

DECRETO N. 19.894, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2025

Regulamenta a Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022 - Código de Edificações que disciplina no Município de São José dos Campos toda construção, ampliação, regularização, transformação, reclassificação de atividade, reconstrução, reforma, retrofit, demolição e instalação de equipamentos dentro dos limites do imóvel, orientando e determinando os processos de sua aprovação, fiscalização e regulamenta os atos públicos relacionados aos licenciamentos edílios considerando o risco da atividade econômica.

**O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** no uso das atribuições que lhe conferem o inciso IX, do artigo 93, da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando a necessidade de regulamentar os procedimentos para aplicação do controle da atividade edilícia que trata a da Lei Complementar n. 651, de 18 de fevereiro de 2022, Código de Edificações de São José dos Campos;

Considerando a necessidade de regulamentar os atos públicos relacionados aos licenciamentos edílios considerando o risco da atividade econômica, nos termos da Lei Federal n. 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Lei da Liberdade Econômica, e do Decreto Federal n. 10.178, de 18 de dezembro de 2019;

Considerando o que consta do processo administrativo n. 122384/2021;

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**

**DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A LIBERAÇÃO DAS ATIVIDADES EDILÍCIAS**

Art. 1º Os atos públicos relacionados aos licenciamentos edílios considerando o risco da atividade econômica, classificam-se em:

I - Risco I: para os casos de risco leve, irrelevante ou inexistente;

II - Risco II: para os casos de risco médio ou moderado; e

III - Risco III: para os casos de risco alto.

CAPÍTULO II  
ATIVIDADES EDILÍCIAS DISPENSADAS DE LICENCIAMENTO - RISCO I

Art. 2º Não estão sujeitas ao Licenciamento da Atividade Edilícia a execução de:

I - reforma ou retrofit em residência unifamiliar e em unidade habitacional em condomínio multifamiliar;

II - reforma ou retrofit em unidade de edificação não residencial com área máxima total edificada  $\leq 600,00 \text{ m}^2$  (seiscentos metros quadrados);

III - construção de muro de arrimo;

IV - fechamento envidraçado de sacadas;

V - obra e serviço de reparo e limpeza;

VI - em edificações regularmente existentes, ampliações com no máximo  $15,00 \text{ m}^2$  (quinze metros quadrados);

VII - construção de muro no alinhamento e de divisa;

VIII - construção de espelho d'água, poço e fossa;

IX - pavimentação de áreas descobertas, em terrenos  $< 2.000,00 \text{ m}^2$  (menores que dois mil metros quadrados);

X - instalação de toldos retráteis;

XI - instalação de cerca elétrica/concertina.

§ 1º As obras e serviços descritos neste artigo nos incisos I ao IV e XI deste artigo deverão possuir responsabilidade técnica de profissional habilitado.

§ 2º As obras e serviços descritos neste artigo deverão atender as normas técnicas aplicáveis, à segurança das edificações.

CAPÍTULO III  
DO LICENCIAMENTO AUTOMÁTICO DA ATIVIDADE EDILÍCIA - RISCO II

Art. 3º O Licenciamento Automático da Atividade Edilícia por meio do processo administrativo ou de sistema que venha a substituí-lo, será obrigatório para as atividades listadas abaixo de forma individual ou cumulativamente:

I - alvará de construção de uso residencial unifamiliar independente da área construída;

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

II - alvará de construção de uso residencial horizontal simples - RHS;

III - alvará de construção de uso comercial, de serviço e institucional de impacto irrelevante - CS;

IV - alvará de construção de uso comercial, de serviço e institucional de impacto baixo - CS1-A, desde que não se classifique como Polo Gerador de Tráfego - PGT.

V - alvará de construção de uso industrial de baixo potencial de incomodidade, compatível com o uso residencial, não sujeita à análise de localização, com área construída computável ACC máxima de 500,00 m<sup>2</sup>;

VI - alvará para demolição de construção;

VII - alvará para reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;

VIII - licença para reforma ou retrofit de edificação regularmente existente, exceto para as situações previstas no artigo anterior;

IX - licença para reforma de edificação não residencial de impacto irrelevante regularmente existente;

X - alvará para execução de piscina enterradas ou não em residência unifamiliar;

XI - alvará para a instalação de elevadores, plataformas elevatórias e rampas referentes à adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;

XII - alvará para pavimentação de áreas descobertas, em terrenos  $\geq 2.000,00$  m<sup>2</sup> (igual ou maior que dois mil metros quadrados);

§ 1º Casos específicos poderão ser licenciados através do Licenciamento Convencional, conforme disposto neste decreto, desde que tecnicamente justificados e autorizado pelo órgão competente responsável pelo Licenciamento.

