição de iluminação pública etc.

Descrição dos serviços executados pela Secretaria:

Planejamento Urbano:

Alvará de Construção: Após a análise do projeto protocolado pelo contribuinte e apresentação de toda documentação, constatando-se que esta se encontra de acordo com as legislações vigentes no Município, é realizado a emissão de seu respectivo Alvará de Construção, documento que detém validade de 02 anos, qual concede ao solicitante permissão para o início da obra.

Habite-se / Certidão de Construção: após conclusão da obra, devidamente permitida pelo alvará conforme acima descrito, é protocolado pelo solicitante pedido de habite-se/certidão de construção. Posteriormente, a Fiscalização de Obras desta Secretaria, junto da Superintendência de Águas e Esgotos de Leme/SP – SAECIL, realizam vistoria no imóvel, a fim de verificar se o mesmo encontra-se de acordo com o projeto apresentado e finalizado.

Análise de Viabilidade – VIA Rápida Empresa: o processo de análise de viabilidade passa por vários setores da Prefeitura Municipal de Leme, o que compete o setor de Planejamento Urbano é verificar se o zoneamento onde a futura empresa será implantada permite determinado uso, como também verificar se o prédio edificado se encontra regularizado perante a Prefeitura Municipal.

Aprovação de Loteamentos: para esse serviço, em específico, antes mesmo da aprovação de novos loteamentos, é necessário passar toda documentação pela comissão denominada Grupo Especial de Análise (GEA), onde profissionais de vários setores se reúnem para confeccionarem a certidão de diretrizes de loteamento.

Fiscalização de Obras:



Noticiadas irregularidades por particulares ou de ofício, assim que tomado conhecimento por parte da Administração, os fiscais de obras dirigem-se aos locais para fiscalização de irregularidades, observada a organização das ordens de serviço, a fim de fazer medição in loco para descrição das metragens de imóveis, verificar a existência de construções irregulares, verificação acerca de pedidos de cancelamento de CIP (Contribuição de Iluminação Pública), atribuir numeração imobiliária etc.

A quem se destinam nossos serviços:

Tanto os serviços e obras e planejamento urbano, quanto os de fiscalização, destinam-se a todos os cidadãos e empresas, em geral.

Como solicitar o serviço:

Planejamento Urbano:

Os pedidos de alvará de construção e habite-se/certidão de construção, após o recolhimento das taxas necessárias junto a Secretaria de Finanças Municipal, são formulados através de requerimento junto ao setor de Protocolo Geral da Prefeitura Municipal.

A análise de viabilidade – VIA Rápida Empresa é feita diretamente através do site da JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, através do link de acesso de seu sítio virtual:

<http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/>

Para aprovação de loteamentos, é necessário protocolar junto ao setor de Protocolo da Prefeitura do Município de Leme, uma pré-análise documental junto ao Protocolo Geral, que será destinada a deliberação da comissão do GEA, com o requerimento de emissão da certidão de diretrizes.



Fiscalização de obras:

Toda “denúncia”, requerimento ou solicitação que compete ao Núcleo de Fiscalização de Obras deverá ser protocolado junto ao respectivo Setor de Protocolo da Prefeitura de Leme.

Etapas, requisitos e documentos necessários de cada procedimento que devem ser apresentados pelos usuários:

Planejamento Urbano:

Para acessar o Manual de Aprovação de Construções e Licenciamento de Projetos, Leis vigentes, valores praticados no ano de 2021, modelo de arquivos DWG, modelo de requerimentos, modelo de DOF etc., basta acessar o link a seguir: <https://www.leme.sp.gov.br/pagina/13>, ou;

Solicite através do e-mail: planejamentourbano@leme.sp.gov.br

Alvará de Construção: o primeiro passo é ir ao Setor de Cadastro, depois à Secretaria da Fazenda para emissão da guia de arrecadação municipal (DAM) e, por último, ao Setor de Protocolo.

Para protocolar o pedido:

Requerimento (modelo 2020) - 2 vias

Declaração de Origem Florestal (D.O.F.) – 2 vias - comprometendo-se a utilizar produtos e subprodutos de madeira de origem comprovadamente legal.

