



PREFEITURA DE
PATROCÍNIO
UM NOVO TEMPO PARA TODOS

MANUAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS ARQUITETÔNICOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

1ª Edição





APRESENTAÇÃO

Este manual tem como objetivo oferecer orientação e suporte tanto a profissionais da área quanto a proprietários de imóveis que desejam protocolar projetos arquitetônicos para análise e aprovação junto à **Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLANU**.

Para isso, o documento apresenta e exemplifica algumas situações fictícias relacionadas à elaboração e representação técnica de **Projetos Arquitetônicos Simplificados**, com o intuito de auxiliar os profissionais na preparação adequada dos documentos. Dessa forma, busca-se evitar retrabalhos durante o processo de análise e acelerar a emissão do **Alvará de Construção Simplificado**.

O conteúdo aborda exclusivamente a **modalidade de análise simplificada de projetos**. No entanto, outras modalidades também estão disponíveis e podem ser consultadas na legislação vigente disponível por meio do site da Prefeitura Municipal, na seção da **SEPLANU**.

Vale ressaltar que os exemplos e representações incluídos neste material têm caráter didático e não substituem a legislação vigente, servindo apenas como uma forma mais clara e visual de demonstrar o que as normas legais estabelecem.

A cartilha foi elaborada com base na legislação urbanística municipal vigente, incluindo, mas não se limitando:

- Lei Complementar nº **276/2026** - Alvará de Construção Simplificado;
- Lei Complementar nº **130/2014** - Plano Diretor;
- Lei Complementar nº **132/2014** - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Lei Complementar nº **133/2014** - Código de Edificações e Obras;
- Lei Complementar nº **240/2023** - Altera o Plano Diretor;
- Lei nº **10.406/2002** - Código Civil Brasileiro.

SUMÁRIO

• Definições _____	5
• Alvará de Construção Simplificado _____	6
• Projeto Arquitetônico Simplificado _____	9
◦ Situação _____	10
◦ Implantação _____	11
◦ Implantação - pavimentos _____	12
◦ Implantação - calçadas _____	13
◦ Diagrama da cobertura _____	14
◦ Corte esquemático _____	15
◦ Fachadas _____	16
• Outras Orientações de Projeto	
◦ Implantação - residências em série _____	18
◦ Locação - edificações verticais _____	19
◦ Nível médio do meio-fio _____	20
◦ Guaritas _____	21
◦ Muros frontais - elementos decorativos _____	22
◦ Afastamentos - residências em série _____	23
◦ Afastamentos - edificações verticais _____	24
◦ Afastamentos - sacadas _____	25
◦ Afastamentos - escalonamento _____	26
◦ Subsolos _____	27
◦ Beirais de cobertura _____	28
◦ Marquises e saliências - afastamentos _____	29
◦ Marquises e saliências - logradouro público _____	30
◦ Rebaixo de guias de meio-fio - esquinas _____	31
◦ Estacionamentos _____	32
◦ Terraços habitáveis _____	33
◦ Mezaninos _____	34
◦ Aberturas perpendiculares às divisas do lote _____	35
◦ Quadro de áreas - condomínios _____	36
◦ Quadro de áreas - galpões _____	37
◦ Selo do projeto _____	38
◦ Selo do projeto - observações _____	39
• Considerações Finais _____	40

DEFINIÇÕES

- **Área coberta fechada:** corresponde às áreas fechadas com paredes e/ou esquadrias em todas as faces, equivalente à área coberta padrão para fins de incorporação e condomínios;
- **Área coberta aberta:** corresponde às áreas que não possuem fechamento com paredes e/ou esquadrias em uma ou mais faces, equivalente à área coberta padrão diferente para fins de incorporação e condomínios;
- **Área construída:** área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento;
- **Área permeável:** corresponde à área do lote, sem qualquer edificação, destinada à absorção das águas pluviais;
- **Área de projeção:** corresponde à área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno;
- **Área de uso comum:** corresponde à área compartilhada por todos os condôminos, destinada à utilização coletiva, como corredores, escadas, elevadores, hall de entrada, áreas de lazer e demais espaços que não pertencem de forma exclusiva a nenhuma unidade autônoma;
- **Área privativa:** corresponde à área de uso exclusivo do proprietário da unidade autônoma, compreendendo os espaços internos delimitados pela unidade (como salas, quartos, banheiros e cozinha), podendo incluir também vagas de garagem ou depósitos vinculados, quando de uso exclusivo;
- **Coefficiente de aproveitamento:** corresponde à relação entre a área construída e a área do lote (área construída ÷ área do lote), devendo observar os limites mínimo e máximo estabelecidos para cada zona;
- **Taxa de ocupação:** é o percentual entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno ((área de projeção ÷ área do lote) x 100), devendo observar o limite máximo estabelecido para cada zona;
- **Taxa de permeabilidade:** é o percentual do lote que deverá permanecer permeável ((área permeável ÷ área do lote) x 100), contribuindo para auxiliar na absorção das águas pluviais;
- **Nº de unidades:** corresponde ao número de unidades autônomas localizadas no imóvel;
- **Unidade autônoma:** corresponde à parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências (espaços habitáveis) e instalações de uso privativo.

Para mais informações, consultar a legislação informada na **página nº 3** deste manual.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO SIMPLIFICADO

O **Alvará de Construção Simplificado** é uma modalidade de licenciamento mais ágil e desburocratizada, destinada à aprovação de projetos arquitetônicos que atendam aos critérios específicos estabelecidos pela **Lei Complementar nº 276/2026**.

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

- **Requerimento** no Portal Digital da **SEPLANU**;
- **Matrícula do Imóvel**, atualizada;
- **Comprovante de Propriedade ou posse legítima**, se não averbado na matrícula do imóvel (escritura pública ou contrato de compra e venda - no caso de imóveis financiados junto à loteadoras e instituições financeiras);
- **Projeto Arquitetônico Simplificado**;
- **Anotação(ões) ou Registro(s) de Responsabilidade Técnica** referente(s) a(s) atividade(s) de projeto(s) e de execução da obra;
- **Declaração de Responsabilidade Conjunta**, assinada pelo profissional responsável técnico habilitado, atestando que o projeto está conforme a legislação vigente e com as normas técnicas aplicáveis e assinada pelo proprietário do imóvel, atestando que as informações cadastradas são verdadeiras e de inteira responsabilidade civil.

O modelo da **Declaração de Responsabilidade Conjunta** está disponível na **página nº 8**.

QUAIS OBRAS PODEM REQUERER O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO SIMPLIFICADO?

- Obras **residenciais unifamiliares** (casas);
- Obras **residenciais multifamiliares**, com até 1.000 m², limitado a 4 pavimentos;
- Obras **não residenciais**:
 - Uso **comercial**, grupos I e II, com até 1.000 m², limitado a 4 pavimentos;
 - Uso de **serviços**, grupos I e II, com até 1.000 m², limitado a 4 pavimentos;
 - Uso de **institucional**, grupos I e II, com até 1.000 m², limitado a 4 pavimentos.

É **VEDADA** A CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO SIMPLIFICADO PARA:

- Obras localizadas fora da Macrozona de Adensamento Urbano (fora do perímetro urbano);
- Empreendimentos classificados como grupo III pela Lei Complementar nº 132/2014 e Lei Complementar nº 240/2023;
- Empreendimentos não residenciais causadores de impacto que necessitam da análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Lei Complementar nº 132/2014 e Lei Complementar nº 240/2023;
- Empreendimentos de uso industrial;
- Obras de uso misto;
- Obras não mencionadas acima.

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE CONJUNTA - MODELO

Eu, _____, CPF nº _____,
proprietário(a) do imóvel, e

Eu, _____, CPF nº _____,
responsável técnico legalmente habilitado, inscrito(a) no _____ (CREA/CAU)
sob o nº _____,

DECLARAMOS, sob as penas da lei, que:

O Projeto Arquitetônico Simplificado apresentado para fins de requerimento do Alvará de Construção Simplificado, referente ao imóvel localizado à _____, matrícula nº _____, inscrição imobiliária SETOR ____, QUADRA ____, LOTE ____, SUB-LOTE _____, encontra-se em conformidade com a legislação urbanística municipal, estadual e federal vigente.

1. Assumimos, de forma solidária, a responsabilidade técnica, civil e administrativa pelas informações prestadas, pelo projeto apresentado e pela execução da obra, comprometendo-nos a observar as normas técnicas aplicáveis e as condições do alvará eventualmente concedido.
2. Temos ciência de que a concessão do Alvará de Construção Simplificado possui caráter precário e não afasta o poder de fiscalização do Município.
3. Reconhecemos que a prestação de informações falsas ou o descumprimento das obrigações assumidas nesta declaração poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas, civis e penais previstas na legislação vigente, inclusive a anulação do Alvará de Construção Simplificado.
4. A presente declaração é firmada exclusivamente em meio digital, mediante assinatura eletrônica ou digital, produzindo os mesmos efeitos legais da assinatura manuscrita.

Patrocínio, DIA de MÊS de ANO

Assinatura digital do(a) Proprietário(a) do Imóvel

Assinatura digital do(a) Responsável Técnico

PROJETO ARQUITETÔNICO SIMPLIFICADO

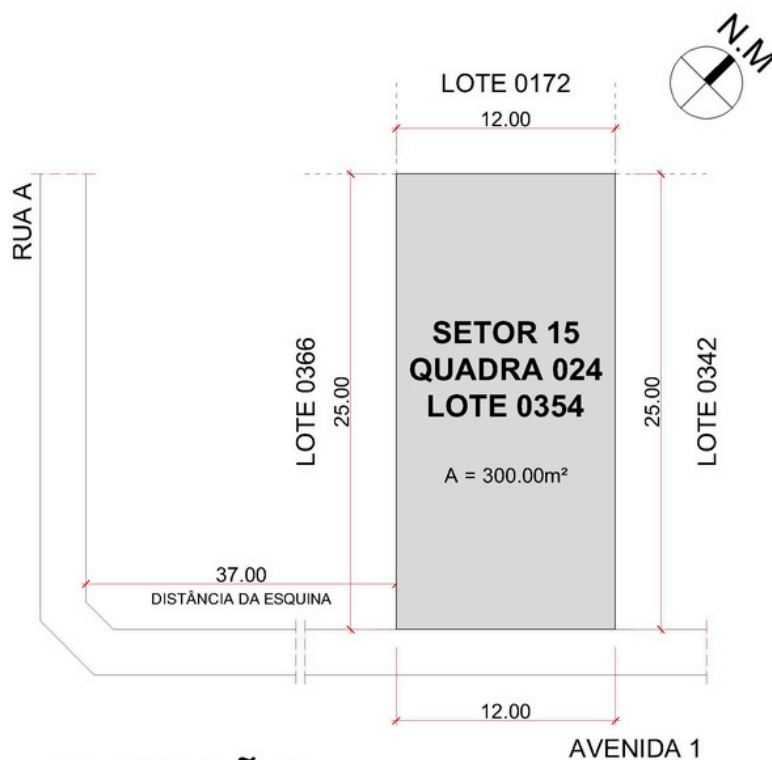
O **Projeto Arquitetônico Simplificado** é uma representação esquemática que abrange apenas os elementos básicos da construção para fins de cadastro e licenciamento. Por isso, sua análise é realizada de forma mais ágil e objetiva, com base em declarações de responsabilidade que asseguram o cumprimento da legislação vigente e das normas técnicas pertinentes, agilizando a obtenção do **Alvará de Construção Simplificado**.

REPRESENTAÇÕES TÉCNICAS NECESSÁRIAS

- Planta de **Situação**;
- Planta de **Implantação** (térreo e pavimentos);
- Diagrama da **Cobertura**;
- **Corte(s)** Esquemático(s);
- **Elevação(oes)** voltadas para a(s) via(s) pública(s).

Na modalidade de análise de **Projeto Arquitetônico Simplificado**, deve-se representar em planta apenas o perímetro da construção, sem a necessidade de mostrar os compartimentos internos nem as esquadrias (portas e janelas). Os desenhos e informações são padrões para todos os tipos de projetos, **residenciais e não residenciais**.

