



Documentação Obrigatória para solicitação de pedidos de análise de projetos de reabilitação de edificação previstos na Lei Complementar 395 de 2022

Os pedidos de análise de projetos de reabilitação deverão ser protocolados eletronicamente na página da Secretaria de Planejamento e Urbanismo do Portal da Prefeitura e instruídos com os seguintes documentos (conforme art. 29 do Decreto 22.779/2023):

- 1) Requerimento Padrão (FO1528 - Requerimento Padrão) devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou por seu procurador com poderes específicos para tanto, conferidos mediante procuração simples e pelo Responsável Técnico do projeto, indicando qual a categoria de reabilitação pleiteada. Observação: Nos casos em que há mais de uma unidade autônoma, o campo código cartográfico do FO1528 - Requerimento Padrão poderá ser preenchido com o código cartográfico referente ao lote, código com 12 dígitos;
- 2) Cópia simples dos documentos pessoais do proprietário e do procurador (RG e CPF) e, em se tratando de pessoa jurídica, cópia do estatuto ou contrato social, cópia da ata de nomeação de representantes, cópia do cartão do CNPJ e cópia dos documentos pessoais dos representantes da pessoa jurídica (RG e CPF);
- 3) Procuração se o requerente não for o proprietário ou o responsável técnico (FO1121E_procuracao);
- 4) Documentos comprobatórios da condição de elegibilidade e da Área Edificada Constatada - AEC, conforme previsto no art. 4º do Decreto 22.779/2023 (veja a lista no final deste documento);
- 5) Caderno da Proposta de Reabilitação em formato PDF, contendo:
 - a) croqui da situação atual do imóvel;
 - b) fotografias e descrição da situação atual do imóvel que permitam a compreensão das condições deste, incluindo acessibilidade, segurança e salubridade;
 - c) fotografias e croquis que permitam a compreensão das condições das fachadas com interface com os logradouros públicos e dos passeios públicos confrontantes e do entorno, incluindo aberturas existentes, permeabilidade visual, fachadas ativas, guias rebaixadas, acessos veiculares etc;
 - d) imagens que permitam a compreensão das condições pretendidas para a reabilitação, incluindo modificações nas fachadas e passeios públicos;
 - e) croqui contendo localização, dimensões e materiais da proposta de jardim vertical para os casos que pleitearem pontuação para a intervenção, conforme previsto no art. 7º deste Decreto;
 - f) indicação de localização, dimensões e croqui da proposta de arte urbana para os casos que pleitearem pontuação para a intervenção, conforme previsto no art. 7º deste Decreto;
 - g) imagens, croquis e memorial descritivo que indiquem as condições atuais das instalações prediais e de combate a incêndio, para os casos que pleitearem atualização das referidas instalações;
 - h) projeto e memória de cálculo do reservatório de retenção ou detenção para os casos que pleitearem pontuação prevista no art. 10 deste Decreto;
 - i) proposta de anexação de lotes contendo o registro histórico das edificações de cada lote;
 - j) endereço do imóvel;
 - k) assinatura do responsável técnico e do proprietário ou procurador nomeado;
 - l) no caso de anexação de lote, deverá apresentar o registro histórico indicando as edificações em cada lote antes da anexação;
- 6) A.R.T. ou R.R.T. do responsável técnico pelo projeto de reabilitação e dos laudos técnicos, quando necessário;
Observações: (i) a A.R.T ou R.R.T do responsável técnico pela execução da obra deverá ser emitida e encartada no processo antes da emissão do alvará de execução, ficando a cargo do interessado apresentá-la ou não no início do processo; (ii) a A.R.T. ou R.R.T. dos laudos técnicos assim como os próprios laudos só deverão ser encartados para os casos previstos no Decreto 22.779/2023.



