



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

A Comissão de Justiça, Legislação e Redação, de conformidade com o que deliberou o plenário em sessão ordinária de 14 de maio de 2019, aprovando, em primeira discussão e votação, o Projeto de Lei Complementar nº 024/2018 e as correspondentes emendas, apresenta a inclusa

NOVA REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 024/2018

Institui o procedimento denominado "Projeto Simplificado" e altera os procedimentos administrativos para a aprovação de projetos e licenciamento de obras no município de Araraquara e dá outras providências.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o procedimento denominado "Projeto Simplificado" para aprovação de projeto de qualquer natureza, concessão de "Alvará de Construção" e concessão de "Habite-se".

§ 1º Mediante requerimento devidamente justificado pelo autor ou responsável técnico, a Administração poderá admitir o protocolo de projeto arquitetônico completo para análise e concessão de licença de construção, conforme Lei Complementar nº 21, de 1º de julho de 1998.

§ 2º O requerimento de análise e aprovação de projetos de construção no âmbito do procedimento "Projeto Simplificado" será protocolado na secretaria competente.

§ 3º Somente o(s) profissional(is) responsável(is), proprietários ou pessoas por eles autorizadas, mediante outorga por escrito, poderão protocolar e acompanhar os processos.

Art. 2º A apresentação de projeto simplificado, nos termos desta lei, não exime o responsável técnico de observar normas pertinentes, independentemente de demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.

CAPÍTULO II DOS DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 3º Para análise do projeto a que se refere o art. 1º desta lei complementar, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos, quando cabíveis:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

I - requerimento assinado pelo(s) profissional(is) responsável(is) pelo projeto, contendo dados do proprietário (nome, RG, CPF), dados do(s) profissional(is) (CREA, CAU, endereço, CPF, RG, telefone para contato e endereço eletrônico) e dados e informações referentes ao imóvel objeto da edificação;

II - 4 (quatro) vias do projeto simplificado, conforme modelo, contendo as assinaturas do(s) proprietário(s) e do(s) profissional(is) responsável(is);

III - declaração do requerente de que o imóvel não possui nenhuma limitação de ordem civil ou administrativa (áreas não edificantes, servidões, etc.), inclusive de caráter ambiental ou certidão de matrícula do imóvel recente;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria de projeto em versão definitiva (devidamente preenchida e recolhida) com especificação da atividade técnica conforme disposto em conselho profissional;

V - termo de compromisso de uso de madeira legalizada, de acordo com a Lei nº 7.024, de 15 de junho de 2009, e Decreto nº 9.547, de 03 de agosto de 2010, ou declaração de uso de estrutura metálica;

VI - protocolo do Projeto de Segurança e Combate a Incêndio junto à seção técnica do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

VII - protocolo do pedido de deferimento do Comando Aéreo Regional (Comar) para edificações situadas sob o Cone do Aeródromo de Araraquara, conforme Mapa 7 da Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014;

VIII - protocolo do pedido de análise do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando exigido por lei;

IX - protocolo do pedido de análise do Relatório de Polo Gerador de Trânsito (PGT), quando exigido por lei;

X - protocolo do projeto junto à Vigilância Sanitária, quando exigido por lei;

XI - ficha prévia de cadastro técnico;

XII - cópia do comprovante de pagamento da taxa de análise do projeto;

e

XIII - protocolo junto à Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb), quando exigido por lei.

§ 1º Em caso de projetos de reforma ou projetos substitutivos em imóveis com "Alvará de Construção" ou "Habite-se" anteriormente aprovados, deverá ser informado o número do guichê de referidas aprovações.

§ 2º Em caso de imóveis localizados em entorno de bens tombados, será necessária a apresentação do deferimento do conselho de preservação do patrimônio histórico (Condephaat ou Compphara).

§ 3º O responsável técnico poderá protocolar uma única via do projeto simplificado para análise do setor competente, e após obtenção de parecer favorável à aprovação, deverá incluir no processo o mínimo de 04 (quatro) vias idênticas e sem rasura para conclusão da aprovação.

§ 4º O requerente se responsabilizará pelas declarações prestadas no âmbito do processo instituído por esta lei complementar, sujeitando-se às sanções



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

civis, penais e administrativas cabíveis relativas ao conteúdo e à forma dos documentos apresentados.

§ 5º No caso de o terreno objeto de construção não pertencer a nenhum loteamento aprovado, inviabilizando a verificação por parte do cadastro técnico do Município, poderá ser solicitada a cópia da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis para verificação.

§ 6º Quando se tratar de regularização de imóveis que atendam a legislação, além da documentação acima citada deverá ser apresentado laudo de vistoria com RRT/ART elaborado pelo profissional responsável, atestando a estabilidade e salubridade do mesmo, bem como 03 (três) fotos, no mínimo, demonstrando seu estado, tipo de acabamento e demais atributos caracterizadores do imóvel.

CAPÍTULO III DAS PEÇAS GRÁFICAS

Art. 4º As peças gráficas do projeto simplificado deverão conter:

I - implantação na escala 1:100 da edificação contendo as seguintes informações:

- a) dimensões do lote, conforme certidão da matrícula de registro do imóvel, com localização de árvores e postes situados em frente ao lote, bem como quaisquer obstáculos no passeio público;
- b) indicação do perímetro dos pavimentos da edificação com as cotas de todas as faces, considerado "pavimento tipo" aqueles de iguais finalidades e dimensões, indicadas o número de repetições;
- c) cotas indicando os recuos frontal, laterais e de fundos, em atendimento à legislação vigente;
- d) indicação das vagas para veículos (indicando, se for o caso, "futuro abrigo"), em atendimento à legislação vigente;
- e) edificações existentes regularizadas e a regularizar, quando atender à legislação;
- f) indicação das áreas não edificantes, conforme legislação vigente (área impermeável, área de cobertura vegetal, etc.); e
- g) indicação, quando houver, dos seguintes elementos:
 1. marquises, pérgulas, beirais e sacadas;
 2. piscinas, espelhos d'água, ofurôs e equivalentes;
 3. elementos construtivos projetados sobre o afastamento frontal, conforme Lei nº 8.750, de 14 de julho de 2016;
 4. guaritas, lixeiras, central de gás, cabines de energia e assemelhados;
 5. indicação das rampas de acesso, faixas de acomodação, circulação interna de veículos e calçadas em atendimento à legislação vigente; e
 6. fechamento externo do lote voltado para via pública, atendendo à diretriz de permeabilidade visual de acordo com a legislação vigente.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

II - esquema vertical que demonstre a volumetria da edificação e contenha os seguintes elementos:

a) representação dos níveis da edificação, a fim de se verificar a necessidade de recuos adicionais, atendimento ao gabarito e outros previstos em lei; e

b) indicação de elementos componentes da construção que avancem sobre os recuos e alinhamento, quando couber;

III - tabela indicando o zoneamento, classificação do uso do solo, índice de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade, índice de cobertura vegetal, número da matrícula do imóvel, inscrição cadastral municipal, número do lote, identificação da quadra e denominação do loteamento;

IV - declaração de atendimento à legislação aplicável, conforme modelo específico assinado pelos responsáveis técnicos e pelo proprietário, podendo ser documento à parte;

V - quadro descritivo contendo as seguintes informações quanto às habitações unifamiliares:

a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas e garagens; e

b) habitações geminadas ou multigeminadas: quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas e garagens, por unidade;

VI - quadro descritivo contendo as seguintes informações quanto às habitações multifamiliares:

a) quantidade de salas, cozinhas, dormitórios, banheiros, varandas por tipo de unidade autônoma;

b) quantidade de blocos;

c) quantidade de pavimentos por bloco; e

d) quantidade de vagas de veículos e demais espaços edificados na área comum.

