



LEI MUNICIPAL Nº 5.012, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Institui o Alvará Automático Simplificado, dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações e, dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ:

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Alvará Automático Simplificado – AAS – destinado a estimular o desenvolvimento econômico e social do Município de Guaratinguetá, por meio da desburocratização e agilização dos procedimentos relativos às edificações, conforme disciplina a presente Lei Complementar.

Art. 2º O Alvará Automático Simplificado equivale para os efeitos legais ao Alvará de Construção, em que o profissional habilitado e o proprietário do imóvel assumem a inteira responsabilidade da conformidade do projeto de edificações com as legislações urbanísticas e edilícias vigentes.

§ 1º Atendendo o disposto na Emenda Constitucional Paulista nº 16, de 25 de novembro de 2002, todos os projetos de edificações serão apresentados à Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá na forma prevista nesta Lei.

§ 2º O Alvará Automático Simplificado não é facultativo, sendo obrigatória a apresentação dos projetos residenciais unifamiliares e se estende para os não residenciais, industriais de forma simplificada.

§ 3º O Alvará Automático Simplificado prescindirá de análise pela Administração Municipal e tem por objetivo somente a edificação:

I- unifamiliar, até o limite dos índices urbanísticos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para a área.

II- não residencial até o limite de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

III- uso industrial até 750,00 m² (setecentos e cinquenta reais).

Art. 3º Poderá fazer uso do Alvará Automático Simplificado o imóvel que:



Lei Municipal nº 5.012 de 11.11.2019 – continuação

Fls. 02

- I- não esteja localizado em área de risco;
- II- não esteja localizado em Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), várzea ou Área de Proteção Permanente (APP).
- III- esteja localizado em loteamento regular ou regularizado, liberado para construção.

Parágrafo único. Quando se tratar de regularização de edificações, que estejam de acordo com a legislação municipal urbanística e edilícia, o imóvel deverá atender ao disposto neste artigo e apresentar condições para a emissão da certidão de Habite-se.

Art. 4º Os processos protocolizados como Alvará Automático Simplificado – AAS – devem ser instruídos com os seguintes documentos em formato digital tipo PDF:

- I- requerimento em formulário padrão disponibilizado pela Prefeitura Municipal na sua página na internet;
- II- cópia dos seguintes documentos do proprietário do imóvel:
 - a) Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ – quando se tratar de pessoa jurídica;
 - b) Cadastro de Pessoa Física – CPF – quando se tratar de pessoa física;
- III- anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável com a respectiva comprovação de quitação;
- IV- certidão de inscrição ativa do profissional responsável no Cadastro;
- V- documento comprobatório da propriedade ou posse do imóvel;



VI- cópia da matrícula atualizada do imóvel, prescindindo de estar registrada em nome do requerente;

VII- uma via do projeto simplificado, conforme modelo constante no Portal do Planejamento on line, <http://guaratingueta.sp.gov.br/>, com as cotas necessárias à perfeita compreensão do projeto.

VIII – declaração de responsabilidade preenchida conforme modelo constante no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>.

§ 1º Os documentos necessários à licença de funcionamento do imóvel de uso não residencial, serão apresentados na ocasião da solicitação da Inscrição Municipal e Alvará de Funcionamento.

§ 2º O projeto simplificado conforme modelo, deverá apresentar:

I – a planta de locação do terreno com contorno (perímetro) da edificação devidamente cotado;

II – a indicação dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo (quando houver) para verificação do limite do pavimento imposto;

III – quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si, indicando qual o pavimento e suas respectivas áreas;

IV – cortes esquemáticos e projeções, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração da edificação no terreno e suas respectivas alturas;

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



VI – cálculo de área de todos os pavimentos;

VII – as cotas de implantação;

VIII – os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e alinhamento do lote;

IX – cotar níveis de rua, do terreno e de todos os pisos da edificação;

X – locação de vagas de estacionamento de veículos;

XI – indicar quando existir confrontantes com o lote que tratem-se de rios, estradas de ferro e rodagem;

XII - indicar raio de concordância se houver;

XIII – indicar frente do imóvel e as respectivas ruas;

XIV – indicar orientação magnética Norte-Sul;

XV – planta do caimento e direção do telhado;

XVI – legenda indicando partes existentes, aprovadas, a demolir, a construir e a regularizar;

XVII – quando houver projetos do mesmo imóvel já aprovados anteriormente, informar o número e o nome do processo e a respectiva área construída.

§ 3º O projeto simplificado substitui o projeto arquitetônico tradicional e deverá ser submetido ao processo de Alvará Automático Simplificado, regulamentado nesta Lei.