PLANTA DE SITUAÇÃO



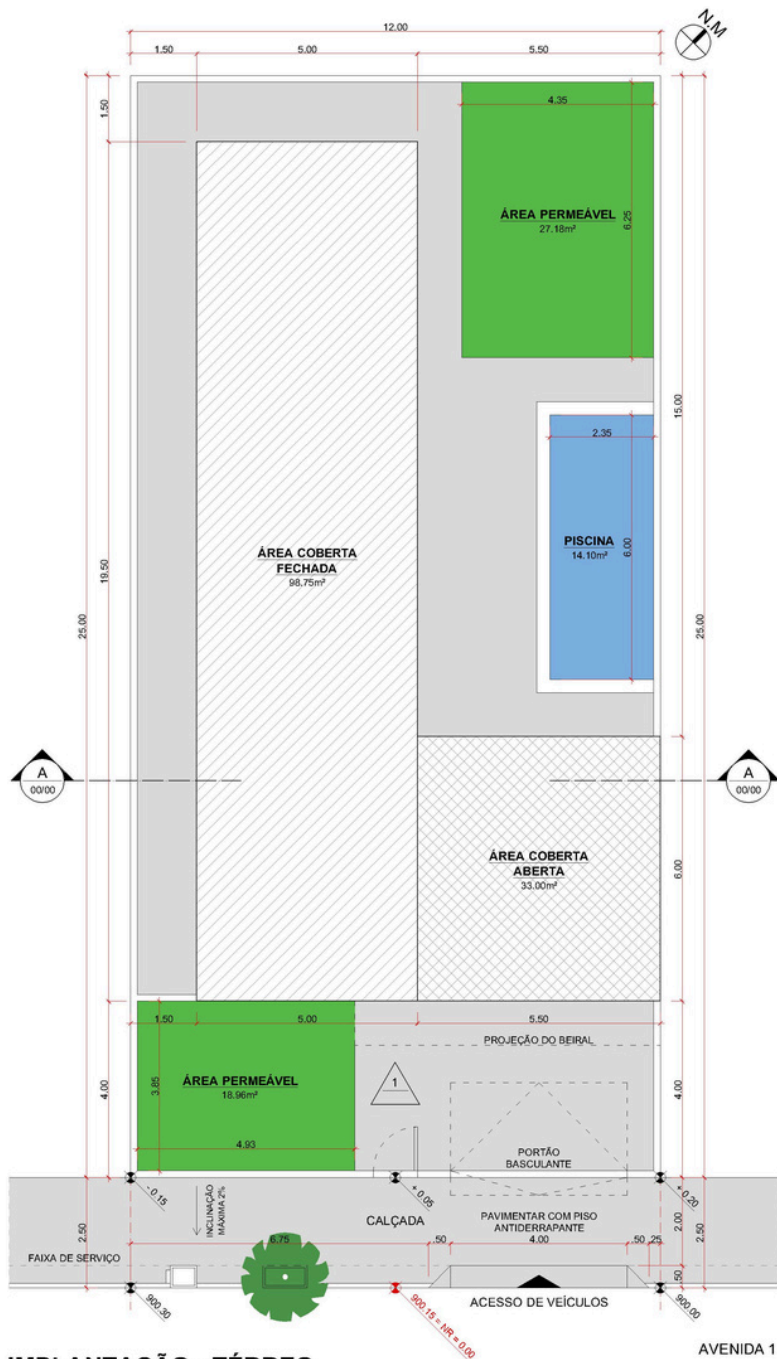
SITUAÇÃO SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Quando inserido no desenho da quadra, o lote destinado à construção deve ser devidamente **identificado por meio de hachuras ou cores**;
- A **inscrição imobiliária do lote** deve estar corretamente identificada;
- Devem ser indicados corretamente os **confrontantes laterais e de fundo**;
- O **logradouro público** deve ser nomeado;
- Devem ser apresentadas cotas que indiquem a **posição do terreno em relação à esquina mais próxima**, e as suas **dimensões e área total** em metros quadrados;
- É obrigatória a indicação da orientação do **norte magnético**;
- Todas as informações devem corresponder com o **descrito na matrícula do imóvel**.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:500 e 1:1000 - desde que mantenham a legibilidade.

IMPLANTAÇÃO



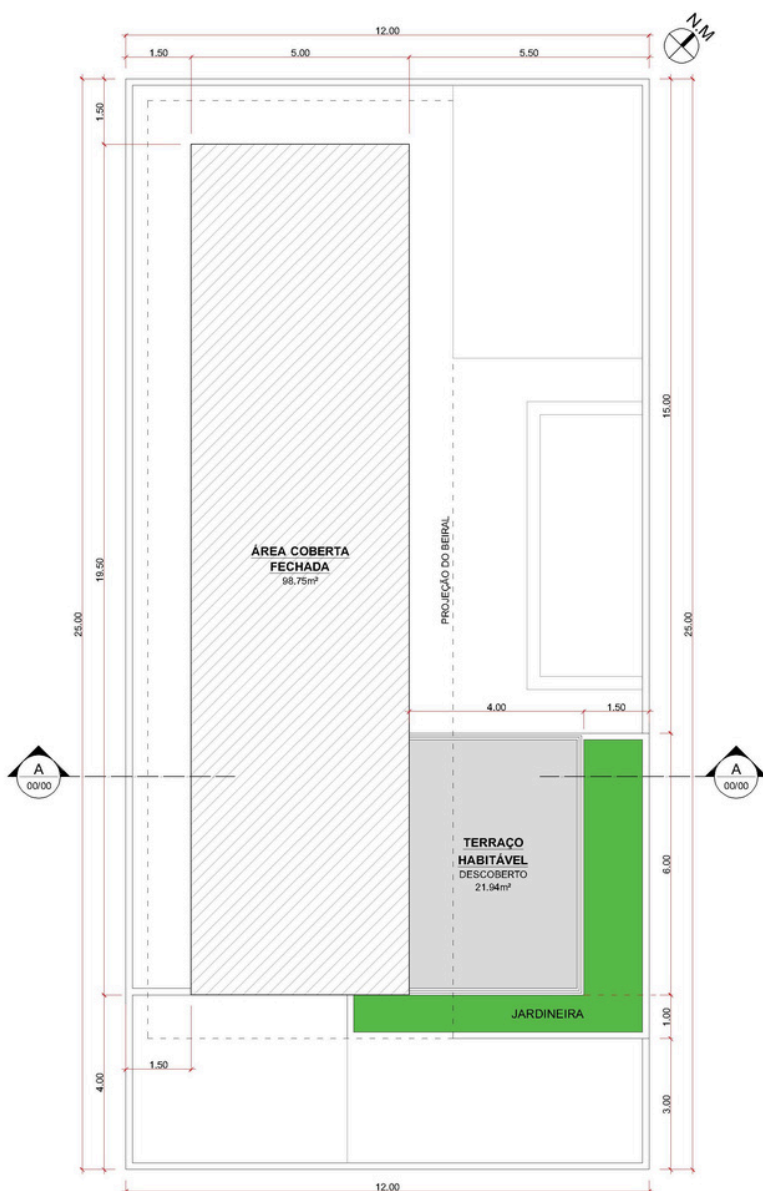
IMPLANTAÇÃO - TÉRREO
SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Indicar de forma clara a **linha de corte esquemático** que será apresentada.
- Identificar as **áreas permeáveis**, com suas respectivas cotas e a metragem quadrada.
- Identificar a **área da piscina** (se houver), com suas respectivas cotas e a metragem quadrada.
- Representar o **perímetro da edificação**, informando a metragem quadrada de cada uma.
- Cotas que expressem as dimensões do **perímetro da construção** e os **afastamentos frontal, laterais e de fundo**.
- **Cotas totais do terreno**, conforme informações constantes na matrícula.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:100 e 1:200 - desde que mantenham a legibilidade.

IMPLANTAÇÃO - PAVIMENTOS



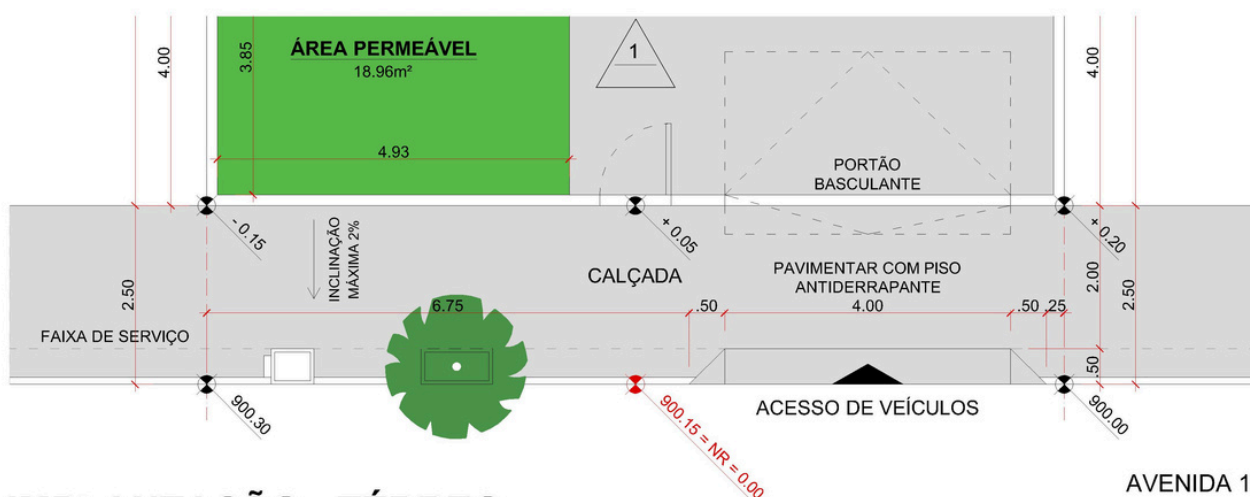
IMPLANTAÇÃO - PAVIMENTO SUPERIOR
SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Identificação da **linha de corte esquemático**.
- Cotas que permitam a clara identificação das dimensões totais do **perímetro da construção**, bem como dos **afastamentos frontal, laterais e de fundo**, em conformidade com a legislação vigente.
- **Perímetro da construção**, destacado por hachuras ou cores, devidamente cotado, permitindo fácil visualização e entendimento do projeto. Na identificação dos perímetros, deve-se diferenciar a **área coberta aberta da área coberta fechada**, indicando por escrito a metragem quadrada de cada uma.
- **Cotas totais do terreno**, de acordo com as informações constantes na matrícula.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:100 e 1:200 - desde que mantenham a legibilidade.

IMPLANTAÇÃO - CALÇADAS



IMPLANTAÇÃO - TÉRREO

SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Desenho da calçada pública, com a devida identificação e **dimensões das faixas de serviço e de livre circulação.**
- Locação do **rebaixo para veículos** conforme as disposições da Lei Complementar nº 240/2023.
- Locação do plantio de uma **árvore** adequada para calçadas, posicionada na faixa de serviço **a cada 12,00m de testada.**
- Locação de **lixeira** na faixa de serviço.
- Identificação dos **acessos** destinados a veículos e pedestres.
- Indicação por escrito de que o revestimento da calçada será em **piso antiderrapante.**
- Indicação da **inclinação transversal máxima permitida de 2%** para a calçada.
- Indicação dos **níveis do meio-fio.**

DIAGRAMA DA COBERTURA

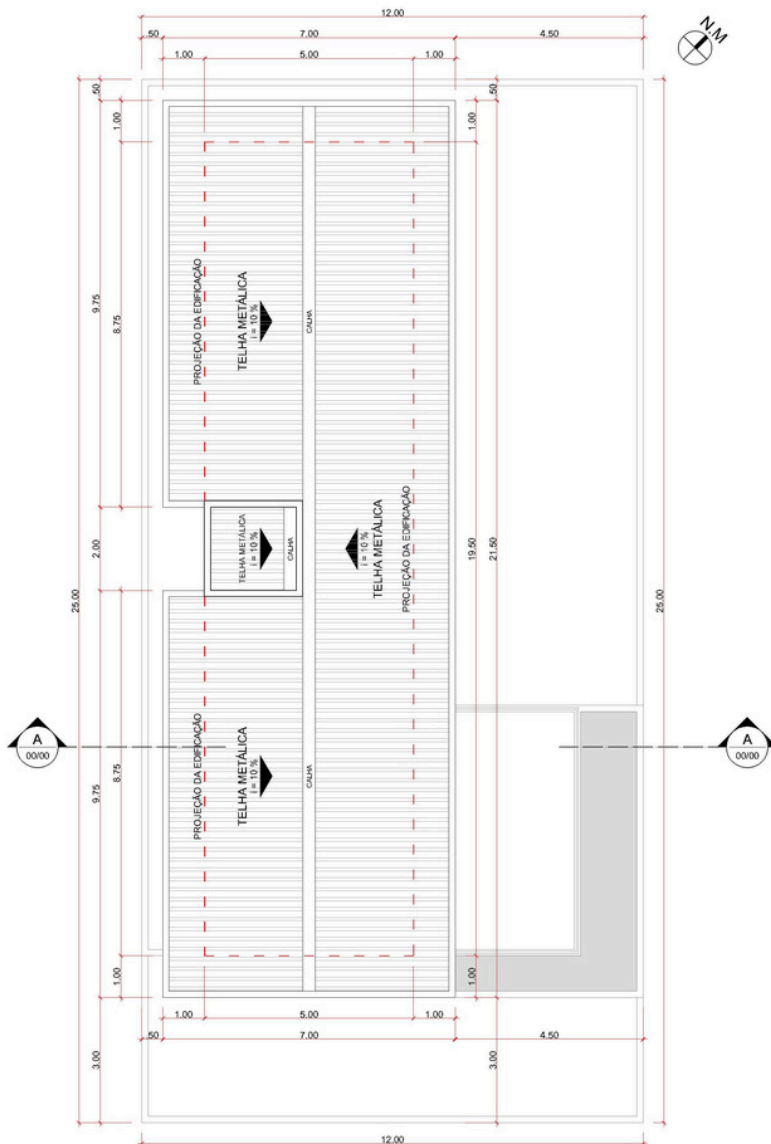


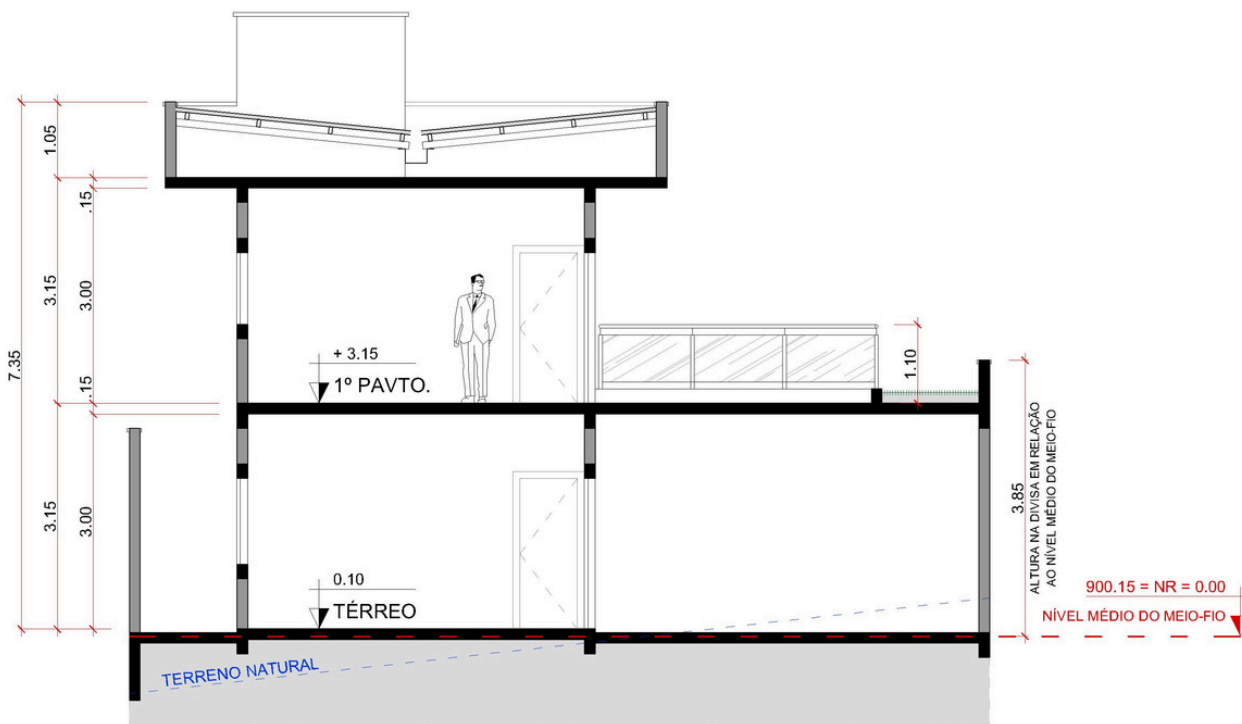
DIAGRAMA DE COBERTURA
SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Indicar a **linha de corte esquemático**.
- Inserir cotas que permitam identificar de forma clara: as dimensões totais do **perímetro da construção**, assim como os **afastamentos frontal, laterais e de fundo**, em conformidade com a legislação vigente.
- Representar a projeção do perímetro da construção, destacando a presença dos **beirais do telhado**.
- Informar as **cotas dos beirais** do telhado.
- Indicar a **inclinação do(s) telhado(s)** e especificar **o(s) tipo(s) de telha(s)** utilizado(s).

