LEI COMPLEMENTAR N° 350, DE 23 DE JANEIRO DE 2014.

"DISPÕE SOBRE A NORMATIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

HENRIQUE MARTIN, Prefeito do Município de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE, a Câmara do Município de Cabreúva, aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Art. 1° - A Prefeitura Municipal de Cabreúva adota, para aprovação de projetos de edificação residencial unifamiliar, o padrão de projeto simplificado, constante no anexo I, o qual passa a fazer parte integrante desta Lei.

Art. 2° - Nenhuma obra no Município de Cabreúva poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Cabreúva, à exceção do disposto na Constituição do Estado de São Paulo, Art. 181 e § 4°.

Art. 3° – As obras em área rural poderão ser isentas da exigência de projeto, desde que destinadas à moradia própria ou a suporte das atividades rurais, ficando sujeito as mesmas restrições constantes nesta lei.

Art. 4° - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Cabreúva deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

a) Cópia do título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra com firma reconhecida de todas as assinaturas;
b) Foto frontal do imóvel com data;
c) Cópia de quitação do ISS do responsável técnico do respectivo ano;
d) Xerox do carne do I.P.T.U. do imóvel, onde conste a quadra e o lote;
e) A.R.T. ou R.R.T. devidamente preenchida, paga e assinada pelo profissional e pelo contratante demonstrando a responsabilidade técnica pelo projeto e execução;
f) Quatro (04) vias do projeto simplificado conforme modelo anexo I demonstrando:
    a. Implantação com sua projeção sobre o terreno, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada, obedecendo às seguintes escalas: 1:100 para as plantas do edifício; escala de 1:100 ou 1:200 para terrenos de até 1.000m², podendo ser reduzida se acima desta metragem, quando justificadas tecnicamente; 1:50 ou 1:100 para cortes e fachadas;
    b. Os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessários à amarração das edificações no terreno e altura das edificações e memorial descritivo dos

compartimentos, especificando os cômodos existentes e quantidades;

c. Não será obrigatório conter nas peças gráficas projeção de outras edificações existentes no imóvel as quais se constatadas serão notificadas a regularizar sua situação nos prazos previstos em Lei.

g) Os beirais terão largura máxima de 1,00 m, quando maior será contabilizado como área construída;

Art. 5° – Os recuos frontais serão no mínimo de 5 metros para todos os lotes.

§ 1° - Os balanços não ultrapassarão 50 % (cinqüenta por cento) do recuo projetado.

§ 2° - Quando a edificação possuir mais de um pavimento serão apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

§ 3° - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, serão apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

Art. 6° - Os projetos em fase de aprovação serão analisados conforme disposto nesta Lei Complementar, sem necessidade de alteração do projeto.

Art. 7° - Deverão constar ainda do projeto as seguintes declarações:

I - Declaração I: "Declaro estar ciente de que a responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, bem como pelas demais disposições da Legislação Municipal, Estadual e Federal, e das normas técnicas pertinentes são aplicáveis ao Autor do Projeto, ao seu Responsável Técnico e ao Proprietário".

II - Declaração II: "Declaro estar ciente que a aprovação deste não implica em reconhecimento, por parte desta Prefeitura, do direito de propriedade do terreno".

Art. 8° - As reformas dos imóveis localizados neste Município deverão ser assistidas por profissionais habilitados junto ao órgão competente, conforme disposto no Art. 181, § 4°, da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 9° - O requerimento que instruído em desconformidade com as disposições expressas nesta Lei, será passível da expedição de "Comunique-se", para atendimento em até 60 dias, a contar da ciência do interessado, sob pena de arquivamento do processo administrativo correspondente, podendo ser desarquivado mediante solicitação através de novo protocolo.

Parágrafo único - Para esclarecimentos outros, que não os do caput deste artigo, novos "Comunique-se" serão expedidos, aos quais o interessado deverá atender, apresentando-se ao plantão técnico no dia e horário estabelecidos pela Secretaria de Obras.

Art. 10 - A Prefeitura exigirá de forma expressa a anuência do Proprietário e Responsável Técnico para o fornecimento do Habite-se, ficando este responsável

solidariamente ao proprietário, pelas informações contidas na declaração, facultando-o a contratação de outro profissional legalmente habilitado para atestar o mesmo.

Art. 11 - O interessado poderá formular consulta técnica por escrito, sobre a correta aplicação de dispositivos de legislação deste Município, versando sobre o uso, ocupação, parcelamento do solo, edificação, ampliação e reformas.

Art. 12 - Os projetos referentes a construções localizadas em condomínios ou loteamentos fechados, que possuam normas internas de construção e Associação de Moradores devidamente constituída, deverão ser apresentados com a chancela de aprovação do profissional designado pela associação e competente para tanto.

Art. 13 – No local da obra deverá estar à disposição da fiscalização, cópia do projeto aprovado, do alvará de construção emitido pela Secretaria de Obras e do comprovante de recolhimento de taxas.

§ 1º - O alvará terá validade para início das obras, com tempo máximo de 24 meses após expedição do mesmo e, em caso de não haver início das obras, poderá solicitar renovação por igual período;

§ 2º - Em caso de obra embargada, a mesma será desembargada automaticamente após a aprovação do projeto e emissão do alvará.

Art. 14 – As escadas serão contempladas no calculo de áreas apenas 01 (uma) vez, quando de tratar de dois pavimentos. Em caso externo a mesma poderá ocupar o recuo frontal ou lateral desde que não possua fechamento lateral acima de 1,30 m e cobertura.

Art. 15 – Quando se tratar de construção junto à divisa do imóvel, esta não poderá ter aberturas de janelas ou semelhantes e, quando se tratar de sacadas, varandas e semelhantes, estes deverão possuir fechamento até a cobertura.

Art. 16 – Os assuntos em que surgirem dúvidas pelos analistas técnicos, serão tratados através de reunião técnica e as soluções registradas em atas, podendo ser utilizadas para deferimento do respectivo processo e nos demais casos semelhantes.

Art. 17 – Após aprovação, o responsável técnico será notificado a apresentar arquivo em extensão "dwg", através de email ou CD.

Art. 18 – O rito do processo seguirá a seguinte ordem: Protocolo (solicitando a aprovação), Secretaria de Obras (analise do projeto), Cadastro (para emissão de taxas e cadastro do projeto), Gabinete (para ciência do Prefeito) e Protocolo (para retirada do Projeto).

Art. 19 – A Prefeitura realizará Fiscalização efetiva em todos os imóveis onde ocorram Processos objeto de Aprovação de Projeto para obras existentes, mesmo quando já houver projeto aprovado, a fim de verificar seus recuos, respeitando o disposto no Art. 181, § 4º, da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 20 – Após a conclusão da obra, poderá ser solicitado o habite-se junto ao Setor de Protocolo, nos termos do anexo II, com as respectivas assinaturas.

Art. 21 – Em caso de substituição de responsável técnico deverá apresentar ART / RRT referente à execução da obra.

Art. 22 - Após o término do prazo do respectivo alvará e não havendo protocolo de pedido de renovação do mesmo, a Prefeitura Municipal, após regular vistoria, fica autorizada a emitir o respectivo Habite-se e proceder ao lançamento das taxas no cadastro de dívida ativa do imóvel.

Art. 23 – Nos recuos frontais, poderