



Prefeitura Municipal de Aguai

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

PROJETO DE LEI Nº _____ / 2018

“Dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação, regulamentação das edificações no município de Aguai – SP, revoga a Lei nº 906/1977, e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE AGUAÍ, ESTADO DE SÃO PAULO, APROVA:

Artigo 1º. Toda e qualquer edificação somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto (plantas e memoriais descritivos), pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 2º. Fica instituído o Projeto Simplificado para os casos de aprovação de obras novas, reformas com ampliações e regularizações relativas à aprovação de edificações residenciais unifamiliares, com base na Emenda Constitucional do Estado de São Paulo nº 16, de 25 de novembro de 2002, que acresce o parágrafo 4º ao artigo 181.

§ 1º. O Projeto Simplificado substitui o Projeto Arquitetônico completo e deverá ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Aguai para efeito de licenciamento de obra de edificação e regularização de edificação existente.

§ 2º. O Projeto Simplificado deverá conter os documentos, as informações e os elementos gráficos necessários à análise pelo órgão técnico da Prefeitura Municipal de Aguai quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos, e outros decorrentes da legislação vigente.



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

**AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE**

§ 3º. O Projeto Simplificado para construção de obras novas, reformas com ampliação e regularizações deverão obedecer aos modelos estabelecidos pelo departamento competente.

§ 4º. A qualquer momento, a Prefeitura Municipal de Aguaí poderá exigir a apresentação de informações adicionais, devidamente documentadas, para melhor instrumentalizar o processo de análise e avaliação do Projeto Simplificado.

§ 5º. Os elementos gráficos a serem apresentados por meio do Projeto Simplificado deverão conter:

I - a implantação da edificação no lote, com todas as dimensões de recuos e de todas as faces do perímetro, com medidas e cotas necessárias às amarrações da edificação do terreno, ao cálculo de áreas e especificação da altura da edificação, com demonstração das aberturas voltadas para o exterior, em escala mínima de 1:100, além da locação da área permeável e obras complementares como jardins, piscinas, caixas d'água etc;

II - planta de situação, sem escala, do lote com sua orientação magnética da sua localização e dimensões em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima;

III - cotas de nível, originais e projetadas, dos cantos do lote e da parte edificada em relação à cota do nível médio da guia, explicitando claramente a relação topográfica do lote e seu entorno;

IV - Quando a edificação possuir mais de um pavimento deverão ser apresentados os contornos e amarrações em todos os níveis da edificação explicitando os elementos que estiverem em projeção, tais como os balanços de terraços e as marquises, em escala mínima de 1:100;



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

**AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE**

V - as sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço deverão ser anotados de forma distinta na implantação, possibilitando a sua identificação;

VI - Planta de cobertura especificando o fluxo de queda d'água, posicionamento de calhas, platibandas, beirais, declividades adotadas, torres de caixa d'água e demais elementos construtivos pertinentes, na escala mínima de 1:200;

VII - Corte esquemático longitudinal ou transversal, no mínimo de um elemento gráfico da seção, devidamente cotado;

VIII - Nos projetos de reforma ou de regularização de edificações deverão ser demonstradas, com clareza, nas cores convencionais, as partes a permanecer, a construir, a regularizar e a demolir, nas cores a seguir definidas ou com hachuras diferenciadas entre si:

- a) partes existentes na cor da própria cópia;
- b) partes a demolir na cor amarela;
- c) partes a construir na cor vermelha;
- d) partes a regularizar na cor verde.

IX - Fachadas voltadas para os logradouros públicos, em caso de terreno de esquina apresentar de ambos os logradouros públicos;

X - Quadro de áreas com dados do projeto contendo, área a construir, área a regularizar, área a ampliar, área a demolir, área existente, taxa de ocupação, área permeável, coeficiente de aproveitamento e demais áreas específicas por pavimento, todas devem ser apresentadas em unidades de medida por m² (metro quadrado) e % (porcentagem).



Prefeitura Municipal de Aguai

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

Art. 3º. Para edificações não enquadradas como unifamiliar deverá ser apresentado projeto arquitetônico completo, ou seja, além do projeto simplificado, planta baixa em escala mínima de 1:100, de forma que atenda as disposições do Decreto Estadual 12.342/78, Código Sanitário do Estado de São Paulo, Lei Municipal nº 2048/06 e a presente lei, conforme a atividade estabelecida no local.

Art. 4º. Para obter a aprovação, alvará de construção e numeração do imóvel, deverá o profissional autor do projeto, através de requerimento à Prefeitura Municipal, submetê-lo à consideração da unidade competente, devendo o proprietário se manifestar de acordo com o contido neste Requerimento.

