

# CHECKLIST COMPLETO PARA APROVAR SEU PROJETO NA PREFEITURA SEM DOR DE CABEÇA



# A AUTORA



Seja muito bem-vindo(a)!

É uma grande satisfação te receber neste material, que foi preparado com carinho e responsabilidade para ajudar você a entender melhor como funciona a **aprovação do seu projeto na Prefeitura de Bauru sem dor de cabeça**, para que assim, você tenha sucesso na construção ou reforma de seu imóvel.

Meu objetivo com este e-book vai além de transmitir informações técnicas. Quero que você se sinta seguro(a) e mais confiante ao dar os primeiros passos rumo à sua obra, sabendo que existe um caminho mais profissional, eficiente e burocrático para realizar esse sonho, porém, com a condução certa, sem dor de cabeça.

Sou engenheira civil, com ampla experiência em orçamentos, reformas e gerenciamento de projetos. Também sou especialista em Gestão de Ferramentas em Projetos em BIM e em Instalações Prediais pelo IPOG/RS, e tenho como missão tornar o processo construtivo mais claro, acessível e planejado para todos os meus clientes.

A minha expectativa é que esta leitura desperte em você não só conhecimento, mas também tranquilidade. Porque construir pode (e deve) ser uma experiência leve — desde que feita com inteligência técnica e planejamento real.

Boa leitura!

Eng<sup>a</sup> Allana Vieira

# O PROBLEMA INVISÍVEL DE QUEM CONSTRÓI SEM ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Você já ouviu histórias de pessoas que começaram uma obra e, no meio do caminho, perceberam que precisariam parar porque a prefeitura barrou tudo por falta de aprovação?

Isso é mais comum do que parece. A maioria das obras residenciais iniciam sem dar esse primeiro passo tão importante e que pode ser definitivo para finalização ou não da construção.

Se você está prestes a construir, reformar ou regularizar um imóvel em Bauru, este guia foi feito especialmente para você.

O processo de aprovação de projetos na Prefeitura de Bauru ou de outra qualquer Prefeitura envolve etapas burocráticas, documentação específica e o cumprimento rigoroso das normas municipais. Sem esse cuidado, os riscos são altos: desde multas e embargos até a impossibilidade de emitir seu alvará, ligar água, energia e até registrar seu imóvel futuramente.

Aqui, você vai encontrar um checklist prático e objetivo, com tudo que você precisa saber para aprovar seu projeto sem dor de cabeça.





## **CAPÍTULO 1**

**POR QUE APROVAR SEU  
PROJETO NA PREFEITURA É  
ESSENCIAL?**



# CAPÍTULO 1 - POR QUE APROVAR SEU PROJETO NA PREFEITURA É ESSENCIAL?

Muitos proprietários ainda acreditam que podem começar a obra sem regularização. Mas, ao contrário do que alguns pensam, **aprovar seu projeto na Prefeitura não é opcional. É obrigatório.**

🚧 Por que fazer a aprovação legal?

✅ Garante que sua obra está 100% regularizada, conforme as leis municipais.

✅ Permite a emissão do Alvará de Construção e, futuramente, do Habite-se.

✅ Garante acesso aos serviços essenciais (água, esgoto, energia elétrica).

✅ Protege seu investimento de multas, embargos e notificações.

✅ Valoriza seu imóvel no mercado e permite financiamento bancário.

❌ Construir sem aprovação significa correr risco real de embargo, multas e dificuldade na venda ou financiamento do imóvel.



## CAPÍTULO 2

# DOCUMENTOS OBRIGATORIOS PARA APROVAÇÃO NA PREFEITURA

# CAPÍTULO 2 - DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA APROVAÇÃO NA PREFEITURA

A aprovação do seu projeto na Prefeitura exige uma série de documentos técnicos, legais e pessoais. Ter essa documentação completa, organizada e de acordo com as exigências do município é essencial para evitar atrasos, retrabalho ou até o indeferimento do processo.

Vamos detalhar abaixo cada um dos documentos obrigatórios, sua função e importância no processo.