DAM - boleto e comprovante

Registro do responsável - 1 via quitada ou rascunho (com boleto e comprovante)

Memorial Descritivo - 3 vias

Documentos do(s) proprietário(s) - 1 via

Cópia IPTU - 1 via (opcional)

Escritura ou contrato de compra/venda - 1 via

Projeto - 3 vias (de cada prancha)



Habite-se/Certidão de Construção: o primeiro passo é ir ao Setor de Cadastro, depois à Secretaria da Fazenda para emissão da guia de arrecadação municipal (DAM), SAECIL para emissão de guia para a autarquia e, por último, ao Setor de Protocolo.

Para protocolar o pedido:

Requerimento feito pelo Cadastro

Cópia da nota fiscal de compra de madeira nativa acompanhada do Documento de Origem Florestal – DOF – 2 vias

Croqui do projeto para conferencia de medidas

DAM – boleto e comprovante

SAECIL – boleto e comprovante

Aprovação de Loteamentos: o primeiro passo é protocolar junto ao Setor de Protocolo um pedido de Certidão de Viabilidade para Empreendimento (que se encontra em anexo da Lei de Parcelamento de Solo – anexo II da lei complementar 794 de 24 de outubro de 2019), contendo:

Planta de localização da área para possível parcelamento do solo;

Preenchimento dos dados constantes do Anexo II do artigo 3º da lei.

A Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, ouvindo os demais órgãos municipais competentes, os quais se farão representar através do Grupo Especial de Análise– GEA, assinalará pela viabilidade ou não de urbanização, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Se deferido o pedido, a certidão de viabilidade terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, sendo vedada a sua revalidação.

Antes da elaboração do projeto urbanístico o interessado, com a certidão de viabilidade autorizando o parcelamento em seu imóvel, deverá solicitar à Prefeitura as diretrizes para traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado do título de propriedade do imóvel e planta da área a ser loteada, contendo:



- I. as divisas da gleba a ser loteada;
- II. as curvas de nível, de metro em metro, com cotas relativas ao RN (referência de nível) da cidade;
- III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina e seu Plano Urbanístico, definindo as restrições para desdobramento de lotes.”
- VI. as características, dimensões e localização das zonas de uso, contíguas.

A Prefeitura indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes do planejamento municipal:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não–edificáveis;
- V. o uso do solo permitido para a área a ser loteada;
- VI. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser, obrigatoriamente, projetados e executados pelo loteador, as suas expensas.

Com relação a análise de viabilidade – VIA Rápida Empresa:

A Prefeitura, através do Grupo Especial de Análise – GEA, convergirá ao processo as diretrizes de suas autarquias e empresas, de maneira a expedir em documento único as diretrizes relativas aos serviços a elas afetos.

As diretrizes, que serão, obrigatoriamente, expedidas dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data do pedido, vigorarão pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias.



Com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, o requerente/proprietário, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto na escala indicada e em no mínimo 5 (cinco) vias, bem como seu arquivo eletrônico, sendo aquele assinado pelo profissional devidamente habilitado, inscrito no CREA/CAU e na Prefeitura e pelo proprietário da gleba ou representante legal do empreendimento.

O projeto urbanístico será composto de desenhos, tabelas e memoriais compreendendo, no mínimo, os seguintes elementos:

Sistema de circulação, espaço livre de uso público (áreas verdes/sistema de lazer), áreas para equipamentos comunitários, áreas de preservação, faixa “non aedificandi” discriminadas em tabela anexa com suas respectivas percentagens em relação à área total loteada;

Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas. Tal numeração deverá tomar por base sempre o primeiro lote do quadrante norte e prosseguir no sentido horário;

Recuos exigidos, devidamente cotados em tabela;

Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva, assim como “grades” de todas as vias;

Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;

Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

Descrição sucinta do loteamento, com suas características e destinação;

Condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidam sobre os lotes e suas construções, além das já constantes nas normas de planejamento do Município;

Indicação dos equipamentos de infra-estrutura urbana, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no local e adjacências, bem como o modo de estabelecer as conexões necessárias à sua utilização.

Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, de cessão ou de promessa de cessão, do qual conste o Plano Urbanístico do loteamento, definindo as restrições para desdobramentos de lotes.

Assinatura do proprietário ou representante legal (com o n.º do CPF e RG);

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

Secretaria de
OBRAS E
PLANEJAMENTO URBANO



Nome, assinatura, número do CREA/CAU e número da ART do responsável técnico inscrito na Prefeitura; e
Cópia autenticada da ART/RRT.

A Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes se pronunciará sobre o projeto urbanístico, manifestando ou não seu acordo no prazo de até 90 (noventa) dias. Com a aceitação dos órgãos municipais competentes e deferimento do Chefe do Executivo, será aprovado o projeto urbanístico, com consequente expedição da Certidão de Conformidade, que terá validade de 18 (dezoito) meses.

Fiscalização de obras:

Com relação as “denúncias”, requerimentos e demais solicitações, deverá ser protocolado pedido na Prefeitura de Leme contendo texto que descreva pormenorizadamente as circunstâncias as quais se deseja que sejam analisadas/vistoriadas, bem como eventuais documentos anexos como fotos, laudos, certidões etc.

Junto a referido documento, deverão ser anexados também documentos que comprovem o RG, CPF e/ou CNPJ do solicitante, a devida localização da área que será alvo de inspeção, além de, se possível, sua respectiva planta/projeto.

Custos dos serviços:

Aos serviços relativos ao Núcleo de Fiscalização de Obras não se precede de nenhum recolhimento prévio a título de custas.

Já com relação ao Planejamento Urbano, seguem abaixo os valores de referência para o ano de 2021:

NATUREZA DA OBRA

VALORES EM R\$/m²

1 – Taxa por m² nunca será inferior a..... R\$ 58,61



2 – Construções por metro quadrado (m²)

a – Edifícios ou casas de até 2 pavimentos.....	R\$ 1,60
b – Edifícios ou casas com mais de 2 pavimentos.....	R\$ 1,81
c – Barracões e Galpões.....	R\$ 1,28
d – Reconstruções e Reformas.....	R\$ 1,01
e – Demolições.....	R\$ 1,01

3 - Fachadas, Muros, Marquises e Tapumes por metro linear..... R\$ 1,60

4- Loteamentos, Desmembramentos, Fracionamentos e Desdobramentos, excluídas as áreas destinadas ao sistema viário, espaços livres de uso público, equipamentos urbanos e comunitários por metro quadrado (m²) R\$ 1,17

CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS

ALVARÁ PROJETO.....	R\$ 33,89
Emplacamento Projeto sem placas.....	R\$ 68,40
Emplacamento Projeto com placas.....	R\$ 130,04

Prazo estimado de conclusão/espera pelo Usuário:

Com relação ao Núcleo de Planejamento Urbano, para prazos de:

Alvará de Construção: 30 dias

Certidão de Construção/Habite-se: 30 dias

Análise de Viabilidade – VIA Rápida Empresa: 2 dias úteis

Loteamento: 90 dias

Já com relação ao Núcleo de Fiscalização de Obras, o prazo estimado para resposta de procedimentos que estejam com toda documentação em ordem são de 10 (dez) dias úteis.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

Secretaria de
OBRAS E
PLANEJAMENTO URBANO



Em ambos casos, não há atendimento prioritário.

Ordem de atendimento: Tanto o Planejamento Urbano quanto a Fiscalização de Obras obedecem, criteriosamente, a ordem de protocolo.

Sistema eletrônico de acompanhamento da solicitação:

Todos os requerimentos, denúncias, solicitações podem ser acompanhados através das informações constantes do protocolo junto ao respectivo Setor da Prefeitura, através do sítio virtual cujo link para acesso é: www.leme.sp.gov.br/protocolo/

Certificar-se de ter em mãos o número do processo e a senha fornecidos no ato do protocolo.

Reclamações / Denúncias / Sugestões / Elogios:

Através dos e-mails institucionais:

ouvidoria@leme.sp.gov.br e planejamentourbano@leme.sp.gov.br

Palavras-Chave:

Alvará de Construção – Certidão de Construção – Habite-se – Loteamento – VIA Rápida
Empresa – Fiscalização