§ 2º Para o licenciamento automático o imóvel deverá estar com a situação fundiária resolvida, devendo ser apresentado os respectivos protocolos de desdobro, desmembramento ou anexação, conforme o caso.

§ 3º Para imóveis que se encontram como terreno baldio, oriundo de desdobro, desmembramento ou anexação, deverão ser indicados os respectivos lotes parte resultantes.

§ 4º Quando não se tratar de terreno baldio e caso seja necessário o desdobro, desmembramento ou anexação do lote ou gleba, deverão ser apresentados os respectivos protocolos, com a identificação dos lotes resultantes.

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

§ 5º Não se aplicam as disposições deste artigo aos imóveis nas seguintes situações:

I - lotes irregulares ou localizados em áreas de risco;

II - imóveis tombados como patrimônio histórico artístico e cultural, em sua envoltória ou confrontação direta;

III - imóveis que requeiram licenciamento ambiental ou análise de impacto de vizinhança;

IV - edificações que ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico;

V - edificações classificadas como Polo Gerador de Tráfego - PGT;

VI - edificações sujeitas ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

VII - edificações em ZPA 1 e em glebas ou lotes não oriundos de loteamento em ZPA 2;

VIII - imóveis em zona rural;

IX - lotes oriundos de loteamentos ou condomínio sustentável de lotes residenciais - RSCL.

#### CAPÍTULO IV

##### DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL DA ATIVIDADE EDILÍCIA - RISCO III

Art. 4º Estão sujeitas ao Licenciamento Convencional da Atividade Edilícia por meio de processo administrativo específico as hipóteses que não se enquadrarem nos artigos 2º e 3º deste Decreto.

Parágrafo único. Quando o projeto abranger mais de um tipo de licenciamento edilício como, construção, ampliação, regularização e demais licenciamentos, o requerente poderá optar pelo assunto do processo administrativo do licenciamento predominante.

Art. 5º Quando o licenciamento edilício abranger mais de uma atividade, o padrão de risco e o tipo de licenciamento será determinado pelo mais restritivo.

#### CAPÍTULO V

##### DA DOCUMENTAÇÃO PARA O LICENCIAMENTO EDILÍCIO

Art. 6º Os Licenciamentos de Atividade Edilícia referentes a alvará para construção, ampliação, transformação de uso, reconstrução, regularização, reclassificação, demolição, reforma e retrofit devem ser instruídos com os seguintes documentos em formato PDF ou JPEG ou outro formato digital aceito pela plataforma de abertura de processos.

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento válido de responsabilidade técnica do conselho profissional referente a autoria de projeto e execução de obra;

IV - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

V - matrícula atualizada do imóvel ou transcrição atualizada do imóvel, prescindindo de estar registrada em nome do requerente;

VI - termo de abertura da caderneta de obras obtida na Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos, exceto nos casos de demolição, reforma e retrofit;

VII - demonstrativo de lançamento do IPTU ou certidão de dados cadastrais imobiliários do ano vigente ao protocolo do processo;

VIII - projeto simplificado conforme modelo padrão disponível no site da Prefeitura, arquivo em PDF gerado em tamanho real;

IX - projeto de gerenciamento de resíduos da construção civil, exceto para regularização, transformação de uso e reclassificação;

X - laudo de habitabilidade, no caso de regularização;

XI - levantamento planialtimétrico para edificações objetos de incorporação imobiliária e retificação da matrícula, se for o caso.

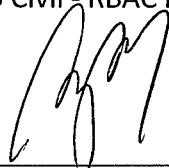
Art. 7º Deverão ainda ser apresentados, quando necessário, os seguintes documentos:

I - licença, autorização ou dispensa de licenciamento do órgão ambiental competente, para o uso industrial e demais casos pertinentes;

II - autorização do COMPHAC, CONDEPHAAT ou IPHAN;

III - autorização do Comando Aéreo Regional - COMAER;

IV - laudo de Ruído acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica do Conselho Profissional válido, para atendimento ao Regulamento Brasileiro de Aviação Civil - RBAC n. 161 e alterações;

4 

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

V - protocolo do projeto de drenagem;

