



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.445, DE 20 DE JUNHO DE 2024

“INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE AGUAÍ (SP), E REVOGA NORMAS CORRELATAS”

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Prefeito Municipal de Aguai, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações para disciplinar os procedimentos administrativos, executivos, fiscais e de penalidades, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de edificações, urbanizações e obras de construção civil em geral em todo Município, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicável, do Código Brasileiro de Transito, do Plano Diretor Municipal e da Lei Orgânica do Município.

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES E TERMINOLOGIAS

Art. 2º. Para fins desta Lei adotam-se as seguintes definições:

I - Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - Alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;

III - Altura “H”: Altura da edificação contada a partir da cota de nível do piso do pavimento térreo da edificação considerada, até a cota de nível do piso do último pavimento útil;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

IV - Alvará de Construção: ato administrativo que autoriza a o início de uma obra, onde se estabeleceu os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos pela construção;

V - Alvará de Funcionamento: ato administrativo que autoriza a instalação e o funcionamento das atividades no território da cidade, onde se estabelece os parâmetros de funcionamento a serem seguido pelo estabelecimento;

VI - Área Livre: Superfície não edificada do lote;

VII - Área Construída Computável: soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas previstas em lei.

VIII - Autodeclaração: a autodeclaração pode ser dada por um profissional em conjunto com o proprietário que solicitou o alvará. Sobre os profissionais, a autodeclaração exprime a responsabilidade técnica sobre os projetos que compõe uma obra, ao atestar que estes atendem as normas técnicas e legais, vigentes e específicas à edificação. Sobre o proprietário, seja pessoa física ou jurídica, a ser representado pelo representante legal, recai a responsabilidade civil sobre todo empreendimento.

IX - Beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação;

X - Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se): documento expedido pela prefeitura que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para o qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do Alvará de Construção.

XI - Faixa de fruição pública: área aberta localizada no térreo das edificações, junto a linha divisória entre o lote e o passeio público, a qual não deve ser edificada e ser de uso público.

XII - Licença: ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do interessado para a realização de determinada atividade ou empreendimento. Obra de construção, ampliação, reforma ou demolição precisa, quando prevista em lei, ser previamente licenciada pelo



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Poder Público Municipal, assim como a implantação e o funcionamento de empreendimentos ou estabelecimentos. Essa “licença” é comumente chamada de “alvará”.

XIII - Marquise: Elemento da edificação construído em balanço em relação à fachada que pretende dar cobertura e proteção;

XIV - Muro de arrimo: muro construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreaterro e situações similares;

XV - Meio-fio: é um elemento pré-moldado em concreto ou similar destinado a separar a faixa de pavimentação da faixa de passeio;

XVI - Normas Legais: são normas de caráter compulsório, coercitivo, prescritivo, que correspondem às legislações e todos os regulamentos obrigatórios, a cargo dos diferentes níveis governamentais ou autarquias profissionais.

XVII - Orientativo: indica a característica de textos que não determinam, explicitam ou especificam atribuições, mas que indicam o direcionamento a ser seguido ou consultado em outro instrumento legal/técnico.

XVIII - Outorga Onerosa: concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

XIX - Parâmetros urbanísticos (ou índices urbanísticos): indicam os usos e as formas de ocupação e de implantação da edificação nos lotes urbanos (ou glebas, imóveis, terrenos), de acordo com a definição das normas legais de uso e de ocupação do solo, a exemplo do instrumento de zoneamento. Podem ser demonstrados por expressões matemáticas. Exemplos: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito (ou altura máxima, em metros ou em número de pavimentos), entre outros;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

XX - Passeio Público (calçada): parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins;

XXI - Pé Direito: Altura vertical livre entre o piso e o teto ou forro de um compartimento;

XXII - Pergolado: conjunto de vigas horizontais ou inclinadas;

XXIII - Plano Diretor: é o instrumento municipal básico da política de ordenamento e de expansão urbana, sendo de natureza política e de caráter dirigente. Sua principal finalidade é definir diretrizes para o ordenamento e o desenvolvimento urbano dos municípios, além de orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais, na oferta dos serviços públicos essenciais, dentre outras funções, de forma a assegurar o crescimento sustentável e melhores condições de vida à população;

XXIV - Prescritivo: indica a característica de textos que ordenam, estabelecem regras, dimensionamentos e outras atribuições específicas, técnicas ou legais, para serem aplicadas, requeridas e/ou executadas.

XXV - Processo Administrativo (ou Ato Administrativo): instrumento indispensável para o exercício da função administrativa; tudo o que a administração pública faz, sejam operações materiais ou atos jurídicos, fica documentado em um processo administrativo;

XXVI - Procedimentos: conjunto de formalidades que deve ser observado para a prática de certos atos administrativos. O procedimento se desenvolve dentro de um processo administrativo.

XXVII - Recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;

XXVIII - Sarjeta: escoadouro para as águas das chuvas, no nível da pavimentação, que nas ruas beira o meio-fio dos passeios;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

XIX - Tapume: vedação provisória usada durante a construção, visando à proteção de terceiros e ao isolamento da obra ou serviço;

XX - Taxa De Permeabilidade do Solo: relação percentual entre a parte permeável do solo, que permite a infiltração de água;

XXI - Testada: é a dimensão da face do lote na divisa lindeira ao logradouro que lhe dá acesso;

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I Responsabilidades do Município

Art. 3º. É competência da Município:

- I** - A aprovação de projetos e licenciamento de obras de edificações públicas e particulares, de construção, demolição e reforma;
- II** - A emissão do Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se;
- III** - A fiscalização de todas as obras de qualquer natureza, podendo a qualquer tempo intimar, vistoriar, embargar ou solicitar demolição.

§ 1º Os projetos a serem licenciados poderão ser objeto de aprovação por outros órgãos e instâncias, de acordo com sua especificidade.

§ 2º O Município não se responsabilizará por defeitos construtivos de qualquer natureza ou qualquer fato ocorrido decorrente da concepção do projeto e execução de obras que coloque em risco a segurança, a saúde e o conforto.

Art. 4º. A Prefeitura do Município de Aguai licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos legais, sem prejuízo da observação dos demais parâmetros construtivos previstos em normas técnicas e legislação pertinente, cabendo aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.

Art. 5º. O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

reconhecimento, pela Prefeitura do Município de Aguai, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 6º. A Prefeitura do Município de Aguai se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 7º. A Prefeitura do Município de Aguai 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.

Art. 8º. A Prefeitura Municipal não assume quaisquer responsabilidades 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 fiscalização de obras no reconhecimento de sua responsabilidade pela sua ocorrência.

Seção II **Responsabilidades dos Profissionais**

Art. 9º. Entende-se por profissional legalmente habilitado para atuar perante o Município o técnico com cadastro atualizado junto a prefeitura e registrado junto ao Conselho de classe fiscalizador do exercício profissional da região de São Paulo, ou nele visado no caso de técnico oriundo de outra região do país.

Art. 10. O profissional legalmente habilitado assume suas responsabilidades perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel:

I- Pelo cumprimento desta Lei Complementar, do Plano Diretor Municipal, das legislações municipal, estadual e federal aplicáveis, das Normas Técnicas da ABNT e outras técnicas aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, salubridade, habitabilidade, segurança, estabilidade, funcionalidade das edificações, conforto ambiental e preservação do patrimônio histórico cultural.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

II- Pela veracidade das informações nos documentos de sua autoria enviados para a prefeitura;

III- Por verificação *in loco* do lote e a disponibilidade e localização dos padrões da concessionária local de forma que a edificação atenda as normativas com relação as ligações de água e esgoto;

IV- Por garantir a compreensão do proprietário sobre as informações técnicas do projeto e das responsabilidades assumidas no processo de aprovação e execução da obra.

Seção III

Responsabilidades dos Proprietários

Art. 11. O proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora de Certidão de Propriedade em seu nome devidamente registrada no Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 12. Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que exerça o direito de utilizar o imóvel.