Parágrafo único. O requerimento de que trata o presente artigo deverá ser acompanhado dos seguintes anexos:

I - Projeto Simplificado , no caso de residências unifamiliares, ou completo nos demais casos, em 04 (quatro) vias, sem rasuras com selo padrão conforme modelo a ser determinado, assinados pelo proprietário e responsável técnico conforme modelo Anexo II;

II - Memorial Descritivo 04 (quatro) vias, que especifique as obras e serviços que serão realizadas, complementando as demais informações requisitadas e apresentadas no Projeto Simplificado, em especial no que se refere à movimentação de terra, cortes, aterros e muros de arrimo;

III - Título de Propriedade do imóvel ou Contrato de Compra e Venda - para apresentação de contrato que comprove a propriedade do imóvel, o mesmo deverá ter firma reconhecida de ambas às partes;



Prefeitura Municipal de Aguai

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, do Autor do Projeto, devidamente quitada e assinada por ambas às partes;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, do Responsável Técnico pela Execução da Obra, devidamente quitada e assinada por ambas às partes;

VI - “Termo de Responsabilidade - Projeto Simplificado” constando assinatura do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela direção da obra, atestando conhecimento de que a mesma deverá estar de acordo com o disposto na presente Lei Municipal, com o Decreto Estadual nº 12.342/78, e com a Legislação vigente conforme modelo Anexo III;

VII - Alvará de Demolição, quando for o caso;

VIII - Guia de Recolhimento da Taxa para Aprovação do Projeto;

IX – Declaração de procedência no uso da madeira em edificação;

X – Quatro (04) cópias do memorial de atividade, quando for o caso de edificação comercial, industrial, fábrica e prestadores de serviços.

Artigo 5º. Satisfeitas às exigências constantes do artigo 4º, Parágrafo Único, sendo quitada a taxa de expediente e demais emolumentos, será fornecido protocolo ao requerente para acompanhar o andamento do processo.

Art. 6º. A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade perante os proprietários, operários, ou terceiros pela aprovação de projetos, apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalação complementares, tais como combate a incêndio, projetos de hidráulica e elétrica, e outros que se fizerem necessários, não implicando o exercício de



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

fiscalização de obras no reconhecimento de sua responsabilidade pela sua ocorrência.

Parágrafo único. Os itens básicos a serem analisados serão os abaixo relacionados, previstos nesta Lei, assim como pelo Plano Diretor (Lei nº 2.048/06):

- I - Área total construída da edificação;
- II - Taxa de ocupação do lote;
- III - Altura máxima da edificação;
- IV - Recuos obrigatórios das edificações;
- V - Permissão do uso e ocupação do solo no local;
- VI - Direitos de vizinhança;
- VII – Área permeável.

Art. 7º. Todas as demais informações constantes dos projetos apresentados serão da exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados, que na forma das Leis a que estão submetidos responderão pelas técnicas e formas de ocupação adotada no projeto.

Art. 8º. O autor do projeto e o responsável técnico só poderão respectivamente assinar os projetos ou ser responsável pela obra, quando registrados no CREA ou CAU, e inscritos no município de Aguaí – SP.

Art. 9º. Não poderão ser construídas edificações em desacordo com os recuos mínimos estabelecidos:

§ 1º. Ficam estabelecidos recuos frontais mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para lotes com área até 200,00m² em qualquer região da cidade, exceto a região central.



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

§ 2º. Ficam estabelecidos recuos frontais mínimos de 3,00m (três metros) para lotes com área acima de 200,00m² em qualquer região da cidade, exceto a região central.

§ 3º. Ficam isentos de recuos frontais para lotes localizados na região composta pelas ruas: Alexandrino de Alencar, Almirante Tamandaré, Almirante Barroso, Ana Euclidia Silveira Cruz, Antonio Rodrigues Pinto, Argemiro Acaiaba, Barão do Rio Branco, Bartolomeu de Gusmão, Benjamin Constant, Candinho Rocha, Carlos de Campos, Carlos Gomes, Capitão Silva Borges, Consolação, D. Pedro II, Dona Amélia, Dona Genoveva, Dr. Waldomiro Osório Valim, Francisco Guilherme, Francisco Lotufo, Dr. Leonardo Guaranha , General Carneiro, General Osório, Helio Bertachini, João Alfredo, Joaquim Paula Cruz, José Bonifácio, José Coimbra, José Legaspe, Juca Pinto, Joaquim José, Legaspe, Major Braga, Major Jacinto Elias, Mario Beni, Marechal Floriano Peixoto, Marieta Moro, Ribeiro de Barros, Reis, Saldanha da Gama, Santos Dumont, Sete de Setembro, Vallins, Vereador João Silva, Vereador José Bordin, Washington Luís, 13 de Maio, 15 de Novembro, e Avenidas Sandoval Azevedo, Presidente Castelo Branco, Azevedo Marques, Rui Barbosa; e as seguintes vias públicas, em toda sua extensão, Rua Adolfo Símon, Rua Wilson Barbosa Braga, Rua Drs. Paulo e Rodolfo Lanzoni, dentro das limitações conforme anexo I, mapa da cidade.