VI - protocolo do projeto de piscina junto à Vigilância Sanitária - VISA;

VII - protocolo de supressão de árvore;

VIII - diretrizes viárias, quando se tratar de empreendimento caracterizado como Polo Gerador de Tráfego, com a respectiva adequação do projeto;

IX - protocolo de contrapartida de diretriz viária;

X - comprovante de pagamento da DV;

XI - contrato de locação para atendimento de vaga em imóvel vizinho, nos termos da legislação municipal;

XII - comprovante de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;

XIII - protocolo de desdobro, desmembramento ou anexação;

XIV - protocolo de relocação de placa de sinalização ou boca de lobo;

XV - aprovação de relocação de ponto de ônibus;

XVI - autorização ou parecer de viabilidade das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;

XVII - autorização do responsável por dutos e aqueduto;

XVIII - estudo hidráulico com a definição das áreas não inundáveis, quando o imóvel estiver localizado em Área Suscetível a Inundação, nos termos da legislação municipal;

XIX - boletim de ocorrência ou laudo da Defesa Civil, com caracterização de sinistro no imóvel, no caso de alvará para reconstrução de edificação regularmente existente;

XX - análise de localização, nos termos da legislação urbanística, comprovando-se não haver conflito com o uso;

XXI - cadastro ambiental rural (CAR), para imóveis em zona rural;

XXII - cadastro CCIR INCRA, para imóveis em zona rural;

XXIII - certidão de demolição de projetos anteriores;

XXIV - certidão de Habite-se ou documento equivalente;

XXV - procuração do proprietário do imóvel;

XXVI - anuência dos demais proprietários, ou instituição credora, com o respectivo documento de identidade, quando houver demolição do imóvel;

XXVII - ata de assembleia com aprovação da obra a ser executada;

XXVIII - ata de eleição do síndico, com seu respectivo documento de identificação;

XXIX - memorial descritivo para os casos em que a reforma seja autorizada por meio de licença simples.

Art. 8º A não apresentação da documentação devidamente preenchida, de que tratam os artigos anteriores deste Decreto, sujeita o processo ao indeferimento sumário, não cabendo reconsideração por ausência documental, preenchimento incorreto e não atendimento à legislação em projeto, para os licenciamentos automáticos.

#### CAPÍTULO VI DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO - MODELO SIMPLIFICADO

Art. 9º O projeto deverá atender o modelo padrão simplificado disponível no site da Prefeitura.

Art. 10 Dependendo da complexidade ou da resolução do projeto apresentado, poderá ser solicitada cópia do projeto impresso para análise, sendo que o projeto deferido será fornecido no formato digital.

#### CAPÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DE NOME DE PROPRIETÁRIO DO PROJETO APROVADO

Art. 11 No caso de alteração de proprietário de imóvel com projeto aprovado válido, o interessado poderá solicitar Certidão de Transferência de nome do Proprietário do Projeto Aprovado através de processo administrativo específico ou no processo de habite-se.

§ 1º A certidão descrita no caput deste artigo não será emitida caso já tenha sido expedido o habite-se do projeto aprovado.

§ 2º É vedada a transferência de nome de proprietário do projeto aprovado para planta popular.

§ 3º Nos casos em que não tenha ocorrido o pagamento à vista de OODC e DV, deverá ser apresentado seguro fiança, caução ou novo parcelamento em favor do novo proprietário.

Art. 12 Para a obtenção da Certidão de Transferência de nome do Proprietário do Projeto Aprovado, o proprietário deverá apresentar os seguintes documentos em formato digital nos termos do

artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento de responsabilidade técnica do conselho profissional válido constando o nome do novo proprietário;

IV - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

V - termo de abertura da Caderneta de Obras em nome do novo proprietário obtida na Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos;

VI- projeto aprovado.

#### CAPÍTULO VIII DA RETIRADA OU TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 13 No caso de retirada ou alteração de responsabilidade técnica de um projeto aprovado válido, o interessado poderá solicitar certidão de mudança de responsável técnico através de processo administrativo específico ou no processo de habite-se instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento referente a Baixa de Responsabilidade Técnica do Conselho Profissional, emitido pelo CREA, CAU ou CFT;

IV - novo documento de responsabilidade técnica do conselho profissional válido;

V - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;



VI - termo de abertura da caderneta de obras em nome do novo responsável técnico obtida na Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos;

VII - projeto aprovado.