Art. 13. O proprietário ou possuidor poderá promover a execução de obras nos limites do respectivo imóvel com descrição condizente com a Certidão de Propriedade apresentada, respeitados o direito de vizinhança, as disposições desta Lei Complementar, do Plano Diretor Municipal e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado.

Art. 14. A análise de documentos para o licenciamento de qualquer obra dependerá da comprovação da propriedade ou do direito de utilizar o imóvel.

Art. 15. O proprietário, possuidor do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, são responsáveis:

I- Manter um profissional habilitado com responsabilidade técnica da execução da obra por todo o período de execução;

II- Destinar corretamente os resíduos gerados na obra, cf. lei municipal específica que trata do Plano Municipal de Gerenciamento Integrado Resíduos Sólidos de Aguai;

III- Comprovar a procedência legal da madeira utilizada na obra, exigindo e apresentando as notas fiscais das compras, quando previsto nesta lei;



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

IV- Seguir fielmente o projeto aprovado ou aprovar novamente o projeto modificado;

V- Executar e manter, durante a posse do imóvel, o espaço árvore, árvore e a área mínima permeável previstos no projeto aprovado;

VI- Pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações e benfeitorias.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS

Seção I

Procedimentos e documentos

Art. 16. Toda e qualquer edificação somente poderá ser iniciada após a aprovação do projeto (plantas), pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 17. 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 n° 16, de 25 de novembro de 2002, que acresce o parágrafo 4° ao artigo 181.

Art. 18. Fica instituído o Projeto Simplificado para os casos de aprovação de obras novas, reformas com ampliações e regularizações relativas à aprovação de edificações comerciais e serviços com áreas até 750m².

Art.19. Relativo ao Projeto simplificado.

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

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



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 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, em escala visível, além da locação da área permeável e obras complementares como jardins, piscinas, caixas d'água e etc.;

II- Planta de situação, sem escala, do lote com orientação magnética da sua localização;

III- 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 visível;

IV- 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.

V- 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, devidamente cotados, em escala visível;

VI- Corte esquemático longitudinal ou transversal, no mínimo de um elemento gráfico, devidamente cotado de forma que especifique a altura da edificação, gabarito de altura;

VII- Nos projetos de reforma ou de regularização de edificações deverão ser demonstradas, com clareza, as partes a permanecer, a construir, a regularizar e a demolir, em cores distintas ou com hachuras diferenciadas entre si:

- a) partes existentes;
- b) partes a demolir;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

- c) partes a construir;
- d) partes a regularizar.

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

IX- Quadro de áreas com dados do projeto conforme informações padrão;

X- Programa arquitetônico com informação da quantidade e descrição dos cômodos.

XI- Para edificações comerciais e de serviços é necessário demonstrar a existência de um banheiro PNE ou mais, quando a norma de acessibilidade exigir, e se necessário níveis e rampa de acesso na edificação conforme demonstrado no modelo de projeto simplificado comercial e serviços Anexo II.

Art. 20. Para edificações não enquadradas como simplificado 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 12.342/78, Código Sanitário do Estado de São Paulo, Lei 10.083/98, Lei 2048/06 e a presente lei, conforme a atividade estabelecida no local.

Art. 21. Somente serão aceitos projetos arquitetônicos, simplificados ou completos, com carimbo padrão desta Prefeitura ou similar, desde que contenham todas as informações do modelo padrão correspondente Anexos I e II.

Art. 22. Para obter a aprovação, alvará de construção e numeração do imóvel, deverá o proprietário, através de requerimento ao Prefeito Municipal, submetê-lo à consideração da unidade competente.

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

I - Projeto Simplificado, ou completo nos demais casos em 04 (quatro) vias, sem rasuras com selo conforme modelo Anexo I e II desta lei ou similar, assinados pelo proprietário e responsável técnico;

II - 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 as partes, ou assinatura digital



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

validada - *assinatura eletrônica*, gerada através de chave de acesso com login e senha ou certificado digital);

III - Anotação de Responsabilidade Técnica — ART ou Registro de Responsabilidade Técnica — RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, relativos à responsabilização técnica do Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução / Acompanhamento / Direção da Obra, no caso de regularização com as atividades técnicas do Autor do Projeto levantamento e laudo técnico devidamente quitado e assinado por ambas às partes;

IV - “Termo de Responsabilidade – Projeto Simplificado”, presente no modelo de projeto simplificado, conforme Anexo I e II;

V - Alvará de Demolição, quando for o caso;

VI - Quatro (04) cópias do memorial de atividade, quando for o caso de edificação comercial, industrial e prestadores de serviços, contendo as informações mínimas do modelo Anexo III;

VII - Protocolo da solicitação de aprovação de projeto junto à Vigilância Sanitária (LTA), quando exigido por lei, conforme Portaria CVS 1, de 22/07/2020 e suas alterações ou normas que a suceder.

Art. 23. Satisfeitas às exigências constantes do Art. 22º, Parágrafo único, será fornecido protocolo ao requerente para acompanhamento do andamento do processo.

Parágrafo único. Os itens básicos a serem analisados serão os abaixo relacionados previstos nesta Lei Municipal, Plano Diretor e leis municipais correlatas:

I - Área total construída da edificação;

II - Índices Urbanísticos;

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;

VIII - Quadro de áreas.

Art. 24. Todas as demais informações, que deverão estar constantes dos projetos apresentados e quadro de áreas serão da exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados, que na forma



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

das leis a que estão submetidos responderão pelas técnicas e formas de ocupação adotada no projeto.

Art. 25. No momento da aprovação do projeto, lotes que apresentarem divergência de área superior a 10%, deverão fazer a retificação da área, anterior à aprovação;

Parágrafo único. Lotes com divergências menores que 10% de área, desde que não caracterizem invasão de área pública, poderão constar no selo do projeto a área do lote na matrícula e a área real do lote, sendo os índices urbanísticos calculados pela área real do lote.

Art. 26. Sendo atendidas todas as disposições dos critérios de aprovação será emitida a taxa de expediente e o processo será encaminhado a Gerência de Tributação, e recolhimento de todos os tributos relativos a obra e profissional atestando a sua quitação, retornando à Secretaria de Planejamento Serviços Urbanos e Meio Ambiente para aprovação final.

Parágrafo único. A taxa de regularização de edificações é de 5X (cinco vezes) a taxa de aprovação de projetos de edificações.

Seção II

Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se

Art. 27. Para a emissão do habite-se, são condicionantes:

- I-** Numeração do imóvel de acordo com a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal devidamente fixado;
- II-** Plantio de árvores no passeio público, conforme regulamenta esta Lei;
- III-** Execução do passeio público;
- IV-** Ligação de água e esgoto pela concessionária local;
- V-** Ligação de energia elétrica pela concessionária local;
- VI-** Apresentação de nota fiscal de utilização de madeira legalizada, no ato do pedido de habite-se, com exceção dos casos de regularização. Em caso de perda da nota fiscal o responsável técnico e proprietário poderão assinar um termo, devidamente justificado, declarando que somente foi utilizado madeira de origem legal na edificação.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. Para emissão do Habite-se serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

§ 2º. Em medidas lineares com até 2,00 m (dois metros) ou menores aceitam-se divergências de até 10 cm (dez centímetros).

§ 3º. Caso as alterações com divergências maiores que as descritas nos §§1º e 2º deste artigo, para emissão do habite-se, em até 5 anos da aprovação do projeto, será aceita a substituição do projeto, sendo necessário apresentar o requerimento, retificação das respectivas ART(s) /RRT(s) /TRT(s) e projeto. Sendo cobrada a taxa de regularização de projeto quando tiver acréscimo de área igual ou superior a 1,00 m² (um metro quadrado). Após este prazo deve ser realizada a regularização do imóvel.

§ 4º. Não tendo sido a edificação executada na conformidade com esta seção, o projeto aprovado ou legislação municipal, não será expedido o habite-se.

Art. 28. Será obrigatória a solicitação de habite-se autodeclaratório nos casos de residências unifamiliares, estas restritas às construções de até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. O disposto no caput somente será válido para imóveis pertencentes a loteamentos que estiverem com todas as obras de infraestrutura concluídas e aceitas pela Prefeitura, através do Termo de Verificação de Obras.