## ✓ 1. Projeto Arquitetônico Completo

- 📐 Descrição: Planta do imóvel desenvolvida conforme os padrões e normas técnicas da Prefeitura.
- 📎 O que deve conter: Planta baixa, cortes, fachadas, implantação, quadro de áreas, tabela de esquadrias e demais informações exigidas.
- 🔍 Por que é necessário: É a base técnica que será avaliada para verificar se a construção está de acordo com as leis de uso e ocupação do solo, código de obras e posturas do município.

## ✓ 2. Declaração de Viabilidade Urbana (DVU)

- 🗺️ Descrição: Documento emitido pela SEPLAN (Secretaria de Planejamento) que verifica se o imóvel pode receber a construção desejada.



- 🚨 Importante: A DVU deve ser solicitada antes de elaborar o projeto, pois ela informa restrições, recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e outros parâmetros urbanísticos específicos do terreno.
- 💡 Dica: Sem essa etapa inicial, seu projeto pode ser desenvolvido em desacordo com a legislação.

### ✅ 3. Matrícula Atualizada do Imóvel ou Carnê do IPTU

- 📄 Descrição: Comprova a titularidade do imóvel.
- ✅ Aceito: Certidão de matrícula atualizada (até 90 dias) ou carnê de IPTU do ano vigente.
- 🔍 Por que é necessário: Garante que quem está solicitando a aprovação tem vínculo legal com o imóvel.

### ✅ 4. Documentos Pessoais do(s) Proprietário(s)

- 🆔 Descrição: Cópia do RG e CPF dos proprietários do imóvel.
- 🔍 Por que é necessário: Para formalizar o processo e vincular a aprovação à pessoa física ou jurídica responsável pela obra.

### ✅ 5. Levantamento Planialtimétrico e Topográfico (Quando Aplicável)

- 🌍 Descrição: Levantamento que representa as medidas reais do terreno, incluindo dimensões, níveis, curvas de nível e outros elementos naturais ou construídos.

- 🏗️ Quando é exigido: Geralmente em terrenos com desnível acentuado, áreas maiores ou que demandem precisão para implantação.
- 🔍 Por que é necessário: Garante que o projeto seja implantado corretamente no terreno.

## ✅ 6. ART ou RRT do Responsável Técnico

- 🧑💡 Descrição: Documento que formaliza a responsabilidade técnica sobre o projeto.
- ✅ ART: Anotação de Responsabilidade Técnica (Engenheiro).
- ✅ RRT: Registro de Responsabilidade Técnica (Arquiteto).
- 🔍 Por que é necessário: Garante que o projeto foi elaborado por profissional habilitado e responde tecnicamente perante o CREA ou CAU.

## ✅ 7. Memorial Descritivo

- 📄 Descrição: Documento detalhado que descreve as características técnicas do projeto, padrões construtivos, materiais previstos, sistema estrutural, elétrica, hidráulica e acabamentos.
- 🔍 Por que é necessário: Complementa o projeto arquitetônico e orienta tanto a aprovação quanto a execução da obra.

## ✓ 8. Ficha de Dados Cadastrais da Prefeitura Preenchida

- 📄 Descrição: Formulário próprio da Prefeitura, onde são preenchidas informações sobre o imóvel, proprietário e responsável técnico.
- 🔍 Por que é necessário: Faz parte dos trâmites internos da Prefeitura para abertura e análise do processo.

