



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOMBUCA

CNPJ: 44.723.765/0001-25

WWW.MOMBUCA.SP.GOV.BR

Rua Amadeu Amaral, 255 - Centro - Mombuca SP - CEP: 13375-021

PABX (19) 34886262

emails: mombuca@uol.com.br / gabinete@mombuca.sp.gov.br

DECRETO N° 1976, DE 04 DE ABRIL DE 2025

(Estabelece regras para execução de obras particulares em Mombuca)

Everton Tiago Mora Pedroso, Prefeito Municipal de Mombuca, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Considerando a necessidade de regulamentar e uniformização das obras particulares no município, visando a garantia mínima de infraestrutura básica, segurança e qualidade das obras, passa a determinar a estabelecer regras mínimas para o melhor atendimento ao público em geral.

DECRETA:

Artigo 1º - Para fins desse decreta fixam as REGRAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS PARTICULARES EM MOMBUCA, nos seguintes termos:

I- Obrigatoriedade de Alvará.

É obrigatória a obtenção de Alvará, concedido pela Prefeitura Municipal de Mombuca, para a execução de quaisquer obras no município, incluindo:

- o Construção;
- o Reforma;
- o Ampliação;
- o Demolição;
- o Processos de regularização, desmembramento e unificação de áreas.

II - Atividades que Caracterizam Início de Construção.

- o Preparo do terreno;
- o Abertura de cavas para fundações e
- o Início da execução de fundações superficiais.

III - Prazos de Análise.

- o O prazo para análise de projetos é de 20 dias úteis após o protocolo do processo.

IV - Rasuras, colagens e correções

- o Não serão aceitas rasuras, colagens e correções nos projetos e demais documentos constantes no processo, por se tratarem de documentos públicos oficiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOMBUCA

CNPJ: 44.723.765/0001-25

WWW.MOMBUCA.SP.GOV.BR

Rua Amadeu Amaral, 255 - Centro - Mombuca SP - CEP: 13375-021

PABX (19) 34886262

emails: mombuca@uol.com.br / gabinete@mombuca.sp.gov.br

V - Documentação Necessária para Alvará para Construção, Reforma, Ampliação, Demolição e Regularização.

- o Requerimento padrão;
- o Mínimo de 03 (três) vias do projeto arquitetônico completo;
- o Mínimo de 03 (três) vias do memorial descritivo padrão;
- o Mínimo de 03 (três) vias do memorial de atividades padrão (para projetos comerciais);
- o Cópia atualizada da matrícula do imóvel (emitida nos últimos 6 meses);
- o Para construções em mais de um lote, é necessária a unificação das matrículas;
- o Cópia do registro de projeto e execução, com recolhimento ao conselho de classe (ART, RRT, TRT ou equivalente);
- o Cópia da primeira folha do carnê de IPTU ou Certidão Venal;
- o Cópia do CPF ou CNPJ acompanhado do contrato social, se aplicável;
- o Cópia do comprovante de endereço do solicitante;
- o Cópia da Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- o Cópia da Certidão Negativa de Débitos do profissional registrado;
- o Em casos de alienação fiduciária, apresentar cópia do contrato de compra e venda com reconhecimento de firma.

VI- Desmembramento e Unificação de Áreas

- o Requerimento padrão;
- o Mínimo de 03 (três) vias do projeto completo;
- o Mínimo de 03 (três) vias do memorial descritivo;
- o Cópia atualizada da matrícula do imóvel (emitida nos últimos 6 meses);
- o Cópia do registro de projeto e execução, com recolhimento ao conselho de classe (ART, RRT, TRT ou equivalente);
- o Cópia da primeira folha do carnê de IPTU ou Certidão Venal;
- o Cópia do CPF ou CNPJ acompanhado do contrato social, se aplicável;
- o Cópia do comprovante de endereço do solicitante;
- o Cópia da Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- o Cópia da Certidão Negativa de Débitos do profissional registrado.

VII - Regras para Projetos Arquitetônicos.

A) Elementos Obrigatórios no Projeto Completo

- o Planta baixa de todos os pavimentos em escala 1:100;
- o Planta baixa com layout dos cômodos em escala 1:100;
- o Cortes longitudinal e transversal da edificação, indicando cota de nível;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOMBUCA

CNPJ: 44.723.765/0001-25

WWW.MOMBUCA.SP.GOV.BR

Rua Amadeu Amaral, 255 - Centro - Mombuca SP - CEP: 13375-021

PABX (19) 34886262

emails: mombuca@uol.com.br / gabinete@mombuca.sp.gov.br

- o Cotas do terreno, conforme matrícula, cotas internas e externas, inclusive dos elementos construtivos externos, como piscina;
- o Implantação da edificação com cotas;
- o Fachadas;
- o Área interna dos cômodos;
- o Especificação e inclinação do telhado;
- o Largura da calçada, conforme planta urbanística;
- o Em caso de piscina, especificar o método construtivo empregado;
- o Tabela de esquadrias; e
- o Cada vista e planta do projeto deve ser claramente nomeada, com a indicação de sua escala correspondente.