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:50 e 1:100 - desde que mantenham a legibilidade.

CORTE ESQUEMÁTICO



CORTE ESQUEMÁTICO A

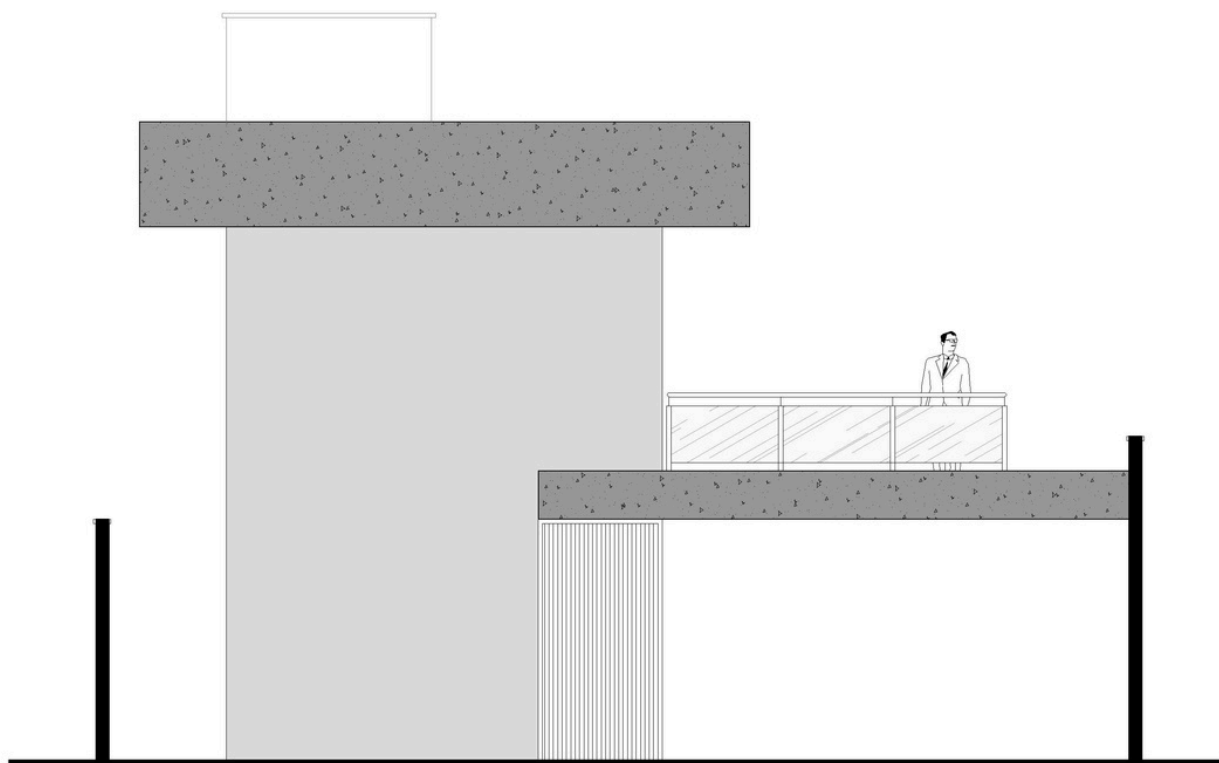
SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Ilustrar as **alturas da construção**, destacando lajes, áreas permeáveis, coberturas e o pé-direito da edificação.
- Quando houver forros, indicar o **pé-direito até o nível do forro**.
- Apresentar a cota da **altura total da edificação**, a partir do nível médio do meio-fio.
- O corte deve abranger **caixas de escadas e elevadores**, quando existentes.
- O corte deve incluir locais onde a edificação encosta na **divisa do terreno**.
- Indicar o **nível dos pisos de todos os pavimentos** da edificação.
- Incluir no projeto mais de um corte esquemático para o comprimento das exigências acima, se necessário.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:50 e 1:100 - desde que mantenham a legibilidade.

FACHADAS



FACHADA 1

SEM ESCALA

Desenho sem escala
Utilize o zoom

- Representação das **fachadas voltadas para as vias públicas** (não há necessidade de apresentar o muro frontal da edificação);
- Representar **todas as fachada do lote** que estão voltadas para vias públicas

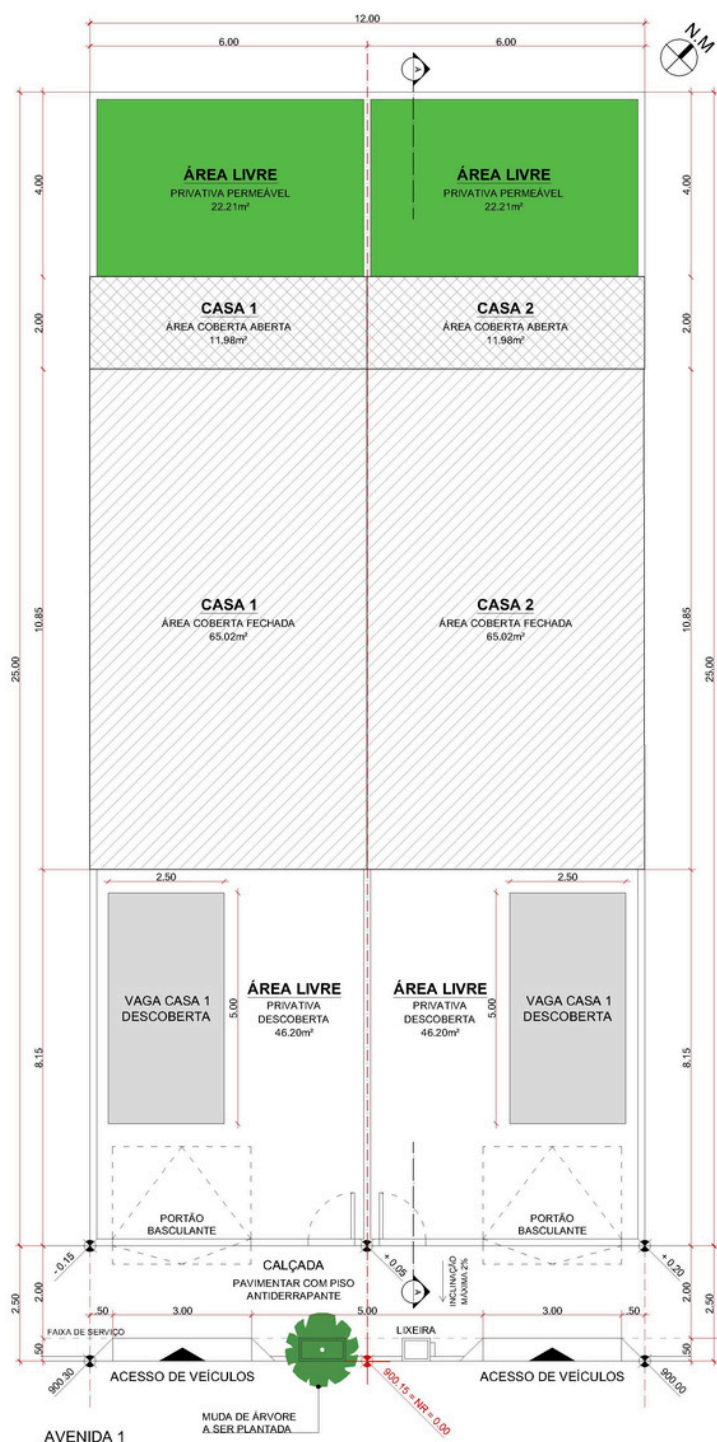
ESCALAS RECOMENDADAS: 1:50 e 1:100 - desde que mantenham a legibilidade.

Serão apresentadas, a seguir, **orientações específicas aplicáveis às edificações de qualquer natureza**, com o objetivo de esclarecer dúvidas recorrentes entre os projetistas.



WU
N
E
S

IMPLANTAÇÃO - RESIDÊNCIAS EM SÉRIE

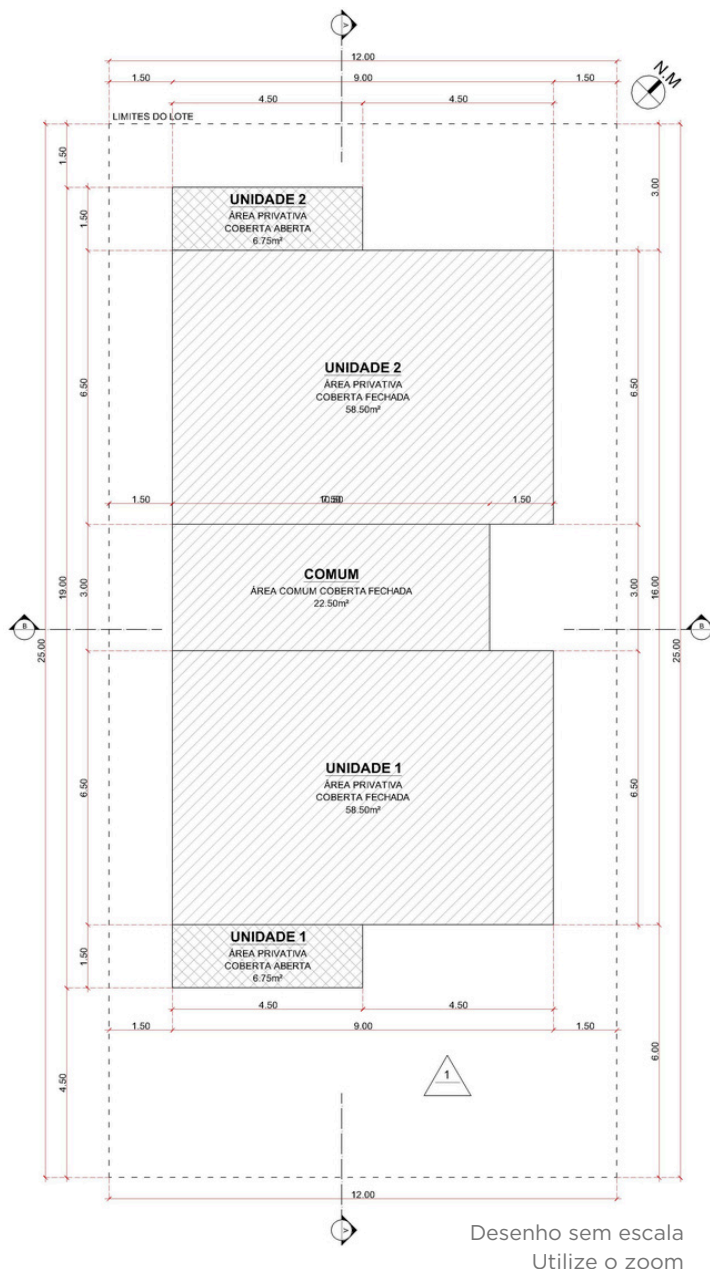


Desenho sem escala
Utilize o zoom

- No caso de residências geminadas ou em série, cada unidade habitacional deverá dispor de área permeável privativa equivalente a **10% (dez por cento)** da área do terreno de uso exclusivo.
- Para claraboias destinadas à iluminação e ventilação, deverá ser observado o afastamento lateral mínimo obrigatório de **1,50 m** em relação à linha de divisa entre as unidades habitacionais.
- O projeto deverá prever a indicação de, no mínimo, **1 (uma) vaga** para veículo por unidade habitacional.
- Deverá constar no projeto a indicação de, no mínimo, **1 (uma) lixeira**, situada na faixa de serviço da calçada.
- O rebaixo destinado ao acesso de veículos de cada unidade habitacional deverá respeitar o afastamento mínimo de **5,00 m** entre si.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:100 e 1:200 - desde que mantenham a legibilidade.