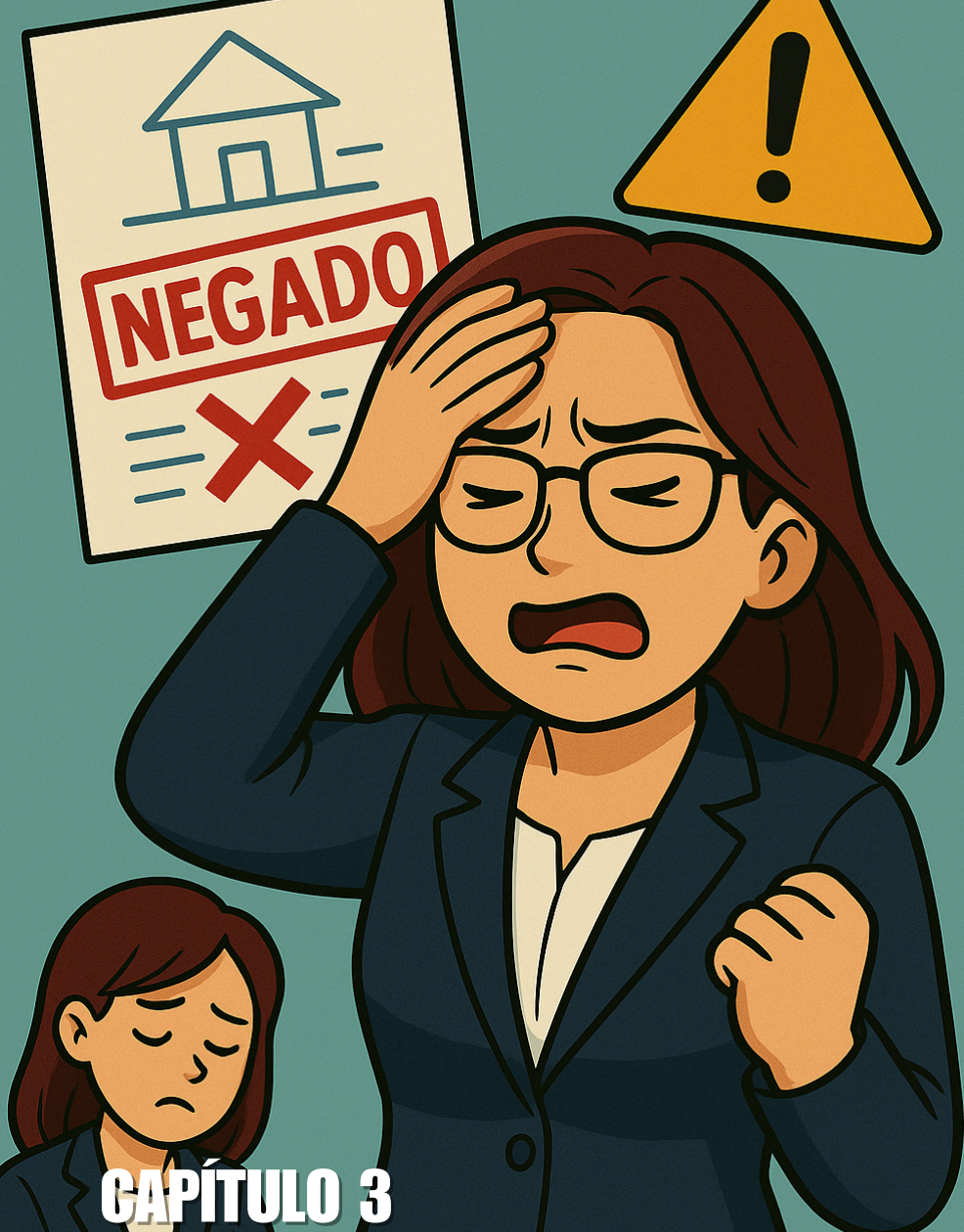
## ✓ 9. Comprovante de Pagamento das Taxas Municipais

- 💰 Descrição: Taxas de protocolo, análise do projeto e outros encargos municipais.
- 🔍 Por que é necessário: Nenhum processo tramita sem o devido recolhimento das taxas obrigatórias.

### ▶ Atenção!

- ✓ A falta de qualquer um desses documentos pode travar, atrasar ou gerar indeferimento no seu processo de aprovação.
- ✓ Contar com um profissional especializado é fundamental para garantir que todo o checklist seja cumprido corretamente, sem dor de cabeça.





### **CAPÍTULO 3**

**ERROS MAIS COMUNS QUE  
FAZEM SEU PROCESSO SER  
NEGADO OU TRAVADO NA  
PREFEITURA**

# CAPÍTULO 3 - ERROS MAIS COMUNS QUE FAZEM SEU PROCESSO SER NEGADO OU TRAVADO NA PREFEITURA

Ao protocolar um projeto na Prefeitura, muitos proprietários e até profissionais cometem erros que poderiam ser evitados. Esses deslizes acabam causando demoras, retrabalho, indeferimentos e até custos adicionais.