Art. 29. A Administração Municipal adotará exclusivamente o sistema de habite-se autodeclaratório, conforme descrito no artigo 28, devendo o proprietário e o responsável técnico solicitá-lo por requerimento, ficando os mesmos total e exclusivamente responsáveis pelas informações e documentos apresentados, que na forma das leis a que estão submetidos responderão penal e cível, dispensando-se a vistoria por parte da Fiscalização Municipal, podendo a mesma, porém, realizá-la a qualquer



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

tempo, a critério da Municipalidade; o qual poderá suscitar a invalidação do ato administrativo, caso se verifique irregularidade nas informações prestadas, conforme disposto no Anexo VIII.

§ 1º Considera-se o sistema de habite-se autodeclaratório a vistoria feita através de formulário próprio, conforme Anexo VIII, assinado pelo responsável técnico pela obra (autor do projeto ou responsável pela execução ou regularização da obra), vinculadas à ART ou RRT ou TRT da execução da obra, e pelo proprietário, em que ambos assumem a total e exclusiva responsabilidade, mediante declaração, de que a obra foi executada de acordo com o projeto apresentado e aprovado pela Municipalidade.

§ 2º É permitido que os documentos citados no § 1º deste artigo sejam assinados por outro profissional responsável técnico, desde que este apresente uma ART ou RRT ou TRT de laudo vinculada a obra, assumindo assim a responsabilidade pelos documentos apresentados e veracidade destes.

Art. 30. Caso em vistoria se verifique alguma irregularidade nas informações prestadas no Anexo VIII ou a existência de alguma obra que não seja passível de aprovação pela legislação atual, o Conselho ao qual pertence o responsável técnico que forneceu a informação (CREA ou CAU ou CFT), será comunicado e aplicada multa, conforme especificado no Art. 96º e Art. 108º, ou outro que couber, sem prejuízo de demais sanções cíveis e penais ao proprietário e ao profissional que assinou o formulário próprio Anexo VIII para o pedido de habite-se autodeclaratório.

§ 1º Em caso de irregularidade os habite-se autodeclaratório já emitidos poderão ser cancelados, após análise das Secretarias envolvidas.

§ 2º Consideram-se irregularidades para a aplicação da penalidade descrita no caput deste artigo os casos em que se verifiquem as seguintes alterações em relação ao projeto: área de construção, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos, gabarito, aberturas indevidas e tipo de uso. Também serão considerados como irregularidades os casos em que a informação de obra concluída ou não concluída não seja confirmada como verdadeira.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º As irregularidades descritas no parágrafo anterior e outras que venham a ser constatadas deverão ser tratadas na forma da lei, devendo a Municipalidade tomar todas as ações administrativas previstas na legislação, além das previstas no caput deste artigo.

Art. 31. A Municipalidade poderá realizar diligências ou vistoriar o imóvel antes da emissão do habite-se autodeclaratório ou a qualquer tempo, a seu critério.

Seção III

Recuos

Art. 32. 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 alterações previstas em lei específica.

§ 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 alterações previstas em lei específica.

§ 3º. Em caso de terrenos de esquina, ou pertencentes a dois ou mais logradouros públicos, deve ser obedecido o recuo mínimo, conforme parágrafos anteriores, em uma das suas fachadas sendo que na outra fachada fica isenta de recuo frontal desde que não possua aberturas, caso possua aberturas deverá seguir como recuo lateral.

§ 4º. Em caso de terrenos de esquina e terrenos irregulares, fica estabelecida a dimensão exigida do recuo frontal a partir do vértice do lado com maior dimensão.

§ 5º. Ficam isentos de recuos frontais para lotes localizados na região abrangida 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, Dr. Waldomiro Osório Valim, Francisco Guilherme, Francisco Lotufo, General Carneiro, General Osório, Helio Bertachini, João Alfredo, Joaquim Paula



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Cruz, José Bonifácio, José Legaspe, Juca Pinto, Joaquim José, Legaspe, Major Braga, Major Jacinto Elias, Mario Beni, Marechal Floriano Peixoto, Marieta Moro, Miguel Biazzo, Nair Diniz Dos Reis, 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, Dr. Leonardo Guaranha, 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 IV, mapa da cidade, ou alterações previstas em lei específica.

§ 6º. 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.

I - No caso de janelas, demais aberturas, eirado, terraço ou varanda perpendiculares, serão aceitos com afastamento menor do que o previsto neste parágrafo, desde que possua parede antidevassa de 0,75 m de comprimento além da abertura e com altura mínima de 2,20m igual ou superior à da abertura.

§ 7º. Quando houver abertura, os edifícios com $H > 4$ e $H < 10$, ficam estabelecidos recuos laterais e fundos com mínimo de 2,0 metros.

§ 8º. Será permitido o escalonamento de recuos, pavimento, por pavimento, conforme o "H" naquele pavimento, obedecendo o critério estabelecido no parágrafo anterior.

§ 9º. Os edifícios com $H > 10$ 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.

§ 10. Fica permitido em lotes de esquina localizados nos locais com isenção de recuos, citados no parágrafo 5º e Anexo IV, encostar-se e realizarem aberturas voltadas para os dois logradouros públicos, testadas do imóvel.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 11. Será permitido aos edifícios, quando não houver aberturas, encostar-se às laterais e fundos do terreno, atendendo ao limite estabelecido no parágrafo 9º deste artigo.

§ 12. Os subsolos não terão obrigatoriedade de recuos, podendo as paredes diafragmas ser construídas nas divisas e a laje a partir destas paredes, que servirá de piso ao pavimento térreo, não podendo estar acima de 1,25m (um metro e vinte centímetros) do passeio onde houver acesso principal de pedestres, de forma que atenda ao disposto do Plano Diretor.

§ 13. 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. 33. Fica estabelecida dimensão máxima para a execução de beirais, marquises e elementos arquitetônicos engastados ou em balanço para 1/3 do recuo frontal do lote ou nos casos previstos no § 5º para 1/3 do passeio público, sendo a mesma regra para sacadas que excedam o limite do recuo frontal.

Art. 34. Sobre beirais, marquises e toldos:

§ 1º. Os beirais, marquises e elementos arquitetônicos engastados, internos aos lotes, podem ocupar até 1/3 dos recuos frontal, sem contabilizar como área construída.

§ 2º. Poderão ser instalados toldos para proteção das aberturas, sem contabilizar como área construída, desde que não ultrapassem 1,00 metro de avanço perpendicular à edificação; e que sua largura não ultrapasse mais do que 0,30 metros a largura da abertura que protege.

§ 3º. No caso de fachadas que estejam no alinhamento frontal do lote, poderá ser instalado toldo em toda sua extensão, sem contabilizar como área construída, respeitando avanço máximo de 1,50 metro perpendicularmente à edificação, e altura mínima de 2,10 do ponto mais baixo da instalação até o nível mais alto do passeio, desde que não ultrapasse a dimensão do próprio passeio e que não interfira nas redes elétricas, mobiliários urbanos e árvores.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 35. Fica permitido cobertura do recuo para uso exclusivo para garagem nas seguintes proporções:

- I-** Lotes com até 6,00 m de testada o recuo lateral descoberto, em um dos lados, deve ser no mínimo de 1,50m;
- II-** Lotes acima de 6,00 m de testada o recuo lateral descoberto, em um dos lados, deve ser no mínimo de 25% da testada;
- III-** A dimensão máxima da cobertura na testada será permitida no limite de 7,50 m da testada do lote;
- IV-** Em casos de lotes de esquina será permitida a cobertura em apenas uma das testadas;
- V-** A altura do telhado na testada deverá ser no mínimo de 2,50m e máxima de 4,00m;
- VI-** A lateral da garagem junto ao recuo lateral descoberto, conforme itens I e II, deverão ser abertas;
- VII-** O beiral não poderá ultrapassar a divisa do lote e as águas pluviais não poderão desaguar no passeio e imóveis vizinhos, deverão ser conduzidas através de calhas e tubulações até a sarjeta ou à rede coletora, de acordo com as normas do órgão competente;
- VIII-** Deverá ser demonstrado de modo diferenciado no projeto a cobertura da garagem no recuo.