§ 4º. É defeso abrir janelas, demais aberturas ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,5 (um metro e meio) do terreno vizinho, e as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 5º. Quando houver abertura, os edifícios com $H > 4$ e $H < 10$, ficam estabelecidos recuos laterais e fundos com mínimo de 2,0 metros.



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

§ 6º. Será permitido o escalonamento de recuos, pavimento por pavimento (conforme o “H” do respectivo pavimento), obedecendo o critério estabelecido no parágrafo anterior.

§ 7º. Os edifícios com $H > 10\text{m}$ (H maior que dez metros), obedecerão aos recuos de $H/5$ (H dividido por cinco) nas laterais e fundos e $H/4$ (H dividido por quatro) no recuo frontal.

§ 8º. Fica permitido em lotes de esquina localizados nos locais citados no parágrafo 3º, anexo I, realizar aberturas voltadas para os logradouros públicos, testadas do imóvel.

§ 9º. Serão permitidos aos edifícios de uso comercial ou misto encostar-se às laterais e fundos do terreno, até o nível do segundo pavimento, contendo o pavimento térreo e sobreloja, sendo obrigatória à utilização de “parede cega” (parede encostada na divisa sem abertura lateral), de altura máxima igual a 7,00m (sete metros) a partir do piso do pavimento térreo.

§ 10. Os subsolos não terão obrigatoriedade de recuos, podendo as paredes diafragmas serem construídas nas divisas e a laje a partir destas paredes, que servirão de piso ao pavimento térreo, não podendo estar acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do passeio onde houver acesso principal de pedestres.

§ 11. Ficam isentos de recuos frontais e laterais as guaritas, portarias, cabines de energia e depósitos de resíduos sólidos, desde que construídas dentro do limite do lote.

Art. 10. Fica estabelecida dimensão máxima para a execução de beirais, marquises e elementos arquitetônicos engastados ou em balanço para $1/3$ do



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

reco frontal do lote ou nos casos previstos no § 3º para 1/3 do passeio público
- mesma regra para sacadas que excedam o limite do reco frontal , sendo esta computada na área construída do imóvel.

Art. 11. Compete ao proprietário do imóvel ou da obra, solicitar ao órgão municipal competente a numeração no ato da aprovação do projeto, e sua respectiva colocação em lugar externo e visível, sendo condicionante para a emissão de habite-se.

Art. 12. Deverá ser aplicada a Lei Federal nº 10.048, de 08 de novembro de 2000, o Decreto Federal 5.296/04 e as Normas Técnicas da ABNT (NBR 9050) , de forma que garanta a acessibilidade em todos os prédios e edificações de uso público a serem construídos.

Art. 13. A aprovação do projeto será válida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do despacho que o deferiu.

§ 1º - Findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra o alvará perderá sua validade.

§ 2º - A obra será considerada iniciada com a execução de sua fundação.

§ 3º - O projeto poderá ser revalidado por igual período, mediante solicitação do interessado, desde que o projeto atenda a legislação vigente e pertinente na data da sua renovação.

Art. 14. Se o projeto necessitar de esclarecimentos será chamado o profissional para dirimir as dúvidas e somente ele poderá falar no processo.



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

**AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE**

Art. 15. Para toda e qualquer modificação do projeto, deverá ser consultado o Órgão competente da Prefeitura Municipal e somente com a sua aprovação será alterado.

§ 1º. Da modificação pretendida far-se-á planta e memorial descritivo que serão juntados ao processo original, obedecida a forma disposta no artigo 2º e artigo 3º.

§ 2º. A critério do Órgão competente, poder-se-á determinar a paralisação das obras até a solução da modificação proposta.

Art. 16. Para efeito de fiscalização deverão ser mantidos no local das obras as placas, plantas, memoriais descritivos e outros documentos pertinentes à construção.

Art. 17. A não-observância do disposto no artigo anterior acarretará a suspensão das obras, até que se providencie a sua regularização.