LOCAÇÃO - EDIFICAÇÕES VERTICAIS

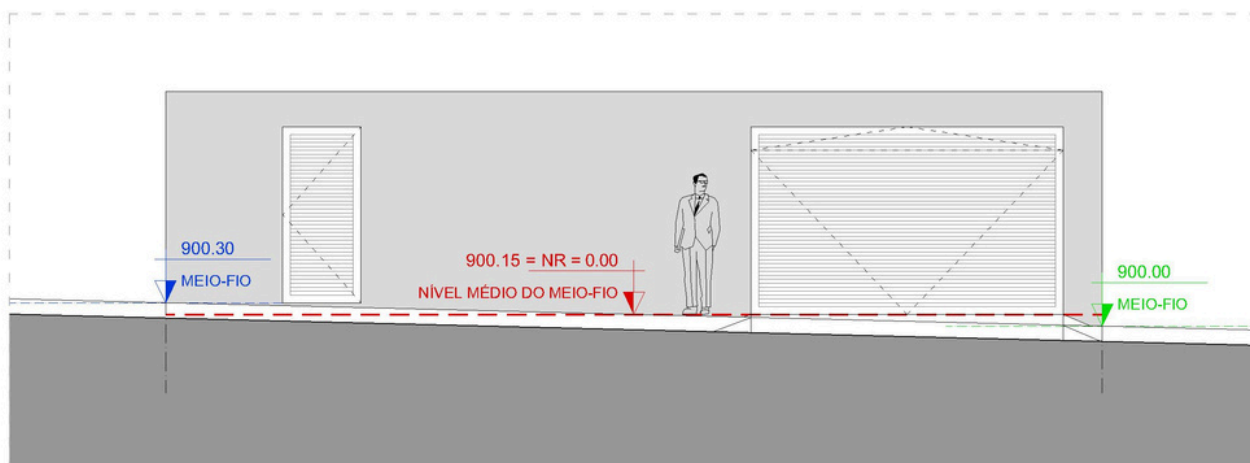
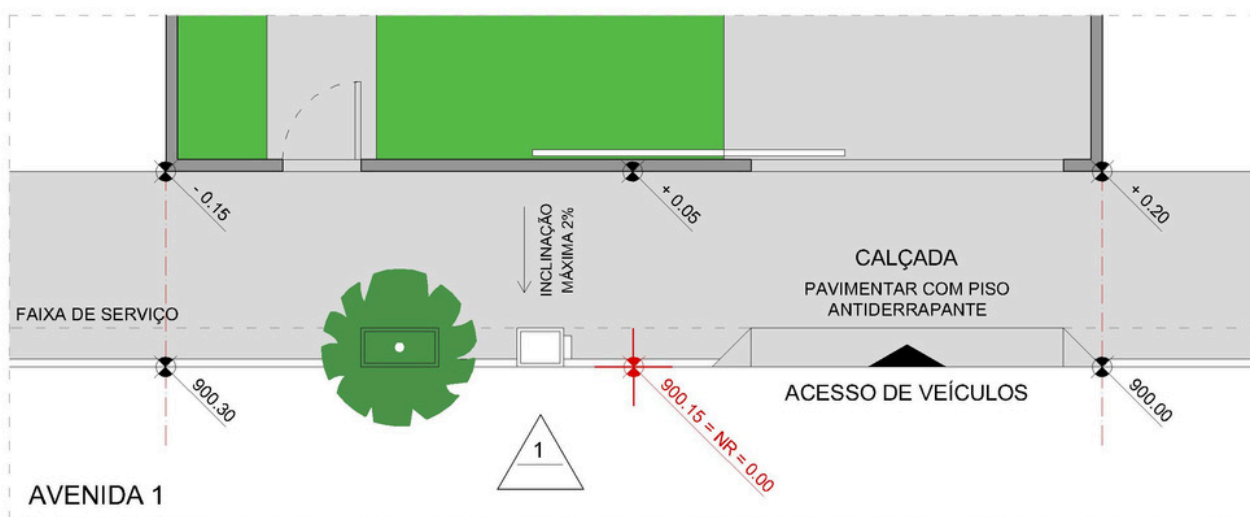


- Identificação da **linha de corte** esquemático.
- **Cotas** que permitam a clara identificação das dimensões totais do perímetro da construção, bem como dos afastamentos frontal, laterais e de fundo, em conformidade com a legislação vigente.
- **Perímetro da construção**, destacado por hachuras ou cores, devidamente cotado, permitindo fácil visualização e entendimento do projeto. Na identificação dos perímetros, deve-se diferenciar a **área coberta aberta** da **área coberta fechada**, indicando por escrito a metragem quadrada de cada uma.
- **Cotas totais do terreno**, de acordo com as informações constantes na matrícula.

ESCALAS RECOMENDADAS: 1:100 e 1:200 - desde que mantenham a legibilidade.

Nota: A planta de locação esquemática apresentada nesta página corresponde aos pavimentos tipo das edificações verticais com mais de dois pavimentos.

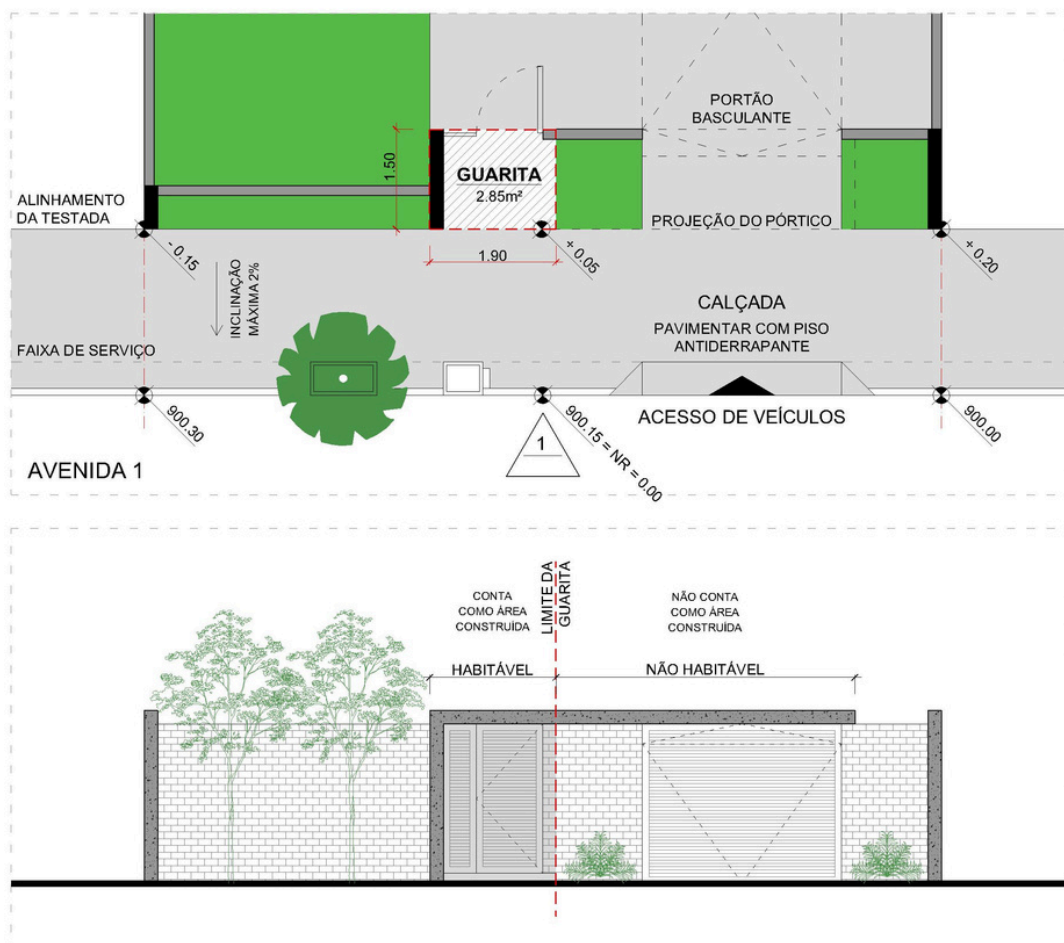
NÍVEL MÉDIO DO MEIO-FIO



Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- A cota média do meio-fio é determinada pela **média aritmética das cotas verificadas nos extremos do lote**.
- No exemplo hipotético ilustrado, o meio-fio apresenta, nos limites do terreno, as cotas de **900,30m (indicada pela linha tracejada azul)** e **900,00m (indicada pela linha tracejada verde)**, ambas em relação ao nível de referência zero. Dessa forma, a cota média do meio-fio corresponde ao valor obtido pela média entre essas duas alturas, neste caso, **900,15m (indicada na cor vermelho)**, que deve ser considerada como **nível de referência (NR) 0,00m do projeto**.

GUARITAS

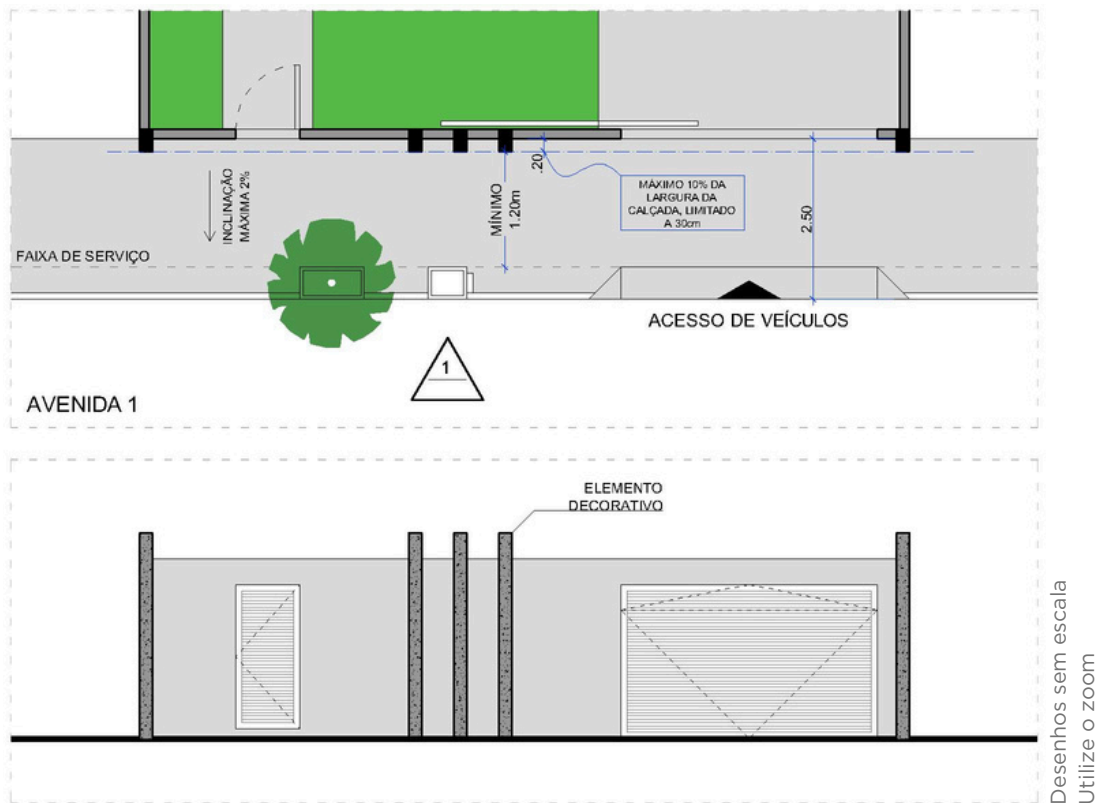


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- **Guarita** é a construção de pequeno porte, localizada junto ao acesso de pedestres, destinada ao controle de entrada, à vigilância da edificação e à proteção contra intempéries, como a chuva.
- As guaritas são consideradas **área construída** e deverão ser computadas no cálculo da área total construída da edificação.
- As **marquises de cobertura** das guaritas, quando avançarem sobre o logradouro público, deverão ter altura mínima (pé-direito) de **2,80 m (dois metros e oitenta centímetros)**, observando-se as disposições legais aplicáveis às marquises e saliências.

Nota: A área máxima da guarita poderá ser limitada conforme o zoneamento aplicável, devendo ser observadas as disposições das Lei Complementar nº 132 e Lei Complementar nº 240.

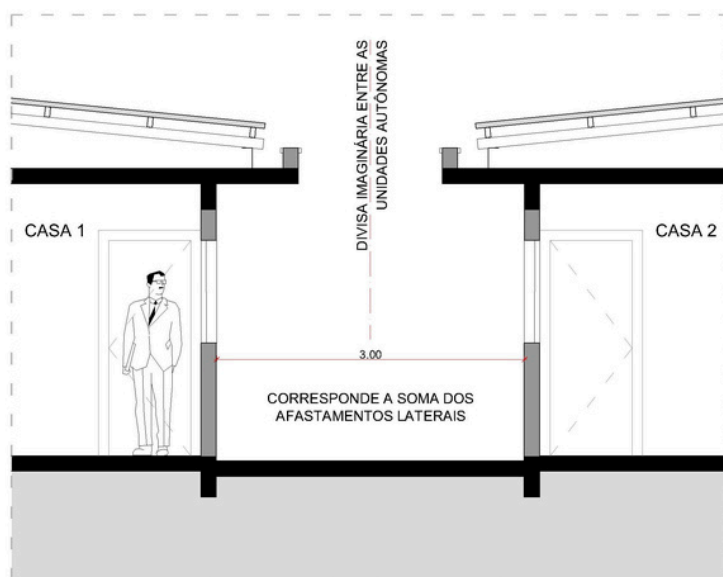
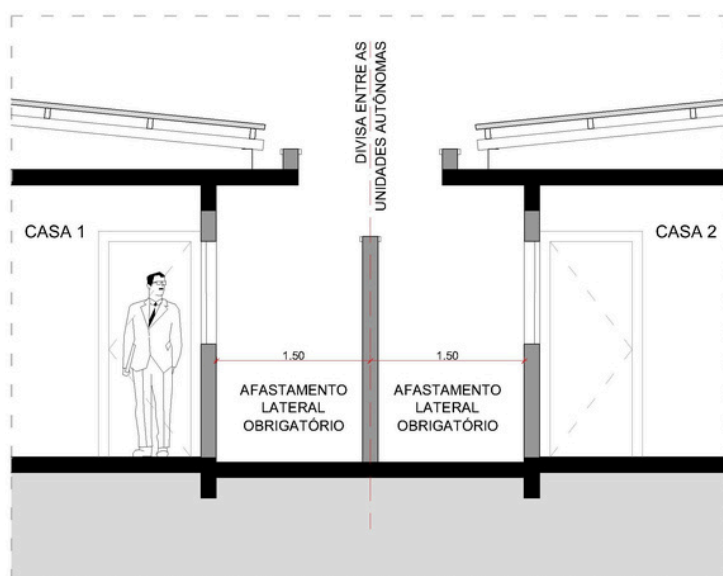
MUROS FRONTAIS - ELEMENTOS DECORATIVOS



- Nos muros frontais, construídos no alinhamento do lote com o logradouro público, poderão ser inseridos **elementos decorativos** (pórticos, molduras, colunas etc.).
- Os elementos decorativos poderão avançar sobre o logradouro público em, no máximo, **10% da largura da calçada**, limitando-se a **30 cm (trinta centímetros)**.
- As calçadas deverão garantir faixa livre de circulação de pedestres com largura mínima de **1,20 m (um metro e vinte centímetros)**, sem obstáculos, em qualquer ponto.