Art. 36. Em edifícios novos que tenham área construída maior ou igual 750 m², onde as calçadas sejam menores que 2,00m de largura deve ser realizada a faixa de fruição pública conforme artigo abaixo.

Parágrafo único. Lotes de esquina, que contemple duas ou mais testadas, é permitido que a faixa de fruição pública seja realizada em apenas uma das testada, sendo ela a entrada principal do imóvel ou na qual prever maior movimentação de pedestres.

Art. 37. Faixa de fruição pública é a área dentro do lote, aberta localizada no térreo das edificações, junto a linha divisória entre o lote e o passeio público, a qual não deve ser edificada e ser de uso público.

- I-** A soma da calçada e faixa de fruição pública deve ser igual ou maior a 2,00m de largura.
- II-** A faixa de fruição pública deve ser aberta, sem gradil, muro ou vagas de estacionamento e sem fatores de impedância, até o limite do seu termino.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

III- A faixa de fruição pública deve ser no mesmo nível da calçada, com o mesmo material ou similar.

IV- A faixa de fruição pública é contabilizada como recuo e área não edificada.

Seção IV

Alvará de construção e prazos de aprovação

Art. 38. Compete ao proprietário do imóvel ou da obra solicitar ao órgão municipal competente o alvará de construção e 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. 39. O alvará de construção será válido 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 caducará.

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

§ 3º. O alvará de construção poderá ser revalidado por igual período, mediante solicitação do interessado e pagamento da referida taxa de emissão.

Art. 40. O projeto, sendo analisado e não aprovado, necessitando de correções, terá um prazo de 12 meses para retorno ao departamento competente para nova análise, sendo que caso contrário deverá ser solicitada uma nova aprovação.

Art. 41. Se o projeto necessitar de esclarecimentos será chamado o profissional para dirimir as dúvidas e somente ele poderá falar no processo.

Art. 42. Para toda e qualquer modificação do projeto, deverá ser alterado mediante requerimento e apresentação do projeto modificativo, com o recolhimento, caso necessário, das taxas municipais.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. Da modificação pretendida far-se-á planta e ART(s)/RRT(s), quando necessária, que serão juntados ao processo original, obedecida à forma disposta nesta lei.

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

Art. 43. Para efeito de fiscalização, deverão ser mantidos, no local das obras, as placas, projeto aprovado e outros documentos pertinentes à construção.

Art. 44. A não observância do disposto no artigo anterior acarretará na suspensão das obras, até que se providencie a sua regularização.

Art. 45. 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 Chefe executivo, por Decreto.

Seção V Áreas Construídas Computáveis

Art. 46. Fica estabelecido que as áreas serão computáveis ou não conforme tabela abaixo:

Ambiente	C.A.	T.O.	Área Construída	Área Máxima	Dimensões máximas
Piscina Coberta	SIM	SIM	SIM	-	-
Piscina Descoberta	NÃO	NÃO	NÃO	-	-
Casa de Máquinas	NÃO	NÃO	NÃO	3,00 m ²	-
Pérgolas (sem cobertura)	NÃO	NÃO	NÃO		
Poço de elevador	SIM (apenas 1 pav.)	SIM	SIM (apenas 1 pav.)		
Caixa de escada	SIM (todos os pav.)	SIM	SIM (todos os pav.)		
Escada externa descoberta	NÃO	NÃO	NÃO		
Marquise (atendendo ao Art.33)	NÃO	NÃO	NÃO		



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

e Art.34)					
Casa do Zelador	SIM	SIM	SIM		
Barrilete	NÃO	NÃO	SIM		
Terraço	SIM	SIM	SIM		
Sacada descoberta (permitindo coberturas previstas art. 34 § 2º)	NÃO	NÃO	NÃO		Até 1,0 metro
Alojamento para animais (máx. 2 unid. por lote)	NÃO	NÃO	NÃO	5,0 m ² por unidade	altura máx. 1,80 metro
Abrigos para medidores, brinquedos e equipamentos infantis, caixas d'água enterradas, reservatórios enterrados para águas pluviais, espelhos d'água artificiais, poços e fossas.	NÃO	NÃO	NÃO		
Abrigo para portão	NÃO	NÃO	NÃO		1,0 metro profundidade
Abrigo para gás	NÃO	NÃO	NÃO	até 10 m ²	
Abrigo para lixo	NÃO	NÃO	NÃO	até 10 m ²	
Saliências e elementos arquitetônicos (vigas, pilares, brises) dentro do limite do lote.	NÃO	NÃO	NÃO		até 0,50 metro
Garagem Coberta	NÃO	SIM	SIM		
Garagem Subsolo	NÃO	NÃO	SIM		
Mezanino	SIM	NÃO SE APLICA	SIM		
Estruturas de sustentação para equipamentos diversos sem uso de cobertura	NÃO	NÃO	NÃO		Altura máxima de 1,50 metro

C.A. - Coeficiente de aproveitamento.

T.O. - Taxa de Ocupação.

Seção VI Ventilação Forçada e Artificial



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 47. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários, mediante:

- I** - Sistema de Ventilação Mecânica, por meio de exautores, que deverão ser calculados de acordo com as Normas Brasileiras relativas ao assunto;
- II** - Ventilação indireta por meio de duto ligado ao exterior, com abertura telada;
- III** - Ventilação natural por meio de chaminé de tiragem, ligada ao exterior, 1,00m (um metro) acima da cobertura.

Parágrafo Único. O responsável técnico do projeto assume inteira responsabilidade pelos cálculos e pela eficiência do sistema de ventilação indireta ou forçada adotada.

Seção VII **Instalações Sanitárias**

Art. 48. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

Art. 49. As edificações destinadas ao uso residencial deverão dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima uma bacia sanitária, um lavatório e uma área para banho com chuveiro.

Art. 50. O número de sanitários para trabalhadores deve obedecer a NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho e sua alteração Portaria nº 1.066/2019 ou norma superveniente retificadora.

Parágrafo único. Em estabelecimentos com funções comerciais, administrativas ou similares, com até 10 (dez) trabalhadores, poderá ser disponibilizada apenas uma instalação sanitária individual de uso comum desde que garantidas condições de privacidade.

Art. 51. Edificações com permanência prolongada de público ou consumo no local, os sanitários devem ser de fácil acesso ao público e ter, em cada pavimento de acesso comum, instalações com acesso independente.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O número de sanitários, em edificações previstas neste artigo, deve atender ao Decreto Estadual nº 12.342/1978 ou norma superveniente retificadora.

§ 2º O número de instalações sanitárias, em estabelecimentos da área da saúde, deve atender a suas Normas Técnicas Especificas a critério das autoridades sanitárias.

§ 3º As instalações sanitárias previstas nesta seção, exceto de uso residencial, deverão ser demonstradas em planta conforme modelo Anexo II.

Seção VIII Acessibilidade

Art.52. Referente à acessibilidade das edificações devem ser observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 em vigor ou naquela que vier a substituí-la.

Art.53. Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade das edificações destinadas ao uso:

- I** - Público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;
- II** - Coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;
- III** - Em caso de edificações privadas destinadas à habitação classificada como multifamiliar, todas as áreas comuns devem ser acessíveis.

Art.54. Fica dispensado o atendimento das exigências de acessibilidade:

- I**- A edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar, com exceção daquelas exigidas pelas normativas estaduais e federais.
- II**- Espaço e compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;
- III**- O espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

IV- O andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial;

V- As edificações multifamiliares enquadradas no Art. 83º. são dispensadas de elevadores ou rampas de acesso aos andares superiores, até o limite estabelecido, caso não possuam área de uso comum em pavimentos superiores.