Para te ajudar, preparei uma lista dos erros mais frequentes, explicando o motivo de cada um e como você pode evitá-los.

## ✗ 1. Não Solicitar a Declaração de Viabilidade Urbana (DVU) Antes do Projeto

🔍 Por que isso é um erro?

- A DVU define as diretrizes urbanísticas do lote, como recuos obrigatórios, taxa de ocupação, uso permitido, coeficiente de aproveitamento e altura máxima.
- 📌 Sem ela, seu projeto pode ser elaborado em desacordo com as normas da Prefeitura.

🚫 **Consequência:** Projeto recusado, necessidade de refazer o projeto e atraso de semanas.

## ✗ 2. Projeto Arquitetônico Fora dos Padrões Urbanísticos


📌 Erros comuns:

- Não respeitar os recuos obrigatórios (frontal, lateral ou de fundo).
- Ultrapassar a taxa de ocupação permitida no terreno.
- Superar o coeficiente de aproveitamento.

- Propor altura superior ao limite permitido para o zoneamento do lote.
- Indicar um uso do solo não permitido para aquele local (ex.: tentar aprovar comércio em área exclusivamente residencial).

**❌ Consequência:** Indeferimento imediato do projeto até que as correções sejam feitas, além de taxas perdidas e atraso no cronograma.

### **❌ 3. ART ou RRT Não Emitida, Não Paga ou Com Dados Incorretos**

 O que acontece:

- Muitos processos são travados porque a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) estão:
- Sem pagamento.
- Preenchidos incorretamente.
- Emitidos com descrição diferente do serviço que está sendo protocolado (ex.: emitir apenas projeto arquitetônico quando o serviço também envolve aprovação legal).
- Dados divergentes entre ART/RRT e o restante da documentação.


**❌ Consequência:** Processo parado até regularização, obrigando retrabalho e novo pagamento de taxas.

### **❌ 4. Documentação do Terreno Desatualizada**


 Erro clássico:

- Apresentar matrícula do imóvel antiga (mais de 90 dias).
- Carnê de IPTU de anos anteriores.




 **Consequência:** Processo não é aceito até que a documentação atualizada seja apresentada, gerando deslocamentos extras, perda de tempo e possível cobrança de novas taxas.

## **5. Falta do Memorial Descritivo ou Informações Incompletas no Projeto**

 O que é comum:


- O proprietário ou até alguns profissionais esquecem de incluir o memorial descritivo ou enviam versões incompletas.
- Ausência de informações essenciais nas plantas, como quadro de áreas, indicação de materiais, cotas, ou legendas.

 **Consequência:** Projeto não é analisado até que os complementos sejam enviados, atrasando o andamento do processo.

## **6. Arquivos Digitais Fora dos Padrões da Prefeitura**

 Atenção total:

- A Prefeitura exige que os projetos sejam enviados em formatos específicos (.DWG, PDF e outros) e seguindo uma padronização de layers, cores, nomes de arquivos e escalas.
- Enviar fora desse padrão resulta em recusa do processo ou exigência de reenvio.

 **Consequência:** Processo volta para o início da fila após correção, gerando semanas ou até meses de atraso.

## ✗ 7. Não Quitar as Taxas Municipais

💰 Erro comum:

- Protocolar o processo e esquecer de pagar a taxa de análise ou protocolo.
- Ou então realizar o pagamento, mas não anexar o comprovante corretamente.