#### CAPÍTULO IX DA NUMERAÇÃO OFICIAL

Art. 14 O cartão de numeração contendo o endereço oficial do imóvel será emitido juntamente com o projeto aprovado, com o Atestado de Regularidade e com a Certidão de Área Regularmente Tributada no ano 2000, ou documento equivalente e caso o interessado necessite, poderá solicitar a segunda via através de processo administrativo específico instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - projeto aprovado ou informar o número do processo de aprovação do projeto, Atestado de Regularidade, Certidão de Área Regularmente Tributada no ano 2000, ou documento equivalente;

V - certidão de dados cadastrais ou demonstrativo de lançamento do IPTU do ano vigente ao protocolo do processo.

Art. 15 Quando o interessado necessitar, poderá solicitar a Certidão de Número Oficial através de processo administrativo específico instruído com os mesmos documentos relacionados no artigo anterior.

#### CAPÍTULO X DA CERTIDÃO DE DENOMINAÇÃO/OFICIALIZAÇÃO DE RUA

Art. 16 Quando o interessado necessitar, poderá solicitar a Certidão de Denominação/Oficialização de Rua através de processo administrativo específico instruído com os mesmos documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento demonstrativo da autuação, se a finalidade é recurso contra multa de trânsito.

#### CAPÍTULO XI DA CERTIDÃO DE PROJETO APROVADO

Art. 17 Poderá ser solicitada Certidão de Projeto Aprovado para certificar, esclarecer, inserir ou ajustar, situações de erro material, os termos da aprovação do projeto, sem a alteração do projeto aprovado através de processo administrativo específico instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - projeto aprovado ou informar o número do processo de aprovação do projeto;

V - identificação do número da inscrição imobiliária do imóvel.

Parágrafo único. A certidão de projeto aprovado poderá ser solicitada no próprio processo de alvará de construção.

#### CAPÍTULO XII DA CERTIDÃO DE OBRA INICIADA

Art. 18 Quando o interessado necessitar, poderá solicitar Certidão de Obra Iniciada para certificar em que estágio se encontra a obra e para atestar a validade do projeto aprovado.

Art. 19 A certidão de obra iniciada deverá ser solicitada através de processo administrativo específico instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

artigo 6°:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - projeto aprovado ou informar o número do processo de aprovação do projeto;

V - identificação do número da inscrição imobiliária do imóvel.

Parágrafo único. A certidão de obra iniciada poderá ser solicitada no próprio processo de alvará de construção.

CAPÍTULO XIII  
DA CERTIDÃO DE DEMOLIÇÃO

Art. 20 Quando o interessado necessitar, poderá solicitar Certidão de Demolição através de processo administrativo específico instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6°:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - projeto aprovado de demolição;

V - laudo fotográfico da área demolida;

VI - certificado da destinação dos resíduos, conforme PGRCC.

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

Parágrafo único. A certidão de demolição poderá ser solicitada em outro processo de licenciamento da atividade edilícia, desde que tecnicamente justificado.

CAPÍTULO XIV  
DO CANCELAMENTO DO PROJETO APROVADO

Art. 21 Em caso de desistência de execução de uma obra, o proprietário ou possuidor poderá solicitar o cancelamento da licença edilícia através do próprio processo que gerou a aprovação do projeto, instruído dos seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - fotos atualizadas do terreno imóvel objeto do pedido da licença edilícia demonstrando que a atividade edilícia não foi executada;

II - declaração de não execução da atividade edilícia do proprietário do imóvel e do responsável técnico pela execução da obra.

CAPÍTULO XV  
DA DISPENSA DO HABITE-SE - RISCO I

Art. 22 São considerados BAIXO RISCO I e dispensam ato público de liberação do Habite-se os licenciamentos referente a reforma e retrofit.

CAPÍTULO XVI  
DO HABITE-SE AUTOMÁTICO - RISCO II

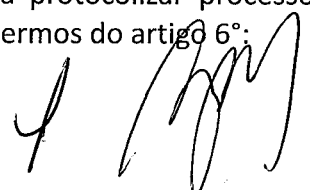
Art. 23 O Habite-se Automático será obrigatório para as atividades objeto de licenciamento edilício automático, conforme disposições do artigo 3º deste decreto.

Parágrafo único. Casos específicos poderão ser licenciados através do Licenciamento Convencional, conforme disposto neste decreto, desde que tecnicamente justificado e autorizado pelo órgão competente responsável pelo Licenciamento.