Guaratinguetá - SP

Art. 5º O projeto de edificação, ampliação ou adaptação de construções, citado nos arts. 2º e 3º, deverá ser apresentado em 1 (uma) via impressa.

§ 1º As construções, nas partes projetadas junto às divisas do lote ou em recuos inferiores a 1,5 m, deverão observar as disposições do Código Sanitário Estadual, Código Civil e do Código de Águas.

§ 2º A escala do desenho, referida no inciso I, do art. 4º, § 2º, poderá ser em 1:100 ou reduzida para a escala 1:200, e quando necessário poderão ser solicitados projetos complementares e outros elementos gráficos para viabilizar a análise, caso assim determine e justifique a Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá.

§ 3º Nos projetos de reforma e ampliação de edificações existentes deverão ser demonstradas, com clareza, as partes existentes, aprovadas, a demolir, a construir, nas cores a seguir definidas com suas respectivas áreas construídas:

I – partes existentes, na cor da própria cópia;

II – partes aprovadas, na cor azul;

III – partes a demolir, na cor amarela;

IV – partes a construir, na cor vermelha.

§ 4º Um vez solicitados os documentos previstos no § 2º, do artigo 5º, a Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá terá o prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis para realizar a nova análise.

§ 5º Não havendo manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Habitação, referida no parágrafo anterior, no prazo estipulado, a exigência dar-se-á atendida por completo, impedindo que o setor solicite novos documentos.

Art. 6º Para todo projeto de edificação, ampliação, e adaptação de construções, a declaração de responsabilidade mencionada no art. 4º desta Lei e encontrada no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/> deverá ser anexada e conter os seguintes itens:



I – que o autor do projeto e o responsável técnico pela obra observem e atendam todas as exigências legais contidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo nº 1.925/86 e suas alterações, no Código Sanitário Estadual (Decreto nº 12.342/78) e suas alterações e nas demais legislações pertinentes;

II – que o proprietário da construção esteja ciente de que a autorização do projeto de construção, não implica em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, sobre o direito de propriedade do imóvel;

III – que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário do imóvel são responsáveis pela declaração de que o imóvel não possui vegetação de porte arbóreo e, de que não há árvores defronte aos acessos projetados para veículos;

IV – que os reservatórios de água potável atenderão aos dispostos nos artigos 10 e 11 do Decreto Estadual nº 12.342/78;

V – que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, sob as penas de lei, pela veracidade e exatidão das informações prestadas;

VI - que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, sob as penas de lei, pelo atendimento às Normas Técnicas de Acessibilidade;

VII - que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, estão cientes e cumprirão todos os dispositivos da Lei nº 2.580, de 10 de maio de 1993.

Art. 7º O projeto simplificado que apresentar o desenho e a escrita ilegíveis e sem exatidão, principalmente o confeccionado a mão, não será aceito para análise.



Art. 8º O requerente quando utilizar o Alvará Automático Simplificado para regularização de edificação, além dos documentos elencados no art. 4º, deverá apresentar também:

I - laudo de habitabilidade assinado pelo engenheiro ou arquiteto responsável conforme modelo constante no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;

II – projeto simplificado contemplando descrição correta das áreas existentes, quais sejam, as que tenham aprovação, que possuam habite-se e que precisam ser regularizadas.

Art. 9º Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, deverá ser protocolizada uma via impressa do projeto simplificado, que será entregue ao requerente após o deferimento juntamente com o Alvará Automático Simplificado.

Art. 10. Deverão ser ainda apresentados, quando solicitados, os seguintes documentos:

I – certidão de uso do solo comprovando não haver conflito de uso;

II – autorização do órgão ambiental competente;

III – autorização do órgão de proteção do patrimônio histórico e artístico competente;

IV – estudo de fachada do imóvel com fachadas vizinhas quando o projeto estiver no centro histórico com análise positiva pela Secretaria Municipal de Cultura, conforme modelo e diretrizes de orientação contidas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/> ;

V – autorização do Comando Aéreo Regional – COMAER – para os projetos situados dentro da área do aeródromo;

VI – projeto de Gerenciamento de Resíduo da Construção Civil – PGRCC, conforme diretrizes de orientação encontradas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;

VII – certidão de Diretrizes Viárias quando se tratar de pólo gerador de tráfego junto à Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana, cujos procedimentos e diretrizes de orientações estão contidas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;



VIII – estudo de drenagem com diretrizes de orientações contidas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;

IX – autorização de concessionárias;

X – autorização da SAEG;

Parágrafo único. Quando a atividade se tratar de uso industrial, o requerente deverá apresentar a licença prévia ou de instalação, ou ainda a dispensa de licenciamento pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – Cetesb.