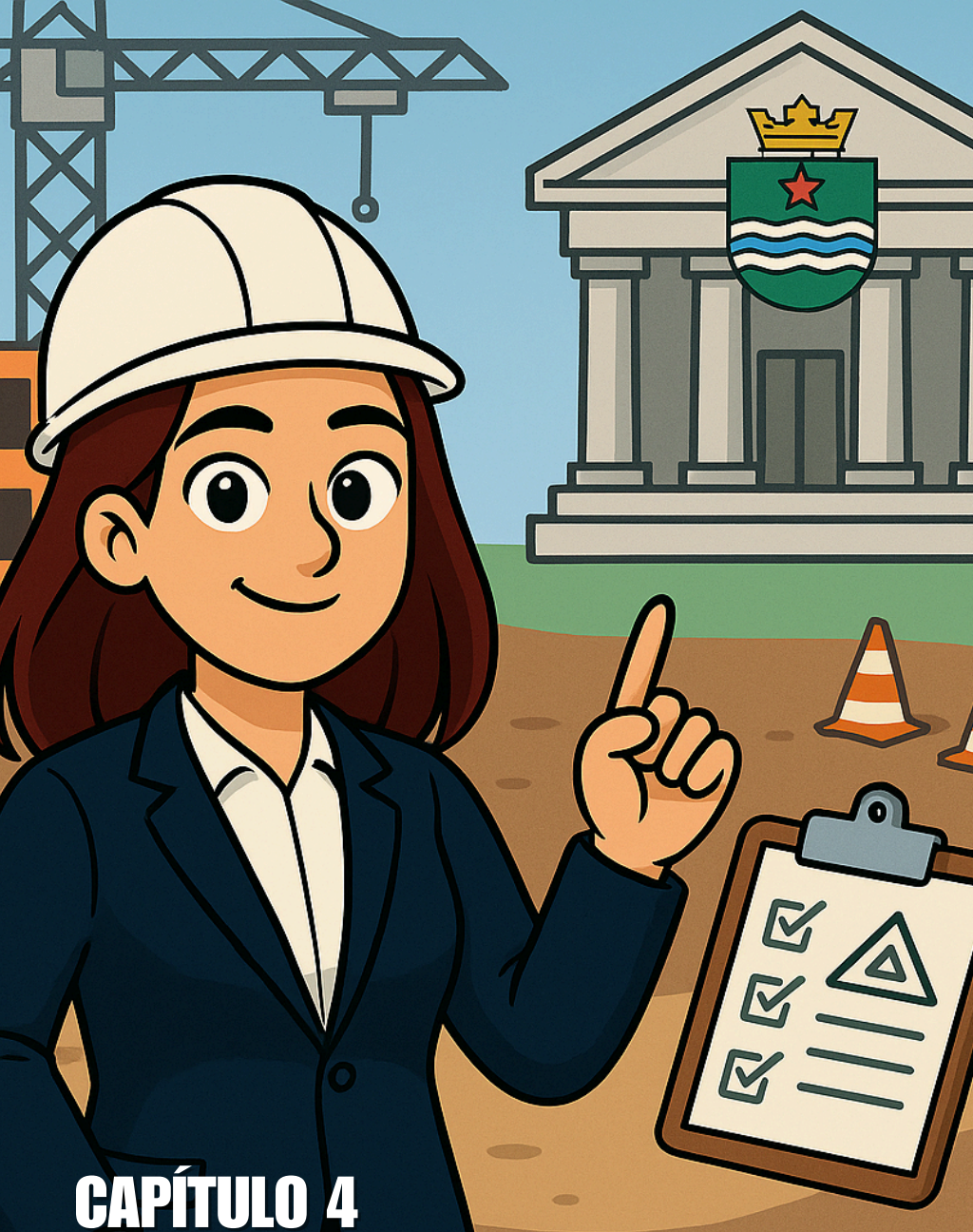
🚫 **Consequência:** O processo fica congelado até que o pagamento seja identificado ou complementado.

### ⚠️ **IMPORTANTE:**

✓ Cada um desses erros pode gerar atrasos de semanas ou até meses.

✓ Além disso, gera retrabalho, desgaste, deslocamentos desnecessários e até perda de dinheiro com novas taxas, revisões e ajustes.

👉 A melhor maneira de evitar isso é contar com um profissional especializado, experiente e atualizado com as exigências da Prefeitura. Isso não só garante mais segurança no seu processo, como também economia de tempo, dinheiro e muito menos estresse.



## **CAPÍTULO 4**

# **COMO FUNCIONA O PROCESSO DE APROVAÇÃO NA PREFEITURA**



## CAPÍTULO 4 - COMO FUNCIONA O PROCESSO DE APROVAÇÃO NA PREFEITURA

A aprovação de um projeto na Prefeitura é um processo que envolve etapas técnicas, burocráticas e legais, todas pensadas para garantir que a construção esteja dentro dos padrões urbanísticos e ambientais da cidade.