Art. 24 Os pedidos de Habite-se Automático devem ser instruídos com os mesmos documentos do Habite-se Convencional conforme relacionado no artigo 25 deste decreto.

CAPÍTULO XVII  
DO PROCESSO DE HABITE-SE CONVENCIONAL - RISCO III

Art. 25 Para a solicitação do Habite-se, o interessado deverá protocolizar processo administrativo instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:



Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - termo de conclusão da caderneta de obras emitido pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos;

IV - projeto aprovado;

V - certificado de destinação de resíduos, exceto para regularização, transformação de uso e reclassificação;

VI - relatório fotográfico conforme modelo disponível no site da Prefeitura;

VII - declaração de habite-se, conforme modelo disponível no site da Prefeitura, preenchida e assinada;

VIII - certidão de visto fiscal eletrônica ou comprovante de decadência tributária;

IX - cartão de numeração;

X - documentação comprobatória dos condicionantes para a expedição do habite-se, para os casos aplicáveis;

XI - nota fiscal acompanhada do Documento de Origem Florestal - DOF, emitido pelo IBAMA, caso utilize produtos ou subprodutos de madeira nativa da flora brasileira como elemento construtivo;

XII - declaração de cumprimento da instalação dos itens de estratégias sustentáveis na edificação;

XIII - demais documentos necessários, conforme análise do setor competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º No caso de edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar e ao uso não residencial composto por unidades autônomas, sujeitas à incorporação imobiliária, deverá ser apresentado ainda:

I - documento válido de responsabilidade técnica do conselho profissional referente aos projetos arquitetônico, estrutural, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, sistema de proteção contra

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

descargas atmosféricas - SPDA, instalações de gás, telefonia, prevenção e combate a incêndio e demais projetos complementares;

II - declaração de conformidade.

§ 2º No caso de novo proprietário, deverá ser apresentado ainda:

I - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel referente ao novo proprietário;

II - documento válido de responsabilidade técnica do conselho profissional referente a autoria de projeto e execução de obra em nome do novo proprietário ou possuidor;

III - termo de conclusão da caderneta de obras em nome do novo proprietário emitido pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos.

§ 3º No caso de troca de responsabilidade técnica, deverá ser apresentado ainda:

I - documento referente a baixa de responsabilidade técnica do conselho profissional;

II - novo documento de responsabilidade técnica do conselho profissional válido referente a execução de obra ou direção técnica;

III - termo de conclusão da caderneta de obras em nome do novo responsável técnico emitido pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos;

§ 4º A não apresentação da documentação devidamente preenchida, de que trata este artigo, sujeita o processo ao indeferimento sumário, não cabendo reconsideração por ausência documental, no caso de habite-se automático.

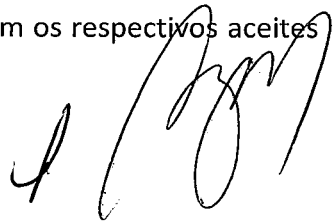
Art. 26 Para empreendimentos multifamiliares, e edificações não residenciais compostas por unidades autônomas com mais de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), deverão ainda ser apresentados os seguintes documentos em formato digital tipo PDF ou JPEG:

I - cópia do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros;

II - atestado de ligação do imóvel às redes de água, esgoto e energia elétrica ou outro documento que comprove a finalização e o aceite destas ligações pelas concessionárias.

Art. 27 A expedição do habite-se do Condomínio de lotes fica condicionada:

I - a conclusão das obras de infraestrutura das áreas comuns com os respectivos aceites das concessionárias e dos demais órgãos competentes;



II - a conclusão da arborização com o respectivo aceite do órgão competente;

III - a conclusão das obras previstas na área comum do Alvará de Construção;

IV - a demarcação física das unidades autônomas de lotes;

V - a apresentação do registro do Cartório de Registro de Imóveis, contendo a averbação da Área de Preservação Permanente e suas respectivas restrições, para os casos pertinentes;

VI - ao atendimento das diretrizes emitidas e das normativas vigentes pertinentes.

#### CAPÍTULO XVIII DA CERTIDÃO DE HABITE-SE

Art. 28 Quando o interessado necessitar, poderá acessar a Certidão de Habite-se disponível no site da prefeitura para os habite-se emitidos após o ano de 1995, e para os casos não disponíveis online, o interessado poderá solicitar a certidão de habite-se através de processo administrativo específico instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - certidão de dados cadastrais ou demonstrativo de lançamento do IPTU do ano vigente ao protocolo do processo.