Art. 11. A apresentação da documentação indevidamente preenchida, sujeita o processo ao indeferimento sumário, não cabendo reconsideração por ausência documental.

Art. 12. Constatada divergência, após a análise do projeto de edificação ou regularização, serão aplicadas as penalidades previstas nesta Lei.

§ 1º Não haverá aplicação das penalidades, caso a divergência seja caracterizada como erro material.

§ 2º Fica definido como erro material para efeitos do § 1º deste artigo, toda e qualquer divergência que não resulte em evasão fiscal ou desconformidade de uso, em relação à legislação de uso e ocupação do solo.

§ 3º Nos casos em que for identificado o erro material, o responsável técnico deverá proceder a retificação do projeto, no processo que originou a aprovação pelo Alvará Automático Simplificado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da intimação, sob pena de cassação do projeto e aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

Art. 13. O Alvará Automático Simplificado somente será concluído após efetuado o pagamento das taxas previstas na legislação municipal.



Parágrafo único. No caso da regularização deverá ser efetuado o recolhimento do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN, além das taxas mencionadas no **caput** deste artigo.

Art. 14. Os projetos deferidos por meio do Alvará Automático Simplificado, terão validade de 2 (dois) anos para início da obra.

§ 1º O Alvará Automático Simplificado poderá ser revalidado por igual período, no prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do seu vencimento, desde que não tenha sido iniciada a obra e o projeto atenda a legislação vigente no momento da solicitação da revalidação.

§ 2º Caracteriza-se como obra iniciada aquela que tenha concluída as suas fundações.

Art. 15. A Administração Municipal poderá, a qualquer momento, proceder à análise do projeto, bem como proceder diligências para fiscalização.

§ 1º Constatado o descumprimento da legislação municipal urbanística e edilícia ou a inveracidade nas declarações apresentadas no Alvará Automático Simplificado, será feita a notificação ao proprietário do imóvel para regularizar a construção/obra no prazo de 90 (noventa) dias.

§ 2º Na impossibilidade de regularização da edificação por não estarem de acordo com as legislações vigentes, fica o proprietário e o profissional habilitado sujeitos às penalidades descritas nos incisos abaixo, sem prejuízo das sanções da legislação penal e civil:

- I – anulação ou cassação do Alvará Automático Simplificado;
- II – embargo imediato da obra;
- III – demolição da edificação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;
- IV – suspensão da Inscrição Municipal do profissional habilitado por 6 (seis) meses, e no caso de reincidência por 12 (doze) meses;



V – multa ao proprietário do imóvel no valor de até 20% (vinte por cento) do valor venal do terreno.

§ 3º O Conselho de Classe, ao qual o profissional habilitado esteja vinculado, será informado da penalidade aplicada.

Art. 16. Os imóveis que forem abrangidos pela presente Lei não poderão ser beneficiados por qualquer lei de legalização de imóveis.

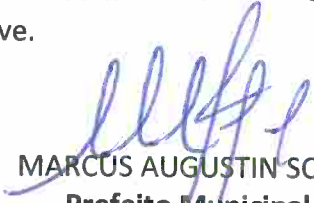
Art. 17. Para a reforma de edificação residencial sem aumento ou modificação de área existente e regularizada, fica dispensado qualquer procedimento administrativo e apresentação de planta interna, desde que comprovada a assistência de profissional habilitado.


Art. 18. Para a retirada da certidão de Habite-se ou Utilize-se, o responsável técnico ou proprietário deverão apresentar no ato da retirada, certidão execução de testes pelo SAEG que comprovem que as águas pluviais foram direcionadas para a sarjeta, estando de acordo com Lei nº 2.580, de 10 de maio de 1993.

Art. 19. A Administração Municipal esclarecerá as dúvidas referentes ao Alvará Automático Simplificado, por meio de consultas formais que serão disponibilizadas no site: <http://guaratingueta.sp.gov.br/>.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias, especialmente a Lei nº 3.272, de 13 de outubro de 1998 e a Lei nº 3.790, de 04 de julho de 2005.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, aos onze dias do mês de novembro de dois mil e dezenove.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal


ADEMAR DOS SANTOS FILHO
Secretário Municipal da Administração
em Exercício

Publicado nesta Prefeitura, na data supra.
Registrado no Livro de Leis Municipais nº LIII.