### Etapas Práticas do Processo de Aprovação

**Solicitação da Declaração de Viabilidade Urbana (DVU) – na SEPLAN:** Essa etapa deve ser feita antes de qualquer desenvolvimento de projeto. Sem a DVU, você corre sérios riscos de elaborar um projeto que não será aprovado.

**Levantamento dos Parâmetros Urbanísticos do Terreno:** Isso garante que o projeto esteja completamente adequado às leis do município.

**Desenvolvimento do Projeto Arquitetônico Adequado às Normas Locais:** O projeto já deve seguir as diretrizes da DVU, do Plano Diretor e do Código de Obras da Prefeitura local.

**Emissão da ART ou RRT do Responsável Técnico:** Esse documento formaliza a responsabilidade técnica sobre o projeto. Sem ele, o processo não é aceito.

**Preenchimento da Ficha Cadastral + Organização da Documentação:** São documentos que contêm informações sobre o imóvel, proprietário, profissional responsável e a finalidade do projeto. Além também dos documentos citados no capítulo 2.

**Pagamento das Taxas da Prefeitura:** A análise do projeto e o protocolo só são efetivados após o pagamento das taxas municipais, que incluem:

- Taxa de protocolo
- Taxa de análise de projeto
- Outras taxas específicas, se aplicáveis (meio ambiente, obras, etc.)

**Protocolo do Processo de Aprovação:** Com tudo pronto, é hora de protocolar o processo na Prefeitura. Atualmente, o protocolo pode ser feito de forma digital. Nessa fase, todos os documentos e arquivos digitais (PDFs, DWGs, formulários e comprovantes) são enviados para análise.

**Análise Pelos Setores Técnicos da Prefeitura:** O processo passa por uma análise criteriosa que envolve diversos setores, cada um avaliando um aspecto do projeto:

- SEPLAN (Urbanismo): Análise dos parâmetros urbanísticos: recuos, taxa de ocupação, uso permitido, coeficiente de aproveitamento, altura máxima, etc.
- SEMMA (Meio Ambiente): Avalia impactos ambientais, permeabilidade do solo e exigências relacionadas à legislação ambiental.
- DAE (Departamento de Água e Esgoto): Avalia viabilidade de redes de água e esgoto, principalmente em terrenos fora de áreas atendidas integralmente.
- CPFL (Concessionária de Energia): Em alguns casos, verifica se há necessidade de adequações no fornecimento elétrico.

**Atendimento de Exigências (Se Houver):** Se durante a análise for constatada alguma pendência, erro ou necessidade de complementação, a Prefeitura emite um “Comunique-se”, onde lista todas as exigências que precisam ser cumpridas. Então, o profissional responsável faz os ajustes no projeto, corrige documentos e reenvia para nova análise.

**10 Emissão do Alvará de Construção:** Após a aprovação total pelos setores envolvidos e quitação de todas as taxas, é emitido o tão aguardado Alvará de Construção. Este documento autoriza legalmente o início da obra, dentro dos parâmetros aprovados.





**CAPÍTULO 5**

**CHECKLIST PRÁTICO E DIRETO**



## CAPÍTULO 5 - CHECKLIST PRÁTICO E DIRETO

Antes de iniciar qualquer obra, verifique se você já tem:

- ✓ Declaração de Viabilidade Urbana válida
- ✓ Projeto arquitetônico conforme normas da Prefeitura
- ✓ ART ou RRT devidamente emitida e quitada
- ✓ Matrícula atualizada ou carnê do IPTU
- ✓ Memorial descritivo completo
- ✓ Ficha de dados cadastrais preenchida corretamente
- ✓ Levantamento planialtimétrico (se necessário)
- ✓ Conferência dos parâmetros urbanísticos (recuos, taxa de ocupação, coeficiente, permeabilidade, altura máxima)
- ✓ Taxas pagas
- ✓ Dossiê completo pronto para protocolo (em versão digital e/ou impressa conforme exigido)

Se algo disso estiver faltando, você pode estar assumindo riscos desnecessários.