#### CAPÍTULO XIX SEGUNDA VIA DE CERTIDÃO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

Art. 29 Quando o interessado necessitar, poderá solicitar a segunda via da certidão de regularidade da construção emitida nos termos do Decreto n. 12.240/2006, da Lei Complementar n. 445/2011 e do Decreto n. 13.350/13 através de processo administrativo específico, ou outro sistema que venha a substituí-lo, instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail

para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - certidão de dados cadastrais ou demonstrativo de lançamento do IPTU do ano vigente ao protocolo do processo.

#### CAPÍTULO XX

#### CERTIDÃO DE ÁREA REGULARMENTE EXISTENTE NO ANO DE 2000 - RISCO II

Art. 30 A Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000 será emitida através de processo administrativo específico ou outro sistema que venha a substituí-lo.

§ 1º Será reconhecida a área tributada em 2000, sem prejuízo da verificação de emissão de outro documento equivalente ao Habite-se, expedido a partir de 01 de janeiro de 2000.

§ 2º A área existente tributada no ano de 2000 contemplará todos os habite-se ou documentos equivalentes expedidos até 31 de dezembro de 1999.

Art. 31 Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes as áreas tributadas em 2000 que atenderem os seguintes requisitos:

I - não possuir projeto aprovado, certidão de regularidade, atestado de regularidade ou habite-se expedido a partir de 01 de janeiro de 2000;

II - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

III - atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;

IV - inexistência de ações judiciais demolitórias;

V - não se tratar de edificação privada em invasão de área pública;

VI - não se tratar de edificações situadas em faixas non aedificandi ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão conforme estabelecido na lei de parcelamento,



Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

uso e ocupação do solo;

VII - não seja objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

VIII - a área construída total da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula:  $AC \leq CAM \times AT$  sendo AC a área construída total, CAM o coeficiente de aproveitamento máximo e AT a área de terreno;

IX - quando se tratar de objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser atendido o previsto no Decreto n. 19942/2023 e suas alterações;

X - não se tratar de Polo Gerador de Tráfego com área construída computável superior a 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e atender aos parâmetros definidos na Lei Complementar n. 685/2024.

§ 1º A reserva de faixa non aedificandi, prevista no inciso VI deste artigo poderá ser reduzida ou dispensada, desde que haja manifestação favorável por escrito do órgão competente ou da concessionária responsável.

§ 2º A comprovação da área de 2000 poderá ser efetivada mediante lançamento tributário ou dados do GEOSANJA, ou ainda, por meio de outro documento oficial que valide a existência da edificação.

§ 3º Ciência e anuência do proprietário quanto a eventual tributação retroativa de IPTU.

Art. 32 Para a obtenção da Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000, o proprietário ou possuidor deverá apresentar os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - matrícula atualizada do imóvel ou transcrição atualizada do imóvel, prescindindo de estar registrada em nome do requerente;

V - certidão de dados cadastrais ou demonstrativo de lançamento do IPTU do ano vigente

ao protocolo do processo;

VI - certidão e dados cadastrais imobiliários do ano de 2000 ou demonstrativo de lançamento do IPTU;

VII - apresentação de croqui da edificação para os casos em que a validação da edificação não seja efetivada pelo lançamento tributário;

VIII - ciência e anuência do proprietário quanto a eventual tributação retroativa de IPTU.

CAPÍTULO XXI  
DO ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO - RISCO II

Art. 33 Para a obtenção do Atestado de Regularidade da Construção, o proprietário ou possuidor deverá solicitar através de processo administrativo específico ou outro sistema que venha a substituí-lo, instruído com os seguintes documentos em formato digital nos termos do artigo 6º:

I - requerimento padrão com identificação do proprietário, telefone, endereço e e-mail para correspondência;

II - documento de identificação do requerente proprietário ou possuidor do imóvel, quando não cadastrado no sistema dos protocolos municipais, sendo o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, o contrato social, o CPF e o documento de identificação válido do administrador, quando se tratar de pessoa jurídica e o Cadastro de Pessoa Física - CPF - e o documento de identificação válido, quando se tratar de pessoa física;

III - documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;

IV - cópia da matrícula atualizada do imóvel ou transcrição atualizada do imóvel, prescindindo de estar registrada em nome do requerente;