§ 1º Em função das dimensões do lote ou do projeto a ser edificado, serão aceitas outras escalas, desde que não reste prejudicado o entendimento.

§ 2º As peças gráficas do projeto simplificado não poderão apresentar rasuras ou qualquer forma de adulteração nas informações impressas.

§ 3º A forma de apresentação dos projetos simplificados será estabelecida por meio de decreto municipal.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DE ANÁLISE

Art. 5º O processo de aprovação do projeto simplificado será realizado pela Prefeitura Municipal de Araraquara considerada a análise de parâmetros urbanísticos legais, tais como:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

- I - zoneamento aplicável;
- II - Índice de Ocupação (IO);
- III - Índice de Aproveitamento (IA);
- IV - afastamentos frontal, laterais e fundos;
- V - marquises e beirais;
- VI - Índice de Permeabilidade (IP);
- VII - Índice de Cobertura Vegetal (ICV);
- VIII - acessibilidade e outros requisitos do(s) passeio(s) público(s) na extensão do alinhamento do lote; e
- IX - áreas de estacionamento e manobra.

Parágrafo único. A conformidade do projeto às normas técnicas de construção, às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações e a outros aspectos edilícios, independentemente de estarem representados na peça gráfica de análise, é de responsabilidade exclusiva do profissional responsável pela elaboração do projeto arquitetônico.

Art. 6º As decisões no procedimento de aprovação são:

- I - “comunique-se”, devidamente acompanhado de sua relação, assim entendida a decisão interlocutória de exigência de providências;
- II - “deferido” ou “de acordo”, assim entendida a decisão pela aprovação do projeto; ou
- III - “indeferido”, com a devida justificativa legal, assim entendida a decisão pela reprovação do projeto.

Parágrafo único. As decisões emitidas serão encaminhadas através de correio eletrônico ao profissional responsável e ao proprietário ou possuidor.

Art. 7º Os prazos para emissão de decisões pelo setor competente são os definidos abaixo:

- I - edificações unifamiliares, comercial de pequeno porte – construções até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados): 5 (cinco) dias úteis;
- II - edificações multifamiliares, comercial de médio porte – construções de 751m² (setecentos e cinquenta e um metros quadrados) a 5.000² (cinco mil metros quadrados): 10 (dez) dias úteis; ou
- III - edificações de alta complexidade e comercial/industrial de grande porte – construções acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 15 (quinze) dias úteis.

§ 1º Em se tratando de emissão de “comunique-se”, o profissional responsável pelo projeto terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para atendimento dos requisitos, após o qual o guichê será arquivado.

§ 2º Quando se tratar de licenciamento de edificações que dependam de pareceres de órgãos e secretarias não ligadas diretamente ao licenciamento de edificações, o prazo poderá ser estendido para 45 (quarenta e cinco) dias úteis, prorrogáveis, mediante solicitação, por mais 15 (quinze) dias úteis.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

§ 3º O prazo para requisição do “Alvará de Construção” será de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado, uma única vez, por igual período.

CAPÍTULO V DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Art. 8º Para obtenção do “Alvará de Construção”, mencionado no art. 1º desta lei complementar, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - cópia do projeto aprovado;
- II - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável pela obra em versão definitiva (devidamente preenchida e recolhida) com especificação da atividade técnica conforme disposto em conselho profissional;
- III - cópia do comprovante de pagamento da taxa de expedição do alvará de construção;
- IV - cópias dos comprovantes de pagamento das taxas e emolumentos devidos ao Município para a retirada do alvará;
- V - projeto Anvisa aprovado pela Vigilância Sanitária;
- VI - projeto aprovado pelo Serviço de Inspeção Municipal (SIM), nas hipóteses da Lei nº 9.330, de 19 de julho de 2018, quando necessário;
- VII - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) aprovado;
- VIII - estudo de Polo Gerador de Trafego (PGT) aprovado; e
- IX - termos de compromissos assinados (outorga, contrapartidas do RIV, PGT e outros que couber).