Nota: A Lei Complementar nº 133 de 2014 - Código de Obras e Edificações do Município - não contempla, de forma específica, as situações relativas a elementos decorativos dos muros frontais, construídos no alinhamento com o logradouro público. Assim, a **SEPLANU**, na qualidade de órgão responsável pela regulação das obras no âmbito municipal, adotará as disposições previstas neste manual para disciplinar tais casos.

AFASTAMENTOS - RESIDÊNCIAS EM SÉRIE

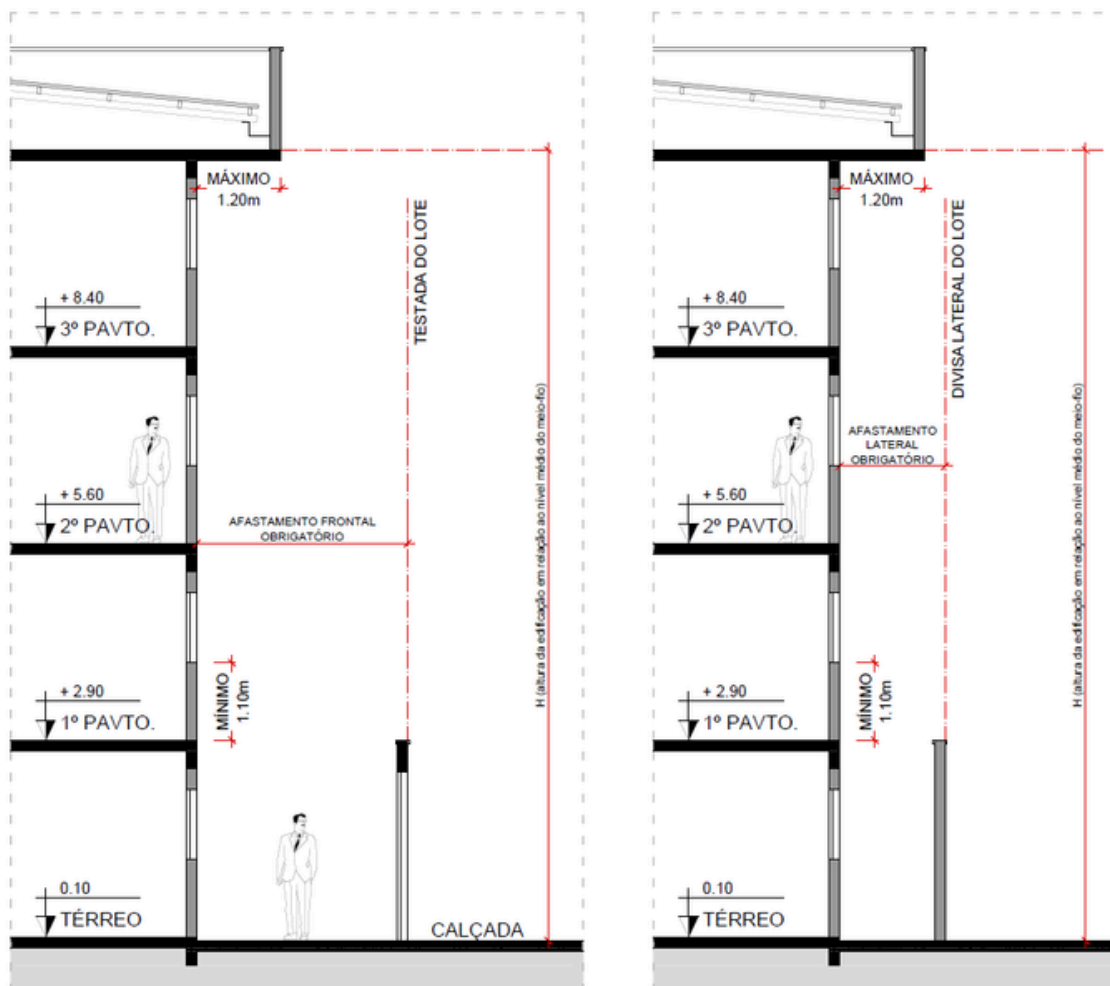


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- No que se refere às aberturas entre unidades habitacionais distintas, deverá ser respeitado o afastamento lateral mínimo obrigatório de **1,50 m** em relação à linha divisória entre as unidades.

Nota: As dimensões mínimas dos afastamentos frontal, laterais e de fundo variam conforme a Zona Urbana em que o imóvel está localizado, podendo ser consultadas na Lei Complementar nº 240, de 2023.

AFASTAMENTOS - EDIFICAÇÕES VERTICAIS

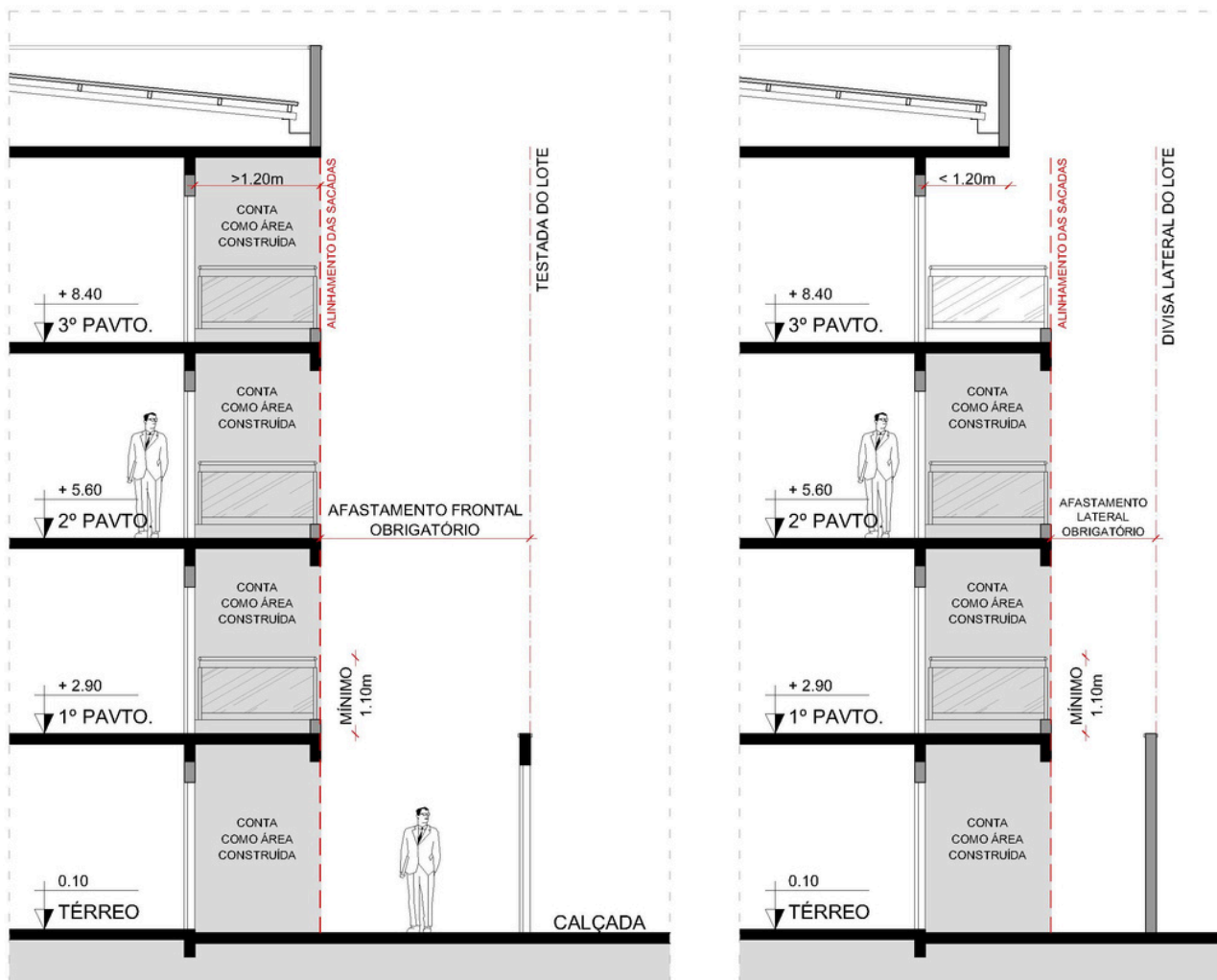


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- O **Desenho 1** exemplifica o afastamento frontal, tomando como referência edificações com até 04 (quatro) pavimentos acima do nível do logradouro.
- O **Desenho 2** exemplifica os afastamentos laterais, utilizando como referência edificações com até 04 (quatro) pavimentos acima do nível do logradouro.

Nota: H é a medida referente à altura da edificação, desde o nível médio do meio-fio, até a laje de forro da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d'água. Nos lotes de esquina ou com mais de uma testada, o proprietário deverá definir qual será a frente do terreno, adotando, a partir dessa definição, o nível médio do meio-fio como referência para a altura da edificação.

AFASTAMENTOS - SACADAS

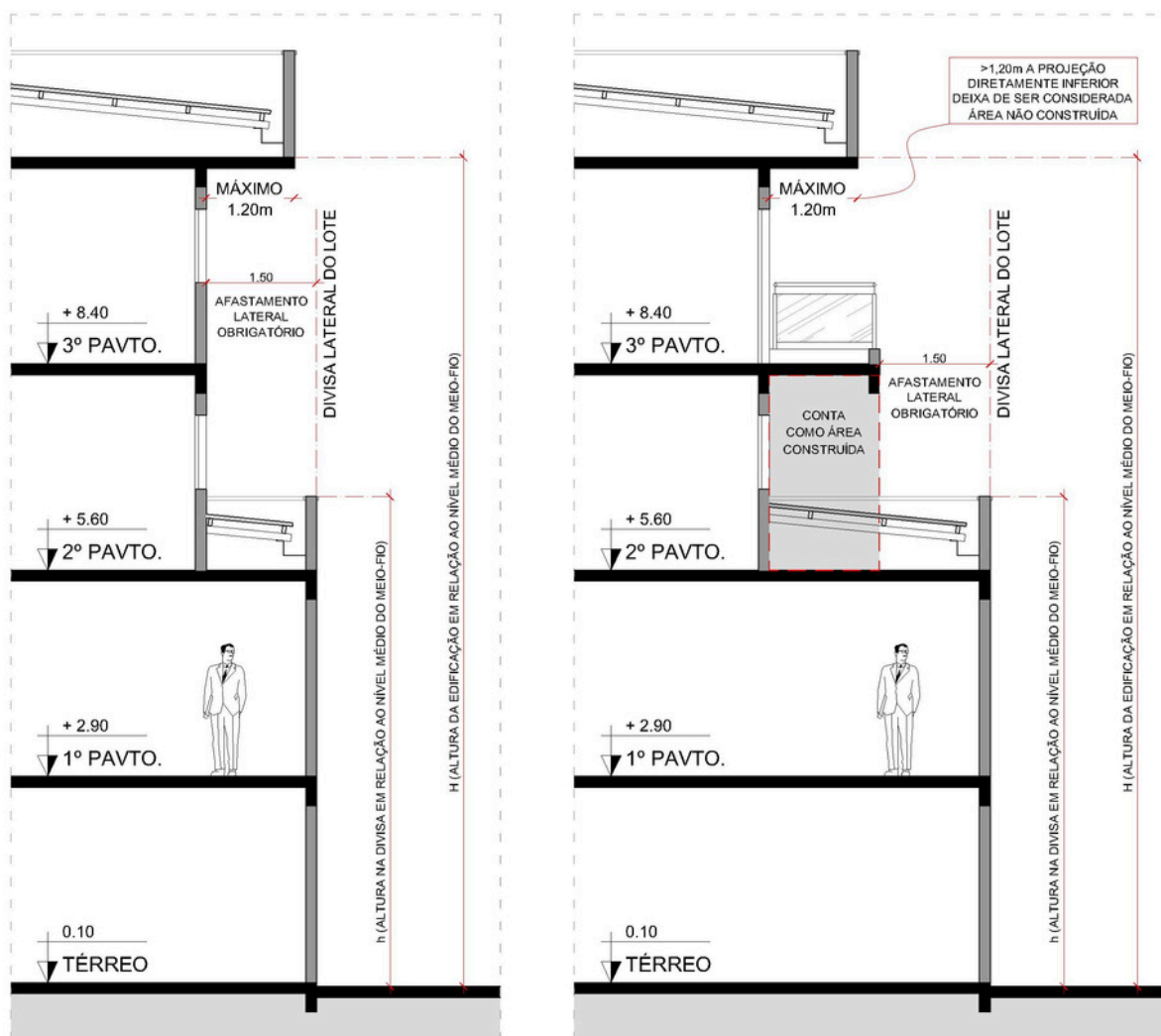


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- O **Desenho 1** ilustra o afastamento frontal obrigatório para as sacadas, considerando como exemplo as edificações com até 04 (quatro) pavimentos acima do nível médio do meio-fio.
- O **Desenho 2** ilustra o afastamento lateral obrigatório para as sacadas, considerando como exemplo as edificações com até 04 (quatro) pavimentos acima do nível médio do meio-fio.