Art. 18. Concluída a edificação, uma vez obedecidas as disposições da presente Lei, o interessado deverá requerer o HABITE-SE, que será fornecido mediante o pagamento de taxa a ser fixada pelo Poder Executivo, por Decreto.

Art. 19. Não tendo sido a edificação executada na conformidade do projeto aprovado, e legislação municipal, não será expedido o HABITE-SE.

Art. 20. Compõe esta Lei o seguinte Glossário:

I – “H” – é a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento térreo;

II- Parede cega – parede sem abertura;

III – Parede Diafragma – parede encostada na divisa;

IV – Pavimento – cada um dos andares do edifício;



Prefeitura Municipal de Aguaí

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

**AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE**

V – Térreo ou Pavimento Térreo – é aquele em que há o acesso de pedestres ao edifício, não podendo o nível mais alto do piso ser superior ao 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acima do passeio;

VI – Subsolo – construção situada abaixo do nível da rua, sendo que o teto do subsolo poderá estar no máximo 1,20 (um metro e vinte centímetros) acima do nível da calçada;

VIII – Recuo – a distância sem construções, exceto muros, entre as divisas do terreno e o início da construção.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 906, de 28 de Junho de 1977.

Sala das Sessões, _____ de _____ de 2018.

Presidente _____

Secretário _____



Prefeitura Municipal de Aguai

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

Ofício nº 23/04/18/-A - GAB/PREF

Aguai (SP), 23 de Abril de 2018.

Senhor Presidente:

Com os nossos cordiais cumprimentos, vimos através deste, encaminhar Projeto de Lei, que **“Dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação, regulamentação das edificações no município de Aguai – SP , revoga a Lei nº 906/1977, e dá outras providências”.**

Destacamos a importância da aprovação, por Esta Egrégia Câmara Municipal, do anexo Projeto de Lei, tendo em vista que os recuos exigidos atualmente não estão de acordo com as demandas da cidade.

Assim, a alteração do recuo em lotes menores que 200,00 m² irá permitir uma melhor ocupação dos lotes, proporcionando imóveis com mais qualidade, principalmente para a população mais pobre. Ademais, a isenção de recuos frontais no centro da cidade vem regulamentar tal matéria, também permitindo uma melhor ocupação para imóveis comerciais e proporcionando a ocupação de imóveis subutilizados - bem como o estabelecimento de diretrizes para a forma de apresentação dos projetos para aprovação no município de Aguai (regulamentando a legislação municipal devido à Emenda Constitucional nº16, de 25 de novembro de 2002, do Estado de São Paulo).

Sem mais para o momento, apresentamos a Vossa Excelência e Nobres Pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência O Senhor
EDMUNDO MARTI GONZALEZ JUNIOR
DD. Presidente da Câmara Municipal
Aguai- SP



Prefeitura Municipal de Aguai

FONE: (19) 3653 - 7100 / 3653 - 7117 – CNPJ: 46.425.229/0001-79

AV. OLINDA SILVEIRA CRUZ BRAGA, 215– C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, SERVIÇOS URBANOS E MEIO AMBIENTE

JUSTIFICATIVA

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Aguai, e Nobres Pares:

Com os nossos cordiais cumprimentos, vimos deste, encaminhar Projeto de Lei, que **“Dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação, regulamentação das edificações no município de Aguai – SP , revoga a Lei nº 906/1977, e dá outras providências”.**

Destacamos a importância da aprovação, por Esta Egrégia Câmara Municipal, do anexo Projeto de Lei, tendo em vista que os recuos exigidos atualmente não estão de acordo com as demandas da cidade.

Assim, a alteração do recuo em lotes menores que 200,00 m² irá permitir uma melhor ocupação dos lotes, proporcionando imóveis com mais qualidade, principalmente para a população mais pobre. Ademais, a isenção de recuos frontais no centro da cidade vem regulamentar tal matéria, também permitindo uma melhor ocupação para imóveis comerciais e proporcionando a ocupação de imóveis subutilizados - bem como o estabelecimento de diretrizes para a forma de apresentação dos projetos para aprovação no município de Aguai (regulamentando a legislação municipal devido à Emenda Constitucional nº16, de 25 de novembro de 2002, do Estado de São Paulo).

Sem mais para o momento, apresentamos a Vossa Excelência e Nobres Pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Aguai (SP), 23 de Abril de 2018.

JOSE ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
Prefeito Municipal

Ao Exmo Senhor
Edmundo Marti Gonzalez Junior
DD Presidente da Câmara Municipal de Aguai/SP
N E S T A