



LEI MUNICIPAL Nº 5.025, DE 02 DE DEZEMBRO 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.

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 poderão ser apresentados à Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá na forma prevista nesta Lei.

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

§ 3º O Alvará Automático Simplificado é dispensado 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 metros quadrados).



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

- 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.

§ 1º Quando se tratar de regularização de edificações existentes, 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.

§ 2º As edificações comerciais, quando for o caso, deverão ter a aprovação da Vigilância Sanitária Municipal para o Utilize-se, assim como as industriais deverão ter a aprovação da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, quando for o caso.

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 do imóvel cadastrado no nome do requerente no Cadastro Municipal Imobiliário;



VI- duas vias 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.

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

VIII – comprovação do recolhimento das devidas taxas pertinentes.

§ 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 tratar-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 poderá substituir o projeto arquitetônico tradicional e, deverá ser submetido ao processo de Alvará Automático Simplificado, regulamentado nesta Lei, devendo o respectivo Alvará, nesse caso, ser emitido em até 5 (cinco) dias úteis.

Art. 5º O projeto de edificação, ampliação ou adaptação de construções, citado nos arts. 2º e 3º, deverá ser apresentado em 2 (duas) vias impressas.

§ 1º As construções, nas partes projetadas junto às divisas do lote ou em recuos inferiores a 1,5 m, deverão observar as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, 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 dirimir dúvidas e assim 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 de acordo com o Código Sanitário Estadual (Decreto nº 12.342/78).

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 aprovação 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, bem como a Lei Municipal nº 3786/2005;

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;

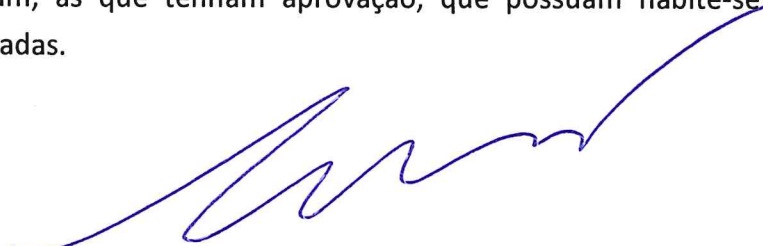
VII - que o autor do projeto, o responsável técnico pela obra e o proprietário da construção são responsáveis, estão cientes e cumprirão todos os dispositivos da Lei nº 2.580, de 10 de maio de 1993.

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 continuidade do processo.

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 duas vias impressas do projeto simplificado, que será entregue 1 (uma) via ao requerente após o deferimento juntamente com o Alvará Automático Simplificado.

Art. 10. Deverão ser ainda apresentados, quando for o caso, 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 – autorização do Comando Aéreo Regional – COMAER;
- V – projeto de Gerenciamento de Resíduo da Construção Civil – PGRCC, conforme diretrizes de orientação encontradas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;
- VI – 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/>;
- VII – estudo de drenagem com diretrizes de orientações contidas no site <http://guaratingueta.sp.gov.br/>;
- VIII – autorização de concessionárias;
- IX – autorização do 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.

Art. 12. O Alvará Automático Simplificado somente será concluído após efetuado o pagamento das taxas previstas na legislação municipal.

Art. 13. 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 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. 14. 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 20 (vinte) dias, apresentando um projeto substituto de acordo com as normas vigentes.

§ 2º Quando da irregularidade da construção por não estar de acordo com as legislações vigentes, fica o proprietário e o profissional habilitado sujeitos a:

- I – anulação ou cassação do Alvará Automático Simplificado;
- II – embargo imediato da obra;
- III – apresentação do projeto substitutivo de acordo com as normas vigentes;
- IV - caso não seja apresentado o projeto substitutivo de acordo com as normas vigentes, deverá ser demolido aquilo que não estiver de acordo com as normas.

Art. 15. Os imóveis que optarem pelo Alvará Automático Simplificado não poderão ser beneficiados pela Lei Municipal de Regularização de imóveis.

Parágrafo único. As edificações existentes irregulares passíveis de regularização não se enquadram nessa Lei, tendo como opção a Lei Municipal nº 3.272, de 13 de outubro de 1998 .

Art. 16. 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. 17. Para a retirada do Habite-se ou Utilize-se, o responsável técnico e o proprietário deverão apresentar no ato da retirada, declaração que as águas pluviais foram direcionadas para a sarjeta, estando de acordo com Lei nº 2.580, de 10 de maio de 1993.

Art. 18. 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. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 5.012, de 11 de novembro de 2019, concedendo-se o efeito repristinatório às Leis Municipais nºs 3.272, de 13 de outubro de 1998 e 3.790, de 4 de julho de 2005.
Prefeitura Municipal da Estância Turística de Guaratinguetá, aos dois dias do mês de dezembro de dois mil e dezenove.


MARCUS AUGUSTIN SOLIVA
Prefeito Municipal


MIGUEL SAMPAIO JUNIOR
Secretário Municipal da Administração

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