Nota: Consideram-se sacadas as construções que avançam da fachada da edificação, sem elementos fixos, que possuam no mínimo duas faces completamente abertas. A área dessas estruturas é contabilizada na taxa de ocupação da edificação.

AFASTAMENTOS - ESCALONAMENTO

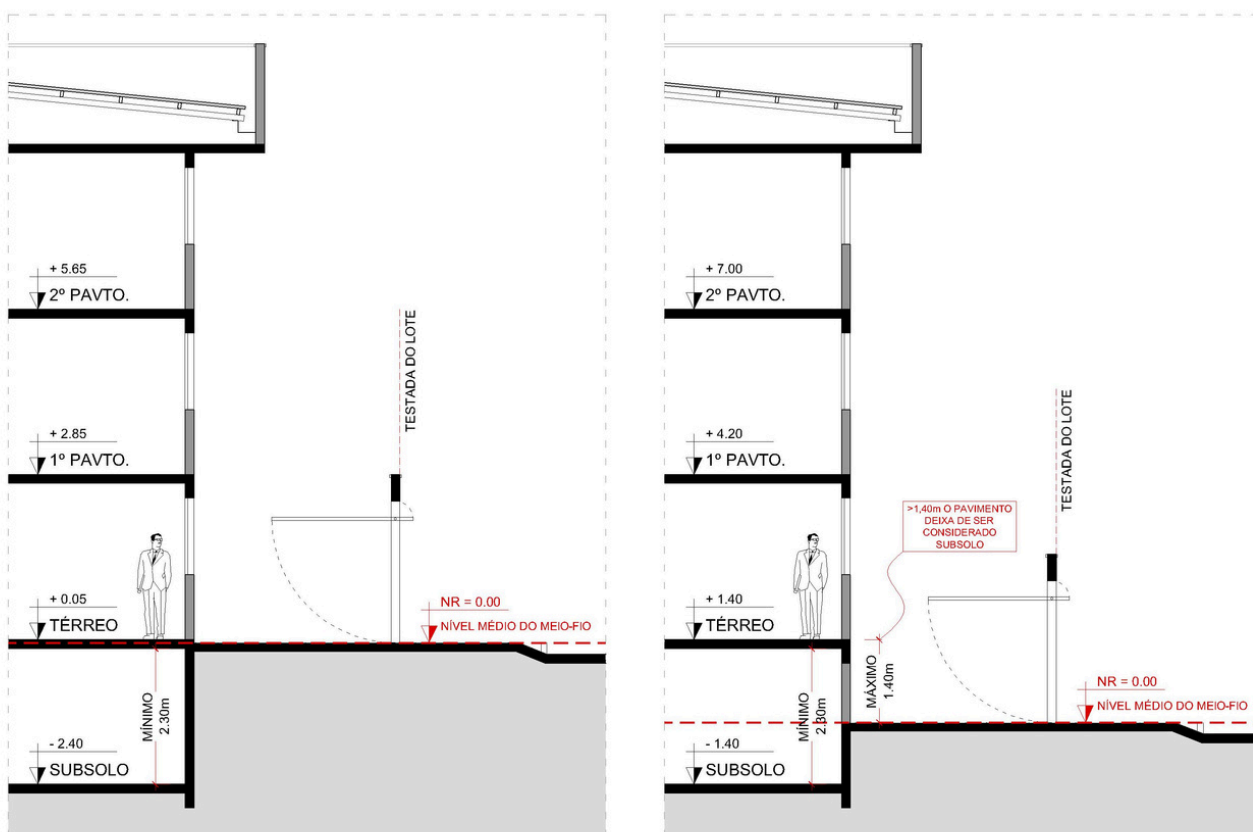


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- O **Desenho 1** ilustra o escalonamento, considerando como exemplo as edificações com até 04 (quatro) pavimentos acima do nível médio do meio-fio, utilizando o alinhamento da divisa lateral do lote para os 02 (dois) primeiros pavimentos.
- O **Desenho 2** ilustra a mesma situação, porém, considerando o escalonamento sob alinhamento de sacadas.

Nota: Neste caso H1 é a medida referente à altura da edificação na divisa do lote, a partir do nível médio do meio-fio.

SUBSOLOS

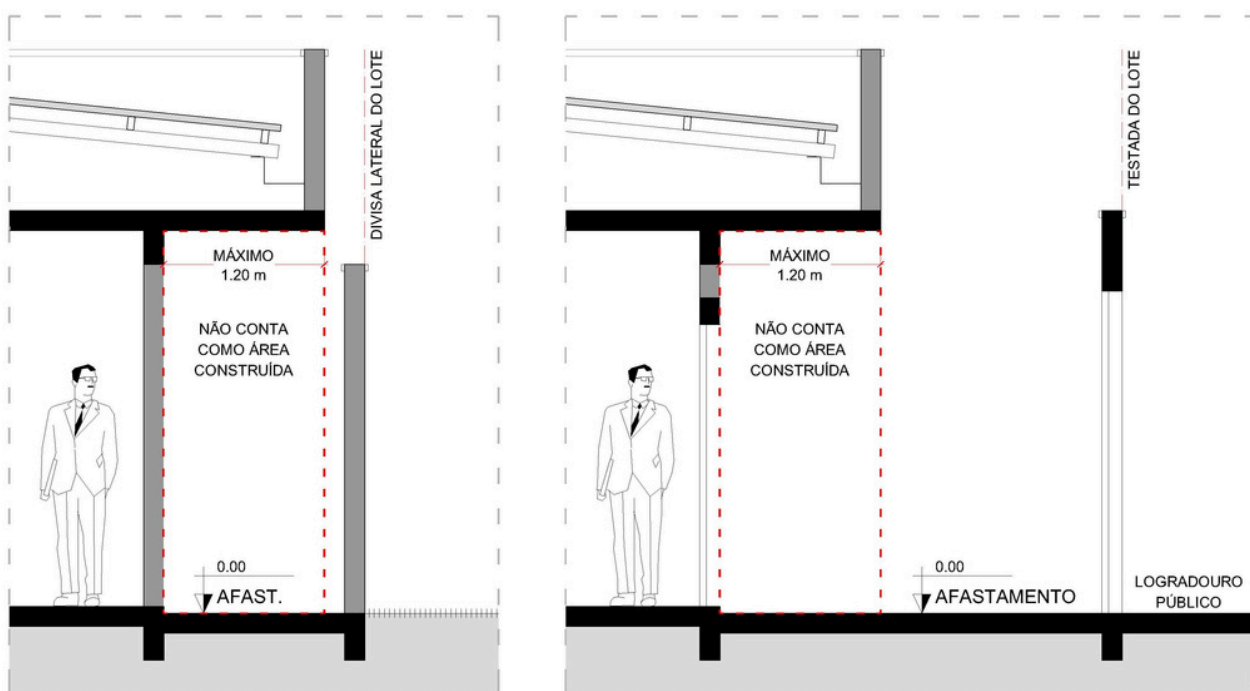


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- O nível **médio do meio-fio** será adotado como o nível médio da testada definida em projeto como frontal.
- Os porões e subsolos, para assim serem entendidos, o piso acabado do pavimento térreo, imediatamente superior, **não poderá ter nível maior do que 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) acima do nível médio** do passeio público.

Nota: O subsolo não precisa obedecer aos afastamentos frontal, laterais e de fundo; entretanto, o projetista deve observar a taxa mínima de permeabilidade exigida para o imóvel. Essas condições aplicam-se a qualquer tipo de construção, seja residencial, comercial ou de outra natureza.

BEIRAIS DE COBERTURA

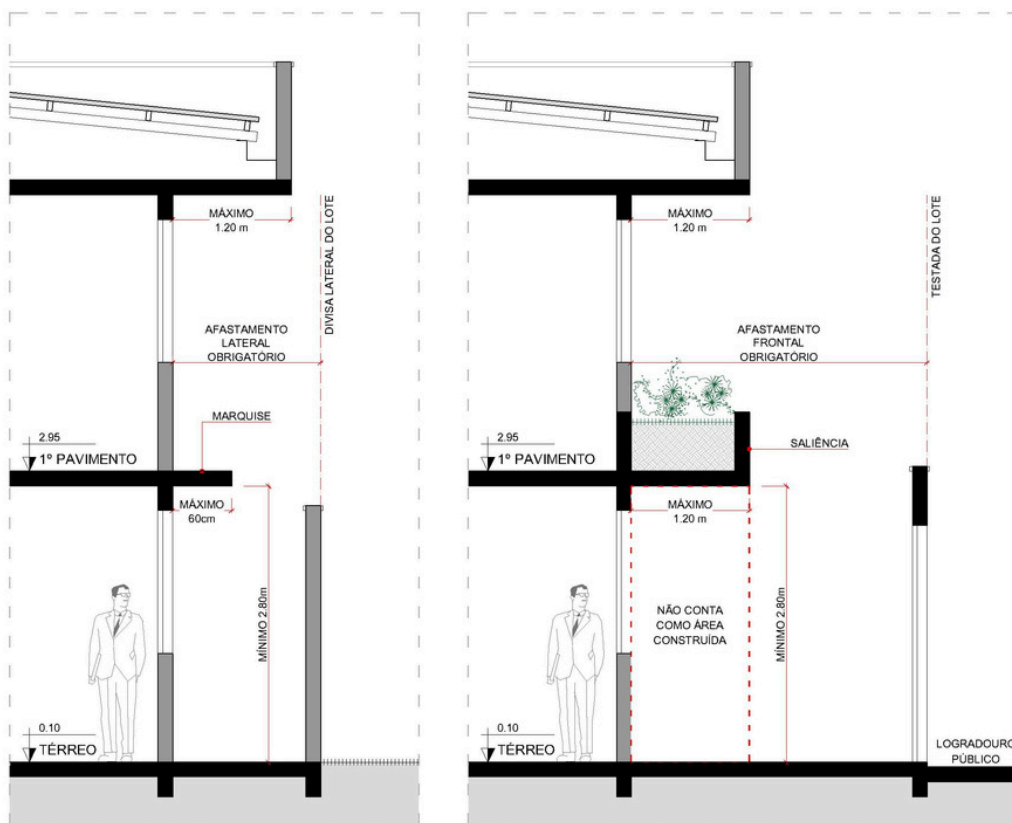


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- Considera-se **beiral** o prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, até uma **largura (máxima) de 1,20m (um metro e vinte centímetros)**.
- Os **beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura não serão considerados como área construída**, desde que não tenham utilização na parte superior.

Nota: As marquises e saliências (floreiras, áreas técnicas, etc.) possuem outros parâmetros específicos. Consultar a Lei Complementar nº 133 de 2014 - Código de Obras e Edificações do Município, artigos 56 e 57.

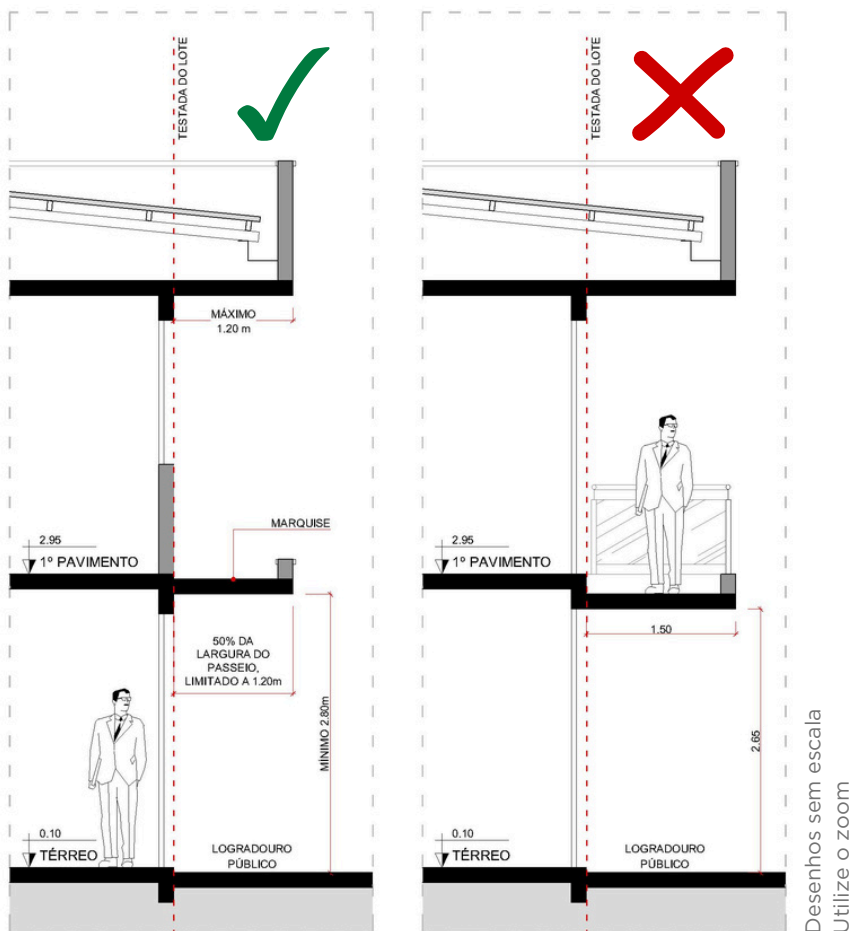
MARQUISES E SALIÊNCIAS - AFASTAMENTOS



Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- Consideram-se **saliências** os prolongamentos de elementos técnicos ou decorativos — tais como floreiras, lajes técnicas para ar-condicionado, pórticos e elementos decorativos de fachada, entre outros — que avancem além da prumada das paredes externas da edificação.
- Considera-se **marquise** os prolongamentos da laje de cobertura, em balanço, que avancem além da prumada das paredes externas da edificação.
- As marquises e saliências poderão avançar, no máximo, **1,20 m (um metro e vinte centímetros)** sobre o afastamento frontal e **0,60 m (sessenta centímetros)** sobre os afastamentos laterais e de fundo.
- As marquises e saliências deverão ser executadas obrigatoriamente em balanço e observar altura livre mínima de **2,80 m (dois metros e oitenta centímetros)** quando situadas sobre os afastamentos ou sobre o logradouro público.