Art.55. Não se aplica a dispensa de atendimento das condições de acessibilidade às seguintes atividades:

I- Estabelecimentos bancários e instituições financeiras;

II- Instituições de ensino de todas as modalidades, etapas e níveis de ensino;

III- Estabelecimento de prestação de serviços de utilidade ou interesse público.

Art.56. Em reforma e regularização de imóveis, as condições de atendimento à acessibilidade deverão ser atendidas, salvo hipóteses de impraticabilidade técnica, situação em que deverá ser proposto projeto de adaptação razoável.

I- Entende-se por adaptações razoáveis as adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso. O ônus desproporcional caracteriza-se pela impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050, ou norma técnica que a suceder.

II- Como justificativa da impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, deverá ser apresentado a Declaração de Impraticabilidade do atendimento da adaptação de acessibilidade (Anexo V), assinada pelo proprietário ou possuidor e responsável(eis) técnico(s) pelo projeto e pelos equipamentos, acompanhados das respectivas ART(s) / RRT(s) / TRT(s), ficando os mesmos total e exclusivamente responsáveis pelas informações e documentos apresentados.

Seção IX Permeabilidade do solo



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 57. Fica estabelecido que a área permeável mínima por lote é de 10% da sua área total, exceto alterações previstas em lei específica.

Art. 58. Fica permitido que até 50% da área permeável seja utilizada piso permeável, exceto alterações previstas em lei específica.

I - Serão aceitos pisos permeáveis desde que certificados ou pisos com vegetação, assentados sobre solo natural.

II - Não serão aceitos pisos intertravados de concreto.

III - Deve ser apresentado, no momento da aprovação, laudo com a ficha técnica do piso.

VI - As áreas e porcentagens de área permeável com e sem piso permeável devem ser diferenciadas no projeto.

V - Se houver a necessidade, será requisitado teste de permeabilidade no momento da vistoria para habite-se.

Art. 59. Fica permitida a utilização de deck sobre a área permeável com as seguintes condições:

I- O deck deve estar assentado sobre solo natural.

II- Com exceção dos apoios estruturais do deck, não será aceito que abaixo dele tenha contrapiso cimentado ou similar.

III- O espaçamento entre as régua do madeiramento do deck deverá permitir a passagem adequada de água, para atender a taxa de permeabilidade.

Seção X

Incentivos de Iniciativas à Sustentabilidade

Art. 60. Área sustentável é a mensuração das práticas e tecnologias sustentáveis, utilizadas no imóvel, calculada pelo Anexo VI (Conversão de Prática/Tecnologia Sustentável para Áreas Sustentáveis).

§ 1º. A implantação de área sustentável em imóveis de qualquer uso, além do mínimo exigido por lei da prática/tecnologia aplicada, proporcionará desconto na outorga onerosa, se devidamente solicitado.

§ 2º. A proporção será de a cada 1m² de Área Sustentável implantada será descontado 1m² do cálculo da respectiva taxa.

§ 3º. O desconto deverá ser solicitado por requerimento e apresentado laudo técnico e projeto de aprovação com:



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

§ 4°. Planta de implantação, planta de cobertura, cortes e elevações, quadro de áreas e cálculo da área sustentável. No projeto deverão ser representadas todas as Práticas e Tecnologias Sustentáveis.

§ 5°. No momento do requerimento deverá estar com o imóvel devidamente aprovado/regularizado ou em processo de aprovação/regularização.

Art. 61. Desconto na outorga onerosa:

I- Deverá ser solicitado no momento da aprovação do projeto e antes das cobranças da taxa. O desconto será calculado conforme o anexo VI.

II- Ao final do processo de aprovação, serão geradas as taxas com o devido desconto. Contudo, deverá ser solicitado o habite-se até o término do alvará de construção, para comprovação da implantação da área sustentável.

III- Se não solicitado o habite-se no tempo cabível ou se no momento do habite-se for verificado que a área sustentável está menor que o aprovado, será automaticamente recalculado e cobrado parte ou total do valor anteriormente descontado. Conseqüentemente a liberação do documento de habite-se somente será emitida após o pagamento da nova taxa.

Seção XI

Fachadas Ativas

Art. 62. Fachada ativa é formada pelas edificações de uso comercial, serviços ou similares que fazem a interface com o espaço público, situada no nível da circulação da calçada com acesso direto para o logradouro público, sendo dotada de permeabilidade física e visual, a fim de fortalecer a vida urbana e a interação entre os espaços públicos e privados, evitando a multiplicação de planos fechados entre as edificações e a calçada.

Art. 63. Fica estabelecido que nas construções novas pertencentes às ruas com isenção de recuo frontal, previsto no Art.32 § 5°. e Anexo IV, de uso comercial, serviços ou similares, ou de uso misto com a ocupação não residencial localizada no nível do logradouro público, obedecerão às dimensões mínimas de fachada ativa.

Art. 64. A fachada ativa deverá:

I - Estar voltada para o logradouro público;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

II - Ter aberturas voltadas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de fachada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

Parágrafo Único. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ao longo de toda a sua extensão.

Art. 65. A extensão mínima de Fachada Ativa:

- I** - Imóveis com frente para mais de uma via, 30% de cada fachada.
- II** - Imóveis com frente para uma via, com testada menor ou igual a 30m, 30% da fachada.
- III** - Imóveis com frente para uma via, com testada maior ou igual a 30m, 40% da fachada.

Seção XII

Canteiro de obras

Art. 66. O Canteiro de Obras é o espaço destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósito, tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público.

Art. 67. Durante a execução da obra ou serviço é obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em condições de acessibilidade ao pedestre, conforme legislação municipal aplicável, sendo vedada sua utilização como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

Art. 68. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras normas técnicas ou instalações de interesse público.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 69. Nas construções com área construída superior a 750m² é obrigatório o fechamento do canteiro por tapume com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Art. 70. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada em obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), será autorizado o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Art. 71. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento ou retirado.

Art. 72. É dispensada a instalação de tapume nas obras de construção que possuam muros com até 2,00m (dois metros) de altura.

Art. 73. Enquanto durar a execução de obras, instalações e serviços de qualquer natureza, é obrigatória a colocação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e coautores do projeto, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os dos responsáveis pela execução dos trabalhos.

Seção XIII Das Calçadas

Art. 74. As calçadas deverão ser mantidas em condições de uso, segurança e pavimentadas em sua faixa livre, com piso regular, firme e estável.

Art. 75. Os serviços de construção, reconstrução e conservação calçadas e passeios são obrigatórios e ficam a cargo dos proprietários dos imóveis.

Art. 76. As calçadas e passeios a serem construídos na região central da cidade, obrigatoriamente, serão do tipo "portuguesa", conforme Art. 292 da Lei 2432/2013.

Art. 77. Fica proibido a execução de quaisquer tipos de elementos de proteção sobre as calçadas, destinadas a evitar a colisão de veículos.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 78. Dimensões mínimas da calçada:

I- A inclinação longitudinal da faixa livre (passeio) das calçadas ou das vias exclusivas de pedestres deve acompanhar, sempre que possível, a inclinação das vias lindeiras e serem livres de degraus.

II- A largura da calçada pode ser dividida em duas faixas de uso, conforme definido a seguir:

a) faixa de serviço: serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores, lixeiras e os postes de iluminação ou sinalização. Recomenda-se reservar uma faixa de serviço com largura mínima de 0,70 m para calçadas com 2,00m de largura;

b) faixa livre ou passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ter piso regular, firme, estável, ser livre de qualquer obstáculo, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,20m de largura e 2,10m de altura livre mínima até as copas das árvores, toldos e outros elementos. Em casos de calçadas com largura menor que 2,00m deve ser mantido ao máximo fisicamente possível a faixa livre de 1,20m.

III- O acesso de veículos aos lotes e seus espaços de circulação e estacionamento deve ser feito de forma a não interferir na faixa livre (passeio).

IV- Na faixa de serviço é permitida a existência de pequenas rampas junto ao meio-fio, para subir até a calçada, sem obstruir a sarjeta e o escoamento de águas na rua.