VIII - Elementos Obrigatórios no Carimbo do Projeto

- o Destinação da obra (residencial, comercial ou mista);
- o Identificação do terreno (nome do loteamento, nome ou número da quadra, número do lote, número da matrícula e inscrição municipal);
- o Nome completo do profissional, número do registro do conselho de classe, ART/RRT/TRT e assinatura;
- o Nome completo, CPF e assinatura de todos os proprietários;
- o Declaração de que a Prefeitura não reconhece o direito de propriedade do terreno, acima da assinatura dos proprietários;
- o Planta de situação sem escala, com:
 - Indicação do Norte;
 - Nome de todas as ruas que delimitam a quadra;
 - Distância até a esquina mais próxima;
- o Quadro de áreas, contendo:
 - Área do terreno;
 - Área construída de cada pavimento;
 - Área total construída;
 - Área de ocupação;
 - Área livre (m² e %);
 - Área permeável (m² e %);
 - Área da piscina (se houver).
- o Data do projeto; e
- o Espaço livre na parte inferior para carimbos de aprovação.

IX - Recuos e Áreas Livres

- o **Recuo Frontal:**
 - Mínimo de 4,00 m para edificações residenciais e comerciais;
 - Todos os pavimentos devem respeitar esse recuo;
 - No pavimento inferior, o recuo pode ser destinado a abrigo de veículos com cobertura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOMBUCA

CNPJ: 44.723.765/0001-25

WWW.MOMBUCA.SP.GOV.BR

Rua Amadeu Amaral, 255 - Centro - Mombuca SP - CEP: 13375-021

PABX (19) 34886262

emails: mombuca@uol.com.br / gabinete@mombuca.sp.gov.br

- No pavimento superior, é permitida a cobertura do recuo, desde que a área seja destinada a varanda e afins.
- **Recuo Lateral e Posterior:**
 - Mínimo de 1,50 m se houver aberturas;
 - Mínimo de 0,90 m se não houver aberturas.
- **Dispensa de Recuo Lateral:**
 - Para edificações comerciais em esquinas, desde que as aberturas estejam voltadas para a via pública;
 - O recuo frontal permanece obrigatório.
- **Área Livre:**
 - Mínimo de 20% para edificações residenciais, mistas e comerciais;
 - Piscinas e abrigos cobertos contam como área construída;
 - Beirais até 1,00 m não são considerados como área construída.
- **Taxa de Permeabilidade:**
 - Mínimo de 10% da área do terreno deve ser mantida permeável.
- **Pé Direito Mínimo:**
 - 2,50 m para áreas internas;
 - 2,30 m para garagens ou abrigos.
- **Espaçamentos Internos:**
 - Corredores: mínimo 0,90 m;
 - Os cômodos deverão ser projetados de forma a garantir o espaçamento mínimo necessário para circulação, assegurando conforto e funcionalidade para os moradores.

X - Vistoria Técnica e Conclusão de Obra

- **Vistoria Final**
 - É obrigatória a vistoria final para emissão do *Habite-se*, certificando que a obra foi executada conforme o projeto aprovado.
- **Documentação necessária para habite-se**
 - Requerimento padrão;
 - Cópia do alvará de construção;
 - Cópia atualizada da matrícula do imóvel (emitida nos últimos 6 meses);
 - Cópia da Certidão Negativa de Débitos do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOMBUCA

CNPJ: 44.723.765/0001-25

WWW.MOMBUCA.SP.GOV.BR

Rua Amadeu Amaral, 255 - Centro - Mombuca SP - CEP: 13375-021

PABX (19) 34886262

emails: mombuca@uol.com.br / gabinete@mombuca.sp.gov.br

- Em casos de alienação fiduciária, apresentar cópia do contrato de compra e venda com reconhecimento de firma.

XII: Reformas de menor impacto

- **Reformas de menor impacto:** são aquelas que não alteram a estrutura da edificação e, por sua natureza simplificada, não requerem aprovação prévia.
- **Consideram-se reformas de menor impacto:**
 - Pintura Interna e Externa;
 - Troca de Revestimentos;
 - Reparo de Instalações Elétricas ou Hidráulicas;
 - Troca ou Instalação de Esquadrias;
 - Reparo de Telhados;
 - Manutenção de Fachada;
 - Impermeabilização;
 - Construção ou Reparo de Calçadas;
 - Outras intervenções de natureza similar, que não comprometam a estrutura da edificação ou alterem suas características essenciais.

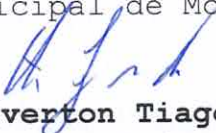
Artigo 2º-Este decreto entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições ao contrário, e em especial o decreto nº 1969 de 10 de janeiro de 2025.

REGISTRE-SE.

PUBLIQUE-SE.

CUMPRA-SE.

Prefeitura Municipal de Mombuca, 04 de abril de 2025.


Everton Tiago Mora Pedroso
Prefeito Municipal

Publicada na Sede Administrativa da Prefeitura Municipal de Mombuca, aos quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e cinco e afixada nos lugares públicos de costume, conforme dispõe a legislação em vigor.


Fabio Rodrigues Luz
Diretor Administrativo