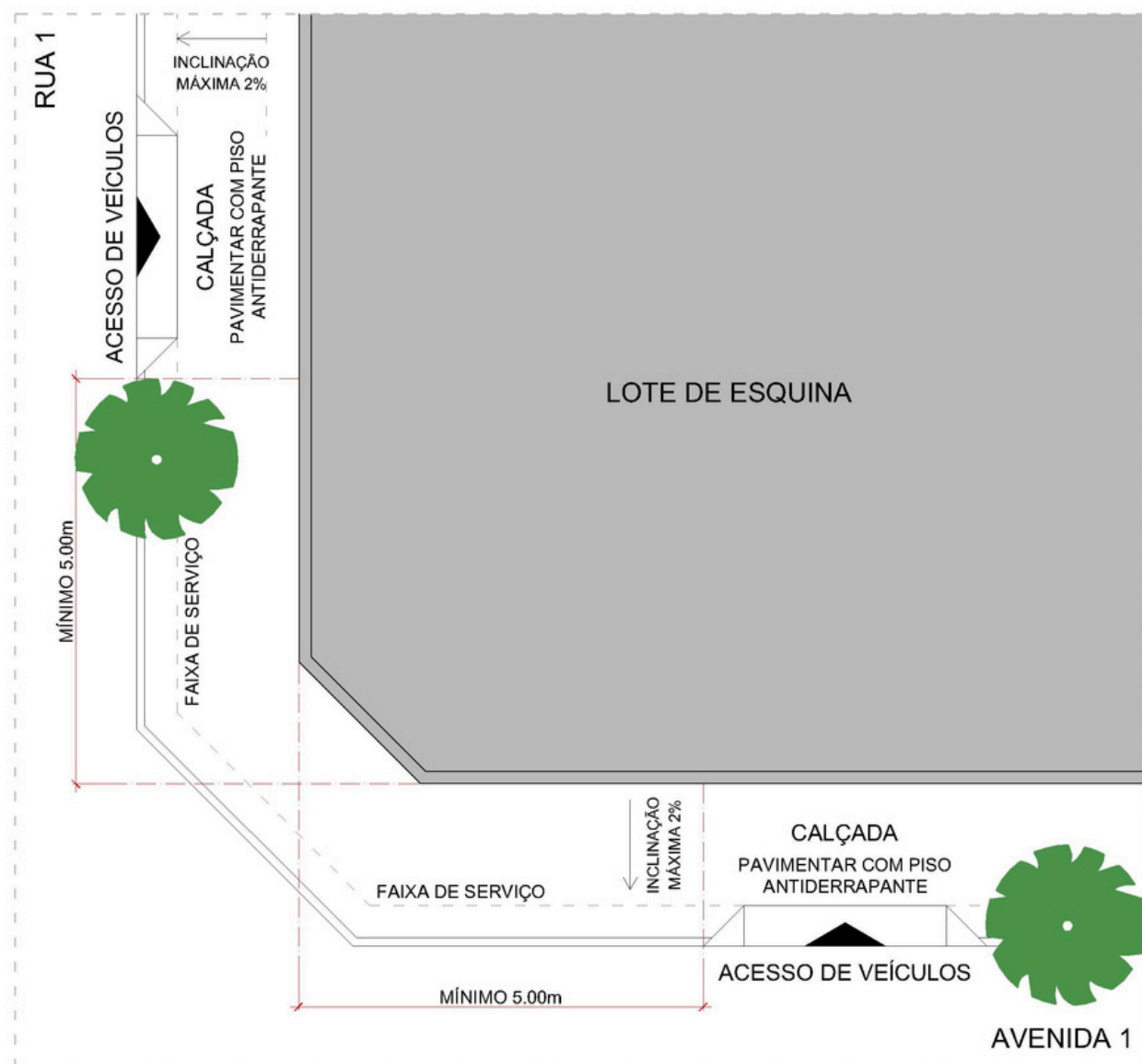
MARQUISES E SALIÊNCIAS - LOGRADOUROS PÚBLICOS



- Aplicam-se às **marquises e saliências** localizadas sobre o logradouro público as disposições constantes na página anterior.
- Os edifícios construídos no **alinhamento predial** deverão, obrigatoriamente, ser dotados de **marquises**.
- Considera-se **alinhamento predial** a linha divisória legal entre o lote e o logradouro público.

Nota: É expressamente vedada a utilização de marquises e saliências como sacadas ou terraços habitáveis, independentemente de estarem implantadas sobre os afastamentos obrigatórios ou sobre o logradouro público.

REBAIXO DE GUIAS PARA ACESSO DE VEÍCULOS - ESQUINAS

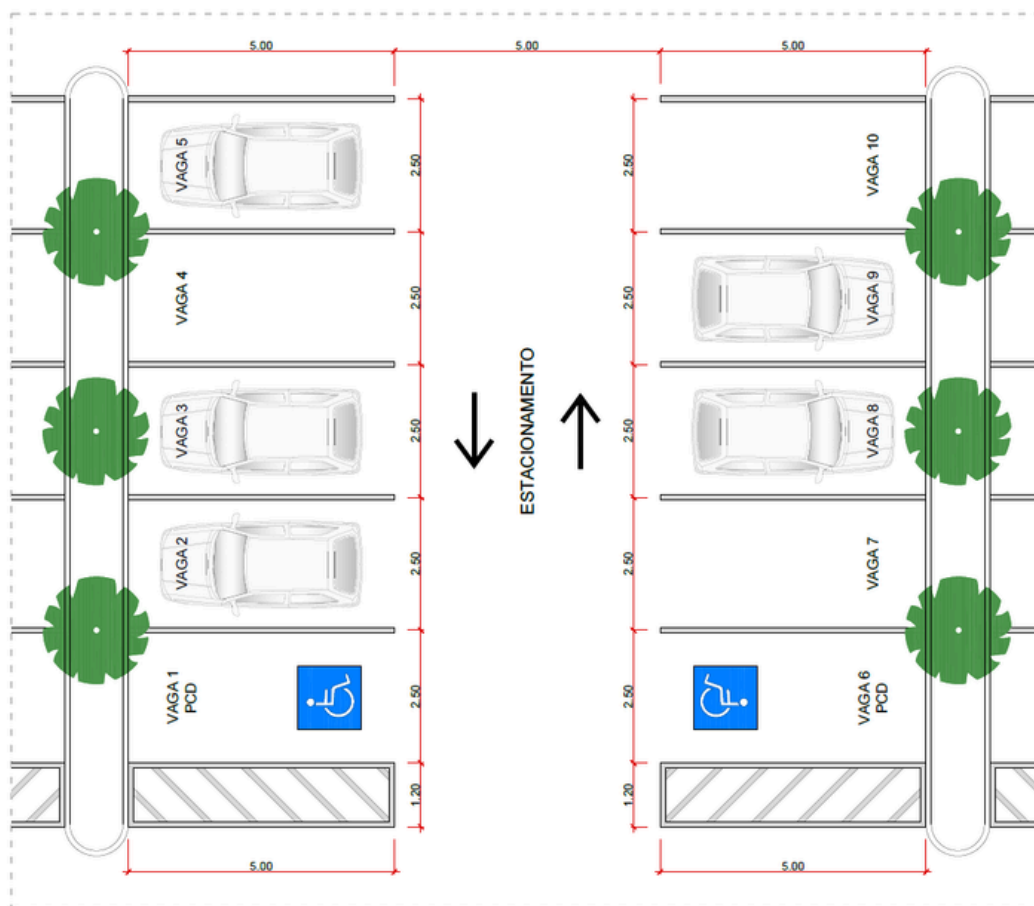


Desenho sem escala

- Os acessos de entrada e saída de veículos em lotes de esquina devem ser posicionados a uma distância mínima de **5,00m (cinco metros)** a partir do alinhamento do lote com a calçada.

Nota: Essas condições são aplicáveis a qualquer tipo de construção, seja residencial, comercial ou de outra natureza.

ESTACIONAMENTOS

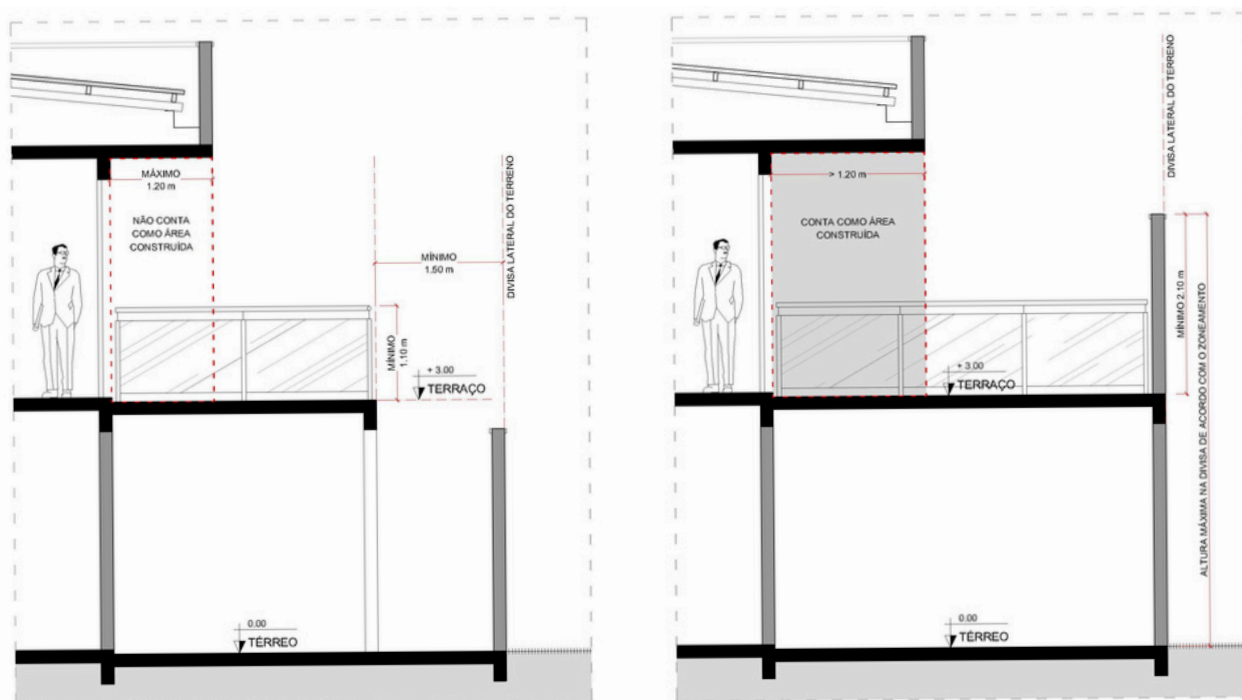


Desenho sem escala
Utilize o zoom

- As dimensões mínimas de uma vaga de estacionamento são **2,50m × 5,00m**, com **área mínima de 12,5m²**, livre de obstáculos para manobras.
- As vagas destinadas a **pessoas com mobilidade reduzida** devem ter dimensões mínimas de **2,50m × 5,00m**, acrescidas da área de embarque e desembarque de **1,20m × 5,00m**, conforme ilustrado.
- A área de estacionamento, quando descoberta, deverá ser arborizada na proporção de **1 (uma) árvore para cada 3 (três) vagas**, servindo para sombreamento do mesmo.

Nota: Para o cálculo do número de vagas de estacionamento exigidas, deve-se consultar a Lei Complementar nº 240, de 2023.

TERRAÇOS HABITÁVEIS

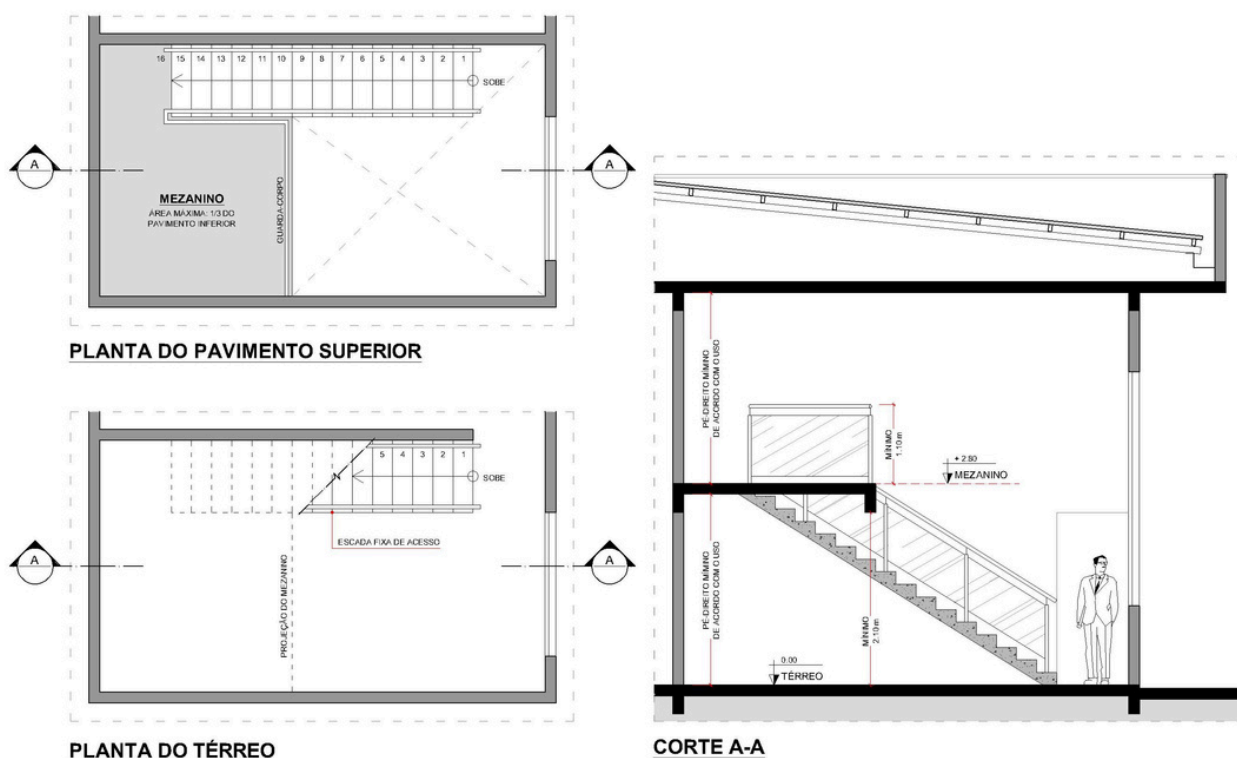


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- Quando o **terraço estiver afastado da divisa**, deverá ser respeitado um **afastamento mínimo de 1,50m**.
- No caso de **terraços localizados junto à divisa do terreno**, deverá ser construído um **muro de, no mínimo, 2,10m de altura**, garantindo barreira visual em relação ao lote vizinho.