- 7) Registro ou inscrição on-line do responsável técnico na Secretaria de Urbanismo, conforme Decreto 19.697/2017;
- 8) Planta da Situação Atual, incluindo a situação existente do passeio público;
- 9) Planta da Situação Pretendida, indicando áreas a serem demolidas e ampliadas, projeto de adequação do passeio público e áreas para alteração de usos.
- 10) Planilha em formato aberto, com os códigos cartográficos de todas unidades autônomas (para os casos com mais de uma unidade autônoma)

No caso de reabilitação com anexação de lotes, previsto no art. 22 do Decreto 22.779/2023, além da documentação elencada no art. 29, o interessado deverá encartar os seguintes documentos:

- 11) Certidão de matrícula atualizada de todos os lotes expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há menos de 6 (seis) meses;
 - 12) A.R.T. ou R.R.T. do responsável técnico;
 - 13) Contrato Social, ata de nomeação de representantes e CNPJ - no caso do proprietário ser Pessoa Jurídica (cópia simples) ou RG e CPF caso de proprietário ser Pessoa Física (cópia simples);
 - 14) Procuração com firma reconhecida se o requerente não for o proprietário ou o responsável técnico;
 - 15) Arquivo digital de planta dos lotes contendo a Situação Atual e a Situação Pretendida na extensão DWG (em versão compatível com o CAD - 2000) ou DXF;
 - 16) Arquivo digital de planta dos lotes contendo a Situação Atual e a Situação Pretendida, preferencialmente em formato A4 ou A3, na extensão PDF.
- Para os casos em que houver necessidade de atualização cadastral, serão solicitados em complementação à documentação elencada no caput os seguintes documentos:
- 17) Arquivo digital do Levantamento Planimétrico na extensão DWG (em versão compatível com o CAD - 2000) ou DXF;
 - 18) Arquivo digital do Levantamento Planimétrico em formato A4 ou A3, na extensão PDF.
 - 19) Certidão vintenária de matrícula do lote a ser anexado ao lote original, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, para os casos enquadrados no inciso II do art. 22 do Decreto 22.779/2023.

Observações:

- ✧ As plantas elencadas nos itens 7 e 8 deverão ser fornecidas em arquivo digital na extensão DWG (em versão compatível com o CAD - 2000) ou DXF e também na extensão PDF, preferencialmente em formato A3, podendo ser no formato máximo A2, sempre em escala e com todas as medidas e cotas de nível legíveis necessárias para perfeita compreensão do projeto, atendendo à padronização estabelecida pela Prefeitura;
- ✧ As plantas elencadas nos itens 7 e 8 deverão atender ao Capítulo II do Decreto 18.757 de 2015;
- ✧ Nos casos em que houver alteração das divisões das unidades autônomas ou alteração do Coeficiente de Aproveitamento, além do Projeto Simplificado deverá ser apresentado também o Projeto Completo, com a mesma simbologia;
- ✧ Os pedidos de reabilitação formulados com base na Lei Complementar nº 395, de 2022, relativos a edificações tombadas ou em estudo de tombamento ficam condicionados à análise e aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio;
- ✧ Poderá ser também fornecido o Caderno do Projeto Básico de Restauro, no caso de imóvel tombado;
- ✧ No caso de impossibilidade de protocolar eletronicamente os pedidos de análise de projetos de reabilitação, o interessado poderá dirigir-se ao Protocolo Geral munido dos arquivos digitais, quando será protocolado junto à Municipalidade o pedido de análise do projeto de reabilitação.

Lista dos documentos comprobatórios da condição de elegibilidade e da Área Edificada Constatada - AEC:



Para fins de comprovação da condição de elegibilidade referida no art. 3º do Decreto 22.779/2023 e da Área Edificada Constatada - AEC definida no inciso IV do art. 3º da Lei Complementar nº 395, de 2022, deverão ser apresentados um ou mais dos seguintes documentos:

- alvarás ou certificados emitidos pela Prefeitura do Município de Campinas, incluindo o emplacamento e a planta de quarteirão;
- auto de infração;
- matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;
- convenção condominial registrada perante o cartório de registro de imóveis;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;
- foto aérea ou levantamentos aerofotogramétricos oficiais;
- área lançada no Cadastro Imobiliário do Município;
- reconstituição realizada por profissional habilitado, com laudo assinado por responsável técnico (preencher também o FO1529 - Declaração do Responsável Técnico);
- mandado de imissão na posse, expedido em ação judicial;
- decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, ainda não transitado em julgado, desde que acompanhada do respectivo laudo pericial contendo a descrição e a caracterização do imóvel.