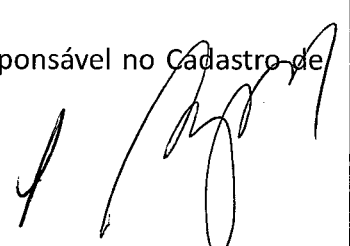
V - certidão de dados cadastrais imobiliários do ano vigente ao protocolo do processo ou demonstrativo de lançamento do IPTU ou;

VI - certidão de dados cadastrais imobiliários do sexto ano anterior à solicitação;

VII - laudo técnico acompanhado de fotos do imóvel conforme modelo disponibilizado no site da Prefeitura;

VIII - documento de Responsabilidade Técnica Conselho Profissional com a respectiva comprovação de quitação, referente ao laudo técnico;

IX - indicação do número da inscrição ativa do profissional responsável no Cadastro de Contribuintes Mobiliário;



Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

X - apresentar licenciamento do órgão ambiental responsável, para os casos em que couber;

XI - comprovante do pagamento dos emolumentos para a obtenção do Atestado de Regularidade da Construção;

XII - apresentação de croqui da edificação, conforme modelo, para os casos em que a validação da edificação não seja efetivada pelo lançamento tributário, com distinção entre a área construída computável e não computável e número de unidades, quando não se tratar de uso residencial unifamiliar;

XIII - Declaração contendo as seguintes informações:

a) que a edificação atende as condições mínimas de segurança, salubridade, higiene, e nos casos aplicáveis, acessibilidade;

b) que a edificação atende a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

c) que a atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;

d) que não consta ação judicial demolitória para o imóvel em questão;

e) que a edificação não invade área pública;

f) que a edificação não se encontra em faixas non aedificandi ao longo das Estradas Municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas marginais às estradas estaduais, federais, em faixas de domínio das concessionárias;

g) que a edificação não é objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

h) que a área construída total da edificação não ultrapassa o valor resultante da fórmula:  $AC \leq CAM \times AT$ , sendo AC a área construída total, CAM o coeficiente de aproveitamento máximo e AT a área de terreno;

i) que a edificação não se classifica como Polo Gerador de Tráfego com área construída computável superior a 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e atender aos parâmetros definidos na Lei Complementar n. 685/2024.

j) ciência e anuência do proprietário quanto a eventual tributação retroativa de IPTU.

§ 1º A emissão do Atestado de Regularidade da Construção poderá ser automatizada através de implantação de sistema eletrônico no site da Prefeitura para residências unifamiliares R, para

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -

o uso não residencial de impacto irrelevante CS e para as atividades classificadas como CS1-A.

§ 2º Quando se tratar de próprio público, não sujeito ao licenciamento junto à JUCESP, deverão ser apresentados Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, licenciamento junto ao Órgão Ambiental competente e licenciamento junto à Vigilância Sanitária, nos casos em que couber.

§ 3º A comprovação da área edificada a seis anos, poderá ser efetivada mediante lançamento tributário ou dados do GEOSANJA, ou ainda, por meio de outro documento que valide a existência da edificação.

Art. 34 Satisfeitos os requisitos estabelecidos na legislação e neste decreto, será expedido o Atestado de Regularidade da Construção, documento com o mesmo valor legal do Habite-se.

CAPÍTULO XXII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 Eventual verificação, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, de que as informações prestadas são inverídicas, aplicar-se-ão as penalidades conforme disposto na Lei Complementar n. 651/2022.

Art. 36 Nos casos de solicitações de licenciamentos edifícios referentes às atividades edilícias dispensadas de licenciamentos, o município poderá emitir comunicado esclarecendo a inexigibilidade de licenciamento.

Art. 37 O Executivo disponibilizará no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de São José dos Campos, as informações relativas aos licenciamentos de que tratam este decreto.

Parágrafo único. A publicação a que se refere este artigo deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

Art. 38 Fica revogado o Decreto n. 19.030, de 11 de março de 2022.

Art. 39 Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 26 de fevereiro de 2025.

Anderson Farias Ferreira  
Prefeito

Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade  
Marcelo Pereira Manara

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -



Gabriela Stefanie Guerreiro Nogueira  
Secretária de Assuntos Jurídicos

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Assuntos Jurídicos,  
aos vinte e seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco.



Henrique Sarzi  
Diretor de Assuntos Legislativos