Nota: A Lei Complementar nº 133 de 2014 – Código de Obras e Edificações do Município – não contempla, de forma específica, as situações relativas a terraços localizados nas divisas laterais do lote. Assim, a **SEPLANU**, na qualidade de órgão responsável pela regulação das obras no âmbito municipal, adotará as disposições previstas neste manual para disciplinar tais casos.

MEZANINOS

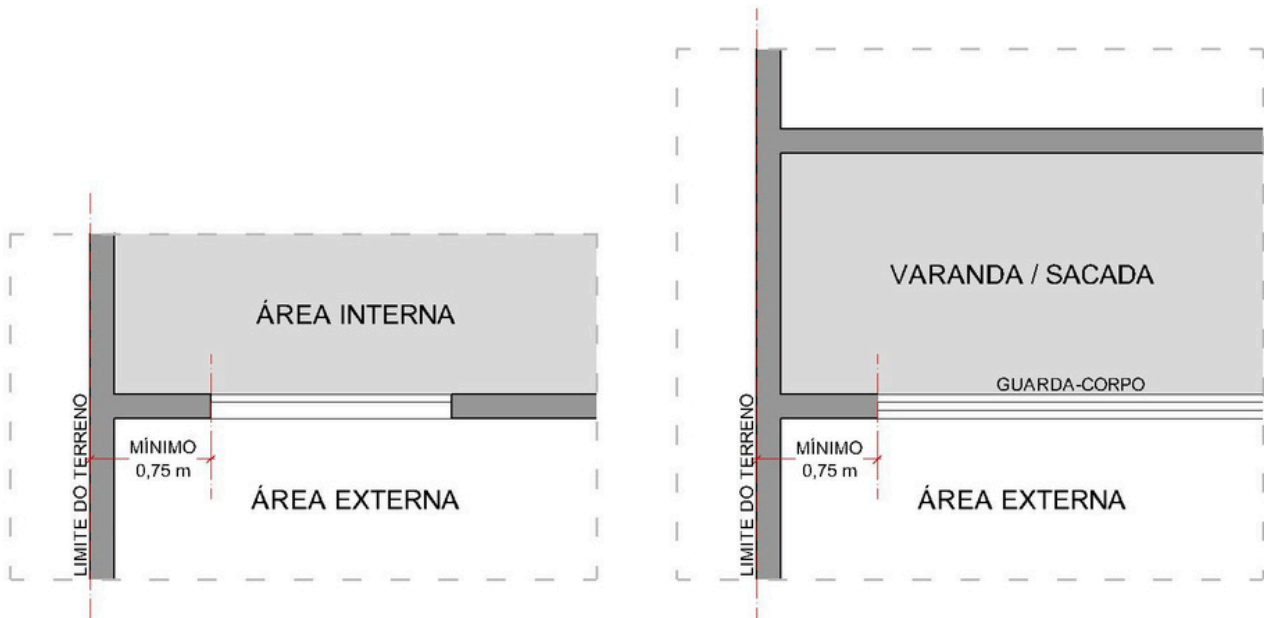


Desenhos sem escala
Utilize o zoom

- O **pavimento de acesso** deve ser ocupado no máximo por **1/3 (um terço)** de sua área;
- Deve ser mantida **altura livre de pé-direito**, conforme o uso, tanto **sobre quanto sob o pavimento**;
- Deve permitir **passagem livre em qualquer ponto**, com **altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros)**;
- Deve **possuir parapeito ou guarda-corpo** ao longo de toda a sua extensão, com **altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros)**;
- Deve ter **escada fixa de acesso**, sendo vedado o uso de escada do tipo marinheiro.

Nota: Os mezaninos contam como área construída da construção e também entram no Coeficiente de Aproveitamento.

ABERTURAS PERPENDICULARES ÀS DIVIDAS DO LOTE



Desenhos sem escala
Utilize o zoom

Os exemplos acima ilustram o que dispõe o **Artigo 1.301 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 2002)** sobre aberturas de janelas, eirados, terraços ou varandas:

- Para aberturas perpendiculares à divisa do terreno, estas **não podem estar a menos de 75cm (setenta e cinco centímetros) da divisa**;
- Para varandas ou sacadas, a face aberta protegida por guarda-corpo **não pode estar a menos de 75cm (setenta e cinco centímetros) da divisa** do terreno.

Abaixo, segue a **redação do Art. 1.301 do CC**:

§ 1º: As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 75cm;

§ 2º: As disposições deste artigo não se aplicam às aberturas para luz ou ventilação, de largura não superior a 10cm e comprimento não superior a 20cm, construídas a mais de 2 metros de altura de cada piso.

QUADRO DE ÁREAS - CONDOMÍNIOS

QUADRO DE ÁREAS							
PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)					
		PRIVATIVA		USO COMUM		CONSTRUÍDA DA UNIDADE	CONSTRUÍDA DO PAVIMENTO
		COBERTA PADRÃO	COBERTA PADRÃO DIFERENTE	COBERTA PADRÃO	COBERTA PADRÃO DIFERENTE		
TÉRREO	UNIDADE 1	58,50	6,75	11,25	-	76,50	153,00
	UNIDADE 2	58,50	6,75	11,25	-	76,50	
1º PAVIMENTO	UNIDADE 3	58,50	6,75	11,25	-	76,50	153,00
	UNIDADE 4	58,50	6,75	11,25	-	76,50	
TOTAL		234,00	27,00	45,00	-	306,00	306,00

Sem escala
Utilize o zoom

- Para entender melhor o quadro de áreas apresentado acima, é importante retomar o modelo esquemático da edificação mostrado na **página nº 19**.
- Considerando, de forma hipotética, que a edificação tenha **quatro unidades autônomas distribuídas em dois pavimentos** — ou seja, dois apartamentos por andar —, o quadro de áreas deve informar a **área construída total de cada unidade**, para fins de cadastro e posterior cobrança do IPTU.
- Essa área construída deve ser calculada pela soma das **áreas cobertas padrão** e das **áreas cobertas padrão diferente**, incluindo tanto as partes **privativas** quanto as de **uso comum** da edificação. Ver definições na **página nº 5**.
- O exemplo também demonstra que as **áreas de uso comum** foram rateadas (distribuídas) proporcionalmente entre as unidades.

Nota: O quadro de áreas apresentado acima constitui-se em modelo meramente referencial, de caráter sugestivo, podendo sofrer variações em função da tipologia, das especificidades técnicas e das características construtivas inerentes a cada obra ou edificação a ser executada.

QUADRO DE ÁREAS - GALPÕES

QUADRO DE ÁREAS			
PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)		
	TÉRREO	1º PAVIMENTO	SUB-TOTAL
GALPÃO INDUSTRIAL	800,00	-	800,00
COMERCIAL (ADMINISTRATIVO)	100,00	100,00	200,00
TOTAL	900,00	100,00	1.000,00

Sem escala
Utilize o zoom

- No exemplo hipotético, considera-se um empreendimento com **1.000,00m²** (mil metros quadrados) de área construída, sendo **800,00m²** (oitocentos metros quadrados) destinados à área de armazenamento e **200,00m²** (duzentos metros quadrados) à área administrativa/comercial.
- Em galpões industriais, as **áreas administrativas** (escritórios) são classificadas como uso comercial, enquanto as **áreas de armazenamento, serviço ou produção** são classificadas como galpão industrial.
- A Receita Federal do Brasil tributa essas tipologias de forma distinta; portanto, elas devem ser **discriminadas separadamente no quadro de áreas** da edificação.

Nota: Essa regra também se aplica a acréscimos, inclusões de áreas construídas irregulares, demolições e desistências de áreas a construir. Assim, o projetista deve sempre indicar, no quadro de áreas, a qual tipologia (comercial ou galpão industrial) cada área corresponde.

SELO DO PROJETO - MODELO **SEPLANU**

ESPAÇO DESTINADO A EXPOSIÇÃO DA MARCA EMPRESARIAL OU PROFISSIONAL							
TÍTULO DO PROJETO:							
TÍTULO DO PROJETO							
CONTEÚDO DA FOLHA:							
INFORMAR TODO O CONTEÚDO REPRESENTADO NA FOLHA							
PROPRIETÁRIO:				CPF/CNPJ:			
NOME/RAZÃO SOCIAL DO PROPRIETÁRIO				000.000.000-00			
ENDEREÇO DO IMÓVEL:							
NOME DO LOGRADOURO PÚBLICO, Nº, BAIRRO, PATROCÍNIO - MG.							
ASSINATURAS							
SEPLANU:				RESPONSÁVEL TÉCNICO:			
				_____ RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO <small>TITULAÇÃO (EX: ARQUITETO & URBANISTA) REGISTRO NO CONSELHO DE CLASSE (EX: CAU: A60111-0)</small>			
				PROPRIETÁRIO:			
				_____ NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO <small>CPF/CNPJ: 000.000.000-00</small>			
INFORMAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO							
USO E OCUPAÇÃO:							
INFORMAR O USO E A OCUPAÇÃO (EX: RESIDENCIAL, COMERCIAL, ETC.)							
ZONEAMENTO (SIGLA)	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA DE PROJEÇÃO (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	NÚMERO DE PAVIMENTOS	NÚMERO DE UNIDADES
SIGLA	00	00	00	00	00	00	00
QUADRO RESUMO DE ÁREAS (m²)							
CONSTRUÍDA	A CONSTRUIR	A INCLUIR	A DEMOLIR	DESISTÊNCIA	TOTAL		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (SETOR, QUADRA, LOTE E SUB-LOTE):				ESCALA:	DATA:	FOLHA:	
00.000.0000.000				INDICADA	MES / ANO	00 / 00	

Sem escala
Utilize o zoom

Nota: Ver informações sobre o preenchimento do selo padrão para projetos digitais na próxima página. Não alterar o modelo padrão do selo.

SELO DO PROJETO - OBSERVAÇÕES

- O título do projeto deverá corresponder à **atividade técnica** constante na ART/RRT (ex.: projeto arquitetônico, projeto estrutural etc.). Não é necessário incluir no título informações como acréscimos, demolições ou modificações.
- O projeto arquitetônico em formato digital (PDF) não precisa ser protocolado com assinatura digital; contudo, os campos de assinatura devem ser mantidos no selo, caso o proprietário necessite futuramente de cópia impressa aprovada e carimbada pela **SEPLANU**, devendo, nessa hipótese, a versão impressa ser apresentada para análise e obter a aprovação requerida pelo proprietário.
- Se o imóvel possuir **Certidão de Numeração Predial**, informar junto ao endereço, que deve corresponder à matrícula imobiliária.
- Informar o **uso e a ocupação do imóvel**, com indicação do grupo, conforme as Leis Complementares nº 132/2024 e nº 240/2023 (ex.: COMERCIAL - GRUPO II). Em imóveis destinados à locação, sem atividade econômica previamente definida, informar apenas o uso (ex.: COMERCIAL).
- No selo, não é necessário separar áreas ou unidades por uso no **quadro-resumo**, nem destacar área de dependência da área principal. Essas informações, quando aplicáveis, devem constar apenas no quadro de áreas do projeto.
- A inscrição imobiliária corresponde à identificação composta por **setor, quadra e lote**, conforme consta na matrícula do imóvel, devendo ser preenchida de forma contínua, com separação por pontos e respeitando-se a quantidade de dígitos indicada no selo modelo para cada campo. **Exemplo: setor 15, quadra 24, lote 354, sem sublote.**

15.024.0354.000

Nota: A **SEPLANU** concederá prazo de carência de **180 dias**, contados a partir da publicação deste manual, para que os profissionais adequem seus projetos ao novo modelo de selo padrão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os exemplos hipotéticos apresentados até o momento têm como objetivo auxiliar os profissionais da área, oferecendo maior segurança na elaboração e aprovação de seus projetos junto à **SEPLANU**.

Os itens destacados e ilustrados nesta cartilha buscam esclarecer questões relacionadas ao projeto e à representação técnica, que frequentemente geram dúvidas durante a análise e aprovação. Vale ressaltar que alguns dos exemplos apresentados têm caráter meramente orientativo, servindo de referência na elaboração do projeto arquitetônico.

Os profissionais técnicos da **SEPLANU** trabalham para agilizar o processo de análise e aprovação de projetos arquitetônicos, contribuindo para reduzir burocracias e, assim, apoiar a população e o desenvolvimento da cidade.

Contato:

☎ (34) 3839-1800 - Prefeitura Municipal de Patrocínio

☎ (34) 3839-1829 - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano

www.patrocínio.mg.gov.br

Patrocínio, 04 de março de 2026.

GUSTAVO TAMBELINI BRASILEIRO

PREFEITO MUNICIPAL

MAURÍCIO DA CUNHA

VICE-PREFEITO MUNICIPAL

LEANDRO JOAQUIM SILVA ANDRADE

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO

PLANEJAMENTO
URBANO



PREFEITURA DE
PATROCÍNIO
UM NOVO TEMPO PARA TODOS