Art.79. Em edificações de uso residencial é obrigatório o uso de lixeira na calçada para armazenamento provisório do lixo doméstico até a sua coleta.

§ 1º. São proibidas lixeiras do tipo gancho ou instaladas em árvores.

§ 2º. As lixeiras não devem interferir na faixa livre de passagem no passeio público.

§ 3º. Em casos de edifícios multifamiliares com mais de 04 unidades deve ser construído depósito para destinação provisória de resíduos para dentro do alinhamento do lote.

Seção XIV **Árvores**



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 80. É obrigatório, nos termos desta Lei, o plantio de árvores nos passeios públicos da área urbana do Município.

Parágrafo único. O plantio de mudas, com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta) de altura de fuste (tronco), sua obtenção e sua posterior conservação e manutenção constituem responsabilidade dos proprietários dos imóveis urbanos.

Art. 81. A aprovação do projeto arquitetônico das edificações e a liberação do respectivo Alvará de Construção ficam condicionadas à prévia inclusão, no projeto arquitetônico, de indicações relativas ao plantio de árvores no passeio público, na área frontal ao terreno onde se pretende construir, reformar ou ampliar a edificação existente.

§ 1º. Caso o passeio lindeiro ao terreno onde se pretende construir, reformar ou ampliar já seja arborizado, deverá o projeto arquitetônico prever, na inexistência de ordenamento técnico contrário, o aproveitamento da arborização existente, desde que esta seja compatível com as regras de arborização, no que tange às espécies utilizadas e seu posicionamento.

§ 2º. As indicações de que trata este artigo deverão obedecer:

- I** - Localização e posicionamento das mudas de árvores que serão plantadas, que obrigatoriamente deverão ser de espécies conforme estipulado no Plano Diretor de Arborização Urbana Municipal;
- II** - O espaçamento longitudinal a ser mantido entre as árvores a serem plantadas;
- III** - O distanciamento ou espaçamento entre as árvores a serem plantadas e as esquinas, postes de iluminação pública e demais equipamentos instalados no passeio público.

§ 3º. A indicação das espécies, as técnicas de plantio, condução e poda a que se refere este artigo, serão orientadas por cartilha ou folheto a ser distribuído pela Prefeitura Municipal, de forma a dar ciência à população sobre sua utilização.

Art. 82. A obrigação a que se refere o "caput" do Artigo 80 deverá obedecer ao seguinte:



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

I - Uma muda de árvore na área frontal (testada) do terreno, plantada numa distância nunca superior a 50 (cinquenta) centímetros do alinhamento do meio-fio;

II - Para prédios ou edificações novas ou ampliações, o plantio de pelo menos 01 (uma) árvore no passeio público em frente sua testada e de no mínimo mais 01 (uma) árvore na lateral quando este estiver localizado em esquina;

III - Para prédios ou edificações novas ou ampliações com testadas a partir de 20 (vinte) metros é cobrada o plantio de mais uma muda de árvore para cada 10 (dez) metros adicionais de área frontal do terreno (testada) ou fração desta;

IV - Proibição de plantio de mudas de árvores a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento de divisa com o terreno vizinho e de rebaixamentos de guia para acesso de veículos;

V - Proibição de plantio de mudas de árvores a menos de 2,00 m (dois metros) das esquinas, postes e placas de trânsito;

Parágrafo Único. Em casos de impraticabilidade dos critérios previstos neste artigo, ou fator físico construtivo causador de conflito, fica a juízo da autoridade ambiental competente, mediante a requerimento, autorizar a mudança da localidade do plantio da árvore assim como sua compensação na proporção de 5 vezes para cada muda realocada em local autorizado.

Seção XV

Elevadores

Art. 83. Deverão ser servidos por elevadores de passageiros todos os andares das novas edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos e/ou que apresentem desnível superior a 12,00m (dez metros) entre o nível de piso do pavimento mais baixo e o nível de piso do pavimento mais alto, exceto 01 (um) pavimento destinado à garagem, observadas as seguintes condições, sem prejuízo das normas técnicas pertinentes, Leis Estaduais e Federais e do Código Sanitário Estadual; Quando possuírem elevadores, deverão seguir a proporção de:

I - 1 (um) elevador, no mínimo, em edificações com até 8 (oito) pavimentos e em edificações com desnível inferior 24,00m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados à garagem;



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

II - 2 (dois) elevadores, no mínimo, em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados garagem.

§1º. Com a finalidade de assegurar a acessibilidade nas áreas comuns, pelo menos 1 (um) dos elevadores do edifício deve:

- I** - Ter seu hall de entrada situado em locais acessíveis;
- II** - Estar situado em nível com o pavimento a que servir, ou estar interligado ao mesmo por rampa com declividade adequada;
- III** - Possuir dimensões internas da cabine que atenda a NBR 9050 ou normas correlatas de acessibilidade;
- IV** - Servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de mobilidade reduzida.

§2º. No cômputo dos andares, não será considerado o andar de uso privativo do andar contíguo.

§3º. Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá ser o único meio de acesso e circulação das edificações.

§4º. Os elevadores de edifícios comerciais, de serviços e institucionais de uso público e/ou coletivo devem ser dotados de sinal áudio indicador do pavimento de parada.

§5º. Excluem-se da obrigatoriedade da existência de elevadores as edificações residenciais unifamiliares.

§6º. Os estabelecimentos assistenciais de saúde devem observar também a Resolução RDC 50 de 21/02/2002 da ANVISA, ou norma posterior retificadora.

Seção XVI

Vagas de estacionamento

Art. 84. Deve ser atendida a Resolução nº303/08 do Contran, ou norma técnica que a suceder, onde estabelece a obrigatoriedade de se destinar 5% (cinco por cento) das vagas em estacionamento regulamentado de uso público para serem utilizadas exclusivamente por idosos.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 85. Deve ser atendido a Resolução nº 304/08 do Contran, ou norma técnica que a suceder, onde estabelece a reserva de 2% (dois por cento) do total de vagas regulamentadas de estacionamento para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência física ou visual, desde que devidamente identificados.

Art. 86. Fica estabelecido número mínimo de vagas de estacionamento em edificações conforme Anexo VII ou aquelas previstas em lei específica.

Art. 87. O rebaixamento de guias é permitido até 50% da testada do imóvel, com limite máximo de 10 metros.

§1º. Em todos os casos é autorizado o rebaixamento de guias mínimo de até 5 (cinco) metros, mesmo que superior a 50% da testada do imóvel, desde que respeitadas as disposições deste Código e do Código de Trânsito Brasileiro.

§2º. Em casos especiais, quando houver determinação de proibição de estacionamentos na via pública, o rebaixamento total será autorizado desde que não obstrua o passeio público.

§3º. Em nenhum caso as guias rebaixadas podem estar frontalmente a postes, hidrantes, bocas de lobo ou qualquer outro elemento de utilidade pública locados na calçada.

Seção XVII

Parklet

Art. 88. Entende-se por uso e extensão do passeio público, denominado Parklet, a implantação de plataforma sobre a área antes ocupada por veículos na via pública, equipada com bancos, floreiras, mesas, cadeiras, bicicletários e guarda-sóis, extensão de passeios sobre as vias e logradouros a fim de promover uma ampliação dos espaços de fruição pública que propiciem lazer, convivência e recreação para a população.

Art. 89. A instalação e o uso de extensão do passeio público denominado Parklet será regulamentado mediante lei específica.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Seção XVIII Reformas

Art. 90. Todas as edificações que passarão por reformas deverão solicitar a prefeitura a emissão de Alvará de Reforma juntamente com a indicação e recolhimento de ART ou RRT do responsável técnico pela reforma informando a área a ser reformada;

Parágrafo único. Em casos de edificações não enquadradas como Projeto Simplificado e que ocorra modificação interna deverá ser apresentado projeto completo para fins de aprovação.

Art. 91. Serão consideradas obras de reforma:

I- Todas aquelas em que a edificação passará por modificações em suas divisões internas sem aumento de área construída.