§ 1º As pranchas do “Projeto Simplificado” não poderão apresentar rasuras ou qualquer forma de modificação das peças gráficas e informações impressas; no caso da correção de cotas no projeto, serão admitidas ressalvas à tinta vermelha, rubricadas pelo profissional responsável.

§ 2º A critério dos profissionais poderá ser requerida a análise de projeto e alvará de construção em um único processo, desde que especificado em requerimento.

§ 3º Aprovado o projeto, a Prefeitura expedirá o “Alvará de Construção” no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da requisição a que se refere o § 3º do art. 7º desta lei complementar.

CAPÍTULO VI DO HABITE-SE

Art. 9º Para a expedição do “Habite-se” pela secretaria competente, deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- I - requerimento solicitando o “Habite-se”, assinado pelo profissional responsável pela obra;



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

II - memorial sintético de caracterização da edificação para classificação e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para controle de procedimentos de vistoria pela fiscalização de edificações;

III - apresentação de nota fiscal de utilização de madeira legalizada – DOF, NF ou fotos comprovando a utilização de outro tipo de estrutura que não seja de madeira;

IV - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), quando necessário;

V - alvará da Vigilância Sanitária, quando necessário;

VI – alvará ou registro do estabelecimento junto ao SIM, quando necessário;

VII - comprovante de cumprimento dos termos de compromisso;

VIII - licença da Cetesb ou autorização do Departamento Autônomo de Água e Esgotos (Daae) de Araraquara, quando necessário;

IX - pagamento dos tributos e emolumentos devidos ao Município; e

X - Controle de Transporte de Resíduos (CTR), de acordo com o padrão estabelecido no Anexo “A” do Decreto nº 8.431, de 30 de junho de 2006, ou, alternativamente, contrato com pessoa jurídica para descarte adequado dos resíduos.

§ 1º O “Habite-se” poderá ser concedido em caráter parcial e nas seguintes condições:

I - não haja perigo para o público e para os ocupantes da parte já concluída; e

II - as partes concluídas preenchem todos os mínimos fixados por esta lei, quanto às partes essenciais da construção e quanto ao número mínimo de peças, tendo em vista o destino da edificação.

§ 2º Serão toleradas pequenas diferenças no contorno do imóvel, quando da vistoria para expedição do “Habite-se”, desde que suas dimensões não ultrapassem 1% (um por cento) para prédios com comprimento ou largura de até 15,00 (quinze) metros, e 0,5% (meio por cento) para prédios com comprimento ou largura superior a 15,00 (quinze) metros, respeitados os recuos estabelecidos por lei.

Art. 10. O prazo máximo para expedição do “Habite-se”, após aprovação da documentação, será de 10 (dez) dias úteis.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

Art. 11. A Prefeitura licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos legais, conforme disposto no art. 5º desta lei complementar, sem prejuízo da observação dos demais parâmetros construtivos previstos em normas técnicas e legislação pertinente, cabendo ao(s) responsável(is) técnicos pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.

Art. 12. O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Comissão de Justiça, Legislação e Redação

Art. 13. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 14. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade das edificações ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15. A Lei Complementar nº 893, de 24 de agosto de 2018, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 6º

§ 2º

II – licença da Vigilância Sanitária ou do Serviço de Inspeção Municipal (SIM) (Lei nº 9.330, de 19 de julho de 2018).” (NR)

Art. 16. Ficam revogados os arts. 19, 20, 26, 27, 28, 30, 31 e 32 da Lei Complementar nº 21, de 1º de julho de 1998.

Art. 17. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 30 (trinta) dias.

Sala de reuniões das comissões, 20 MAIO 2019



Paulo Landim
Presidente da CJLR



José Carlos Porsani



Lucas Grecco