## **CAPÍTULO 6**

**POR QUE CONTRATAR UM  
PROFISSIONAL ESPECIALIZADO  
FAZ TODA A DIFERENÇA?**

## CAPÍTULO 6 - POR QUE CONTRATAR UM PROFISSIONAL ESPECIALIZADO FAZ TODA A DIFERENÇA?

Muitos proprietários, ao iniciarem o sonho de construir ou regularizar seu imóvel, acreditam que conseguem conduzir sozinhos o processo de aprovação na Prefeitura. O que parece uma economia no início, na prática, quase sempre se transforma em dor de cabeça, retrabalho, multas, desgaste e, claro, muito mais tempo e dinheiro perdidos.

Contar com um profissional especializado não é apenas uma opção, é uma necessidade. Ele garante segurança, agilidade e economia no processo.

 **Veja Por Que Isso Faz Toda a Diferença:** Um profissional experiente domina as regras específicas da Prefeitura, conhece o Plano Diretor, o Código de Obras, os padrões de apresentação dos projetos, além das exigências dos setores técnicos.

- Projetos fora dos recuos obrigatórios.
- Taxa de ocupação incorreta.
- Arquivos enviados fora dos padrões.
- Documentação incompleta.

✓ **Resultado:** menos indeferimentos, menos retrabalho e processo fluindo corretamente.

🔧 **2. Economia de Tempo:** Quem não conhece o processo acaba gastando semanas (ou até meses) tentando entender os requisitos, corrigindo pendências e lidando com idas e vindas à Prefeitura.

- O profissional sabe exatamente o que precisa ser feito, na ordem correta, e executa tudo com muito mais agilidade.

✓ **Resultado:** aprovação mais rápida, obra começando no prazo certo.

🔧 **3. Menos Estresse e Burocracia:** Você não precisa lidar diretamente com todas as burocracias, formulários, normas e exigências técnicas. O profissional faz:


- Levantamento dos dados do terreno.
- Elaboração do projeto arquitetônico conforme a legislação.
- Emissão de ART ou RRT.
- Preenchimento dos formulários.
- Protocolo e acompanhamento de todo o processo.

✓ **Resultado:** você acompanha, aprova e decide, sem desgaste nem perda de tempo.

🔧 **4. Acompanhamento Profissional Até o Alvará:** O processo não termina no protocolo. Pelo contrário, a maior parte do trabalho está em:

- Responder exigências da Prefeitura.
- Realizar eventuais ajustes solicitados pelos setores técnicos.
- Acompanhar a análise dos órgãos até a aprovação final.



 **5. Mais Economia de Dinheiro:** Tentar fazer sozinho pode parecer uma economia, mas na prática, costuma gerar:

- ✗ Deslocamentos extras.
- ✗ Retrabalho em projetos.
- ✗ Novas taxas por reenvio.
- ✗ Multas por obras iniciadas sem aprovação.
- ✗ Meses de atraso (tempo = dinheiro).

✓ **O valor investido em um profissional é muito menor que o prejuízo de tentar fazer sozinho e enfrentar erros, indeferimentos e atrasos.**

✓ **Resumo Final:**

- ✓ Contratar um profissional não é um custo, é uma economia inteligente.
- ✓ Você ganha tempo, segurança, tranquilidade e dinheiro.
- ✓ O processo flui, seu projeto é aprovado, e sua obra começa do jeito certo — dentro da lei, sem riscos e sem surpresas.

# Agendamento

Se você chegou até aqui, é porque leva sua obra a sério — e nós também.

Por isso, te convidamos para um bate-papo gratuito para entender suas ideias e te orientar sobre como:

- ✓ Aprovar o projeto legal na Prefeitura;
- ✓ Regularizar seu imóvel;
- ✓ Planejar obras com conformidade total.

**Essa é uma chance de garantir que seu projeto seja aprovado com rapidez, segurança e sem estresse na Prefeitura.**

**CLIQUE AQUI PARA  
AGENDAR**



Atendimento em bauru  
e região