II- Modificações do projeto original como demolição de paredes ou troca de esquadrias desde que atenda ao item anterior.

Art. 92. Os serviços de reforma não previstos no artigo anterior como troca de revestimentos, pintura interna, pintura externa (exceto prédios acima de 02 pavimentos), estrutura de telhados e demais ficarão isentos da emissão de Alvará de Reforma.

Art. 93. Caso a edificação sofra a demolição de 50% ou mais das paredes externas, não será considerada reforma, sendo necessária a aprovação de projeto de forma que atenda aos índices urbanísticos previstos para obra nova.

Seção XIX Demolição

Art.94º. Todas as edificações que passarão por demolições deverão solicitar antecipadamente à prefeitura a emissão de Alvará de Demolição juntamente com a indicação e recolhimento de ART ou RRT do responsável técnico pela demolição informando a área a ser demolida e se será parcial ou total;

Seção XX



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Instalação de estação radio-base (ERS'S) de telefonia celular

Art.95º. A instalação de estação radio-base (ERS'S) de telefonia celular e passagem de telecomunicações em geral, será regulamentada mediante lei específica.

CAPÍTULO IV DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS, PROCEDIMENTOS E AUTUAÇÕES

Seção I Infrações

Art. 96. São consideradas:

I - Infrações leves:

- a)** falta de cópia do projeto aprovado e documentos exigidos no local da obra;
- b)** inobservância das prescrições sobre andaimes e tapumes;
- c)** inobservância das prescrições quanto à conservação, limpeza e segurança dos logradouros, durante a execução da obra, tendo em vista a legislação vigente;
- d)** quando da paralisação total ou parcial da obra, não a mantiver devidamente limpa e fechada no alinhamento do logradouro;
- f)** falta de diário, ou boletim de obra;
- g)** despejar águas pluviais ou servidas sobre calçadas, nos imóveis vizinhos, ou seu lançamento na rede de esgoto;
- h)** inobservância das prescrições sobre rebaixamento de guia;
- i)** inobservância das prescrições, em geral, do código de obras quando não prevista infração específica.

II - Infrações graves:

- a)** iniciar obras de construção, reforma, ampliação ou demolição sem licenciamento;
- b)** ocupação do prédio sem que a municipalidade tenha fornecido o Habite-se;
- c)** quando vencido o prazo de licenciamento, prosseguir a obra sem a devida prorrogação de prazo;



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

- d) não concluir a demolição no prazo determinado;
- f) execução de obras em desacordo com o projeto aprovado ou licenciamento concedido;
- g) Realizar aberturas para área pública sem autorização da prefeitura.

III - Infrações gravíssimas:

- a) desobediência ao embargo municipal ou interdição;
- b) apresentação de projeto em evidente desacordo com o local, ou falsear medidas, cotas, coeficientes urbanísticos, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos e demais indicações;
- c) omissão nos projetos, da existência de curso d'água ou de topografia acidentada que exija obras de contenção de terreno;
- d) ligação de rede de água e rede de esgoto sem autorização dos órgãos competentes;
- e) efetuar edificação em área pública sem autorização da Prefeitura;
- f) utilizar área pública sem autorização da Prefeitura;
- g) deixar de cumprir os autos de embargo e interdição expedidos pelo Fiscal Urbano;
- h) deixar de cumprir o Auto de Demolição expedido pelo Fiscal Urbano;
- i) impedir por qualquer meio a ação do Fiscal Urbano.
- j) apresentar declarações falsas ou enganosas, omitir informações relevantes ou em desacordo com a legislação vigente no formulário e documentos de habite-se autodeclaratório.

Parágrafo único. Poderão ser autuados simultaneamente o Responsável Técnico, Proprietário ou Possuidor do Imóvel, por qualquer das infrações previstas neste artigo.

Seção II Penas

Art. 97. Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações a esta Lei geram as seguintes consequências ao infrator e demais responsáveis, de acordo com o tipo de infração:

- I** - notificação preliminar;
- II** - auto de infração;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

- III** - embargo;
- IV** - multa ou pena educativa;
- V** - interdição;
- VI** - demolição;
- VII** - ressarcimento do custo de obras ou serviços de responsabilidade do infrator, executados pela Municipalidade.

Art. 98. O não cumprimento da notificação expedida em conformidade com o Art. 97º, acarretará na aplicação do Auto de Infração e Imposição de Multa.

§ 1.º As multas lançadas e aplicadas em razão de irregularidade nas obras e edificações não poderão ser anistiadas, salvo o excepcional interesse público, devidamente fundamentado em ato do chefe do poder executivo.

§ 2.º A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

§ 3.º Considera-se reincidência, para duplicação do valor da multa, após decorrer o prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento do Auto e, o proprietário ou dirigente técnico não regularizarem a situação pela qual foram autuados.

§ 4.º A pena de multa poderá ser imposta cumulativamente com qualquer das outras penalidades previstas no Art. 96º.

Art. 99. Realizado o Auto de Infração e Imposição de Multa, poderá o proprietário ou seu responsável técnico interpor recurso no prazo de 15 dias da sua lavratura ficando seus efeitos suspensos, conforme o caso, até a análise do recurso pela Comissão de Análise de Recursos.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo de 15 dias sem a apresentação de recurso será lançada a multa.

Art. 100. A pena, além de impor a obrigação de fazer ou desfazer, será pecuniária e implicará em multa, observados os limites estabelecidos nesta lei.



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

Art. 101. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, constringer ou auxiliar alguém a praticar infração e ainda os encarregados da execução do disposto nesta Lei que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 102. As multas e penalidades a que se refere esta Lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem o desobrigam do cumprimento da exigência que a houver determinado.

Art. 103. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma infração, as multas e outras penalidades serão aplicadas de forma simultânea.

Seção III **Notificação preliminar**

Art. 104. Verificando-se infração a esta Lei, será expedida contra o infrator Notificação Preliminar, para que imediatamente ou no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, conforme o caso, regularize sua situação perante o município.

§ 1º. O prazo para regularização da situação será enquadrado pelo agente fiscal no ato da notificação, respeitando o limite previsto neste artigo, podendo ser prorrogado.

§ 2º. Sanada a irregularidade prevista na notificação preliminar, o infrator deverá comunicar por escrito o fato ao Agente Fiscal e, uma vez constatada sua veracidade, o processo será arquivado.

§ 3º. O infrator deverá ser notificado para ciência da infração:

- I** - pessoalmente;
- II** - pelo serviço de Correio, com Aviso de Recebimento (AR);
- III** - por edital, se estiver em lugar incerto e não sabido.

§ 4º. O edital referido no inciso III, do Parágrafo 30, será publicado uma única vez, pelo Informativo Oficial do Município, ou mediante



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

publicação em jornal de circulação local, considerando-se efetuada a notificação 05 (cinco) dias após a publicação.

§ 5º. As omissões ou incorreções da notificação não acarretarão nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e do infrator.

§ 6º. O infrator poderá pedir prorrogação de prazo para atendimento às notificações, sendo essas prorrogáveis apenas uma vez, por igual período, 45 (quarenta e cinco) dias, a não ser que comprovadamente possua motivos da real necessidade de nova prorrogação.

Art. 105. No caso do infrator se recusar a assinar a Notificação Preliminar, será tal recusa averbada ao documento de notificação pela autoridade que o lavrar, sendo indicado, pelo menos, uma testemunha.

Art. 106. Esgotado o prazo da notificação, sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á Auto de Infração, com imposição das penalidades previstas nesta Le. observada cada situação.

Seção IV Auto de infração

Art. 107. O Auto de Infração é o ato administrativo, com imposição de penalidades transcorrido o prazo do Auto de Notificação, ou imediatamente nos casos que oferece perigo para a vida humana ou outros fatos de caráter relevante.

Parágrafo Único. O Auto de Infração, lavrado com precisão e clareza, sem entrelinhas, emendas ou rasuras, deverá:

- I** - Mencionar o local, dia, mês, ano e hora da lavratura;
- II** - Referir-se ao nome do infrator ou denominação que o identifique;
- III** - Descrever o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes, indicar o dispositivo legal ou regulamento violado e fazer referências à notificação preliminar que consignou a infração, quando for o caso;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

IV - Conter a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar defesa e provas nos prazos previstos;

V - Conter a identificação e a assinatura de quem o lavrou, do infrator e de uma testemunha capaz, se houver.

Seção V **Multas**

Art. 108. A pena, além de impor a obrigação de fazer ou desfazer, será pecuniária, tomando-se por base a Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP), vigente na data de seu pagamento, em face do cometimento das seguintes infrações:

I - Nas infrações leves, 20 (vinte) UFESP;

II - Nas infrações graves, 30 (trinta) UFESP;

III - Nas infrações gravíssimas, 50 (cinquenta) UFESP;

Parágrafo único. A multa deverá ser paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aplicação do Auto de Infração pela autoridade pública.

Art. 109. Quando o infrator se recusar, no prazo legal, a satisfazer a penalidade pecuniária, imposta de forma regular e pelos meios hábeis, esta será inscrita em dívida ativa e executada judicialmente.

Art. 110. Considera-se reincidência para com esta Lei, quando um mesmo infrator cometer infrações de mesma natureza num prazo não superior a 02 (dois) anos.

§ 1º. Nas reincidências específicas as multas serão cominadas progressivamente em dobro.

§ 2º. Reincidência num prazo inferior a 30 (trinta) dias será penalizada com o embargo ou interdição das obras, exceto os casos em que o infrator a partir da notificação tomou as devidas medidas cabíveis para sanar a infração.

Art. 111. Para imposição e gradação da penalidade, a autoridade competente observará:



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

- I - A gravidade do fato, tendo em vista os motivos da infração e suas consequências;
- II - Os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação municipal em vigor;
- III - A situação econômica do infrator, no caso de multa.

Art. 112. São circunstâncias atenuantes:

- I - Menor grau de compreensão e escolaridade do infrator;
- II - Colaboração com os agentes encarregados da fiscalização;
- III - Ser primário o infrator, e de natureza leve a falta por ele cometida;
- IV - Comunicação da infração acidental pelo próprio infrator.

Art. 113. São circunstâncias agravantes:

- I - Ser reincidente o infrator;
- II - Ter o infrator cometido a infração para obter vantagem pecuniária;
- III - Coagir outrem para a execução material da infração;
- IV - Ter a infração consequências calamitosas para o Município;
- V - Deixar o infrator, tendo conhecimento da infração, de tomar as providências de sua alçada tendentes a evitá-la;
- VI - Ter o infrator agido com dolo, fraude ou má-fé.

Art. 114. Além da primeira multa imposta, o não cumprimento ao embargo e/ou à interdição caracteriza infração continuada, cabendo a aplicação de multa diária de 10 (dez) UFESP, sem prejuízo das providências administrativas ou judiciais cabíveis.

Parágrafo único. As multas pela execução de obras de construção, reforma, ampliação ou demolição sem licenciamento, poderão ter seu valor aumentado para 3 vezes, quando, na ocasião da lavratura da multa, as obras já estiverem concluídas.

Seção VI Embargos

Art. 115. A obra ou edificação em andamento será embargada quando:

- a) Estiver sendo executada sem alvará, nos casos em que é necessário;



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

- b) For desrespeitado o respectivo projeto, em um ou mais dos seus elementos essenciais;
- c) Não forem observados os recuos, alinhamento e nivelamento do lote e do passeio público;
- d) Estiver em risco a sua estabilidade e / ou salubridade, causando risco de segurança ou a saúde, do proprietário ou de terceiros, mediante parecer prévio da Defesa Civil e/ ou das equipes de Vigilância em Saúde.

Art. 116. Ocorrendo um ou mais casos, listados no artigo precedente, o fiscal urbano, depois ou ao mesmo tempo em que for lavrado o Auto de Infração e Imposição de Multa, fará o Auto de Embargo da obra por simples comunicação escrita ao construtor, ao proprietário, ou ao responsável técnico, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Art. 117. O embargo da obra cessará, mediante solicitação devidamente comprovada, com:

- I - Pagamento das multas, tributos e preços públicos devidos; e
- II - Regularização da obra.

Parágrafo Único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do poder público.

Seção VII Ação demolitória

Art. 118. A ação demolitória será precedida da vistoria administrativa, e imposta pelo poder público, com demolição total ou parcial, nos seguintes casos:

- a) Obra clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará;
- b) Obra feita sem a observância do alinhamento e dos recuos ou com desrespeito à planta aprovada, nos elementos essenciais;
- c) Obra julgada em risco, quando o proprietário não quiser tomar providências que a Prefeitura sugerir para a sua segurança, mediante parecer da Defesa Civil;
- d) Construção que ameace ruir e ou que o proprietário não queira demolir, ou não queira ou não possa reparar por falta de recursos ou por disposição



Prefeitura Municipal de Aguai

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

regulamentar que impeça o uso primitivo, mediante parecer da defesa civil, quando necessário;

e) Obra não passível de regularização.

f) Obra realizada em área pública, em área de preservação permanente ou em faixas *non aedificandi*.

Art. 119. Tratando-se de obra clandestina, quando o proprietário submeter à Prefeitura o projeto de construção e mostrar que a mesma preenche os requisitos deste código, do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo e demais legislações, não sofrerá a ação prevista no caput do artigo anterior.

Art. 120. Nos casos em que o requerente não efetuar a demolição, no prazo de 5 dias úteis, após o recebimento do Auto de Demolição, poderá a prefeitura, em casos de segurança, saúde e higiene pública, executa-la, inclusive em imóveis particulares, mediante autorização do Chefe do Executivo, expedida por Decreto específico, devendo inclusive cobrar os custos pelo serviço executado do proprietário ou possuidor do imóvel.

Art. 121. Nos casos de obras executadas, em desacordo com as disposições legais, em especial as previstas no Art. 118 poderá o fiscal urbano, após a expedição do Auto de Demolição, se não cumprido, encaminhar o processo ao setor competente para ingresso com ação demolitória na Justiça.

Art. 122. Constatada construção em área pública, sem prévia autorização da Prefeitura, a mesma poderá executar a qualquer tempo sua demolição, sem prejuízo das demais sanções previstas neste código e na legislação federal ao infrator.

Art. 123. Nos casos previstos no Art. 118 não caberá qualquer indenização ao proprietário, possuidor ou construtor do imóvel, pelo ato de demolição efetuado.

Art. 124. A presente Lei é composta pelos seguintes anexos:

I - Anexo I - Modelo projeto simplificado residencial;

II - Anexo II - Modelo de projeto simplificado comercial;



Prefeitura Municipal de Aguaí

PAÇO MUNICIPAL PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS
Av Olinda Silveira Cruz Braga, 215 – C. POSTAL 31 - CEP.: 13.860-000 - AGUAÍ – SP
FONE: (19) 3653-7100- FAX: (19) 3653-7122 – CNPJ: 46.425.229/0001-79
GABINETE DO PREFEITO

III - Anexo III - Informações mínimas que devem conter no memorial de atividades.

IV - Anexo IV - Mapa de isenção de recuos;

V - Anexo V - Declaração de impraticabilidade do atendimento da adaptação de acessibilidade;

VI - Anexo VI - Conversão de Prática/Tecnologia Sustentável para Áreas Sustentáveis;

VII - Anexo VII - Vagas de estacionamento.

VIII - Anexo VIII - Formulário de declaração de responsabilidade para habite-se autodeclaratório.

Art. 125. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 126. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 2.750/2017, Lei nº 2.913/2019 e Lei nº 3.160/2021.

Paço Municipal Presidente Getúlio Vargas, 20 de Junho de 2024, 134º Ano de Fundação e 79º de Emancipação Política do Município.

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicada e registrada na Secretaria de Governo da Prefeitura Municipal de Aguaí, aos Vinte Dias do Mês de Junho do Ano Dois Mil e Vinte e Quatro.

CLEBER AUGUSTO DE MELO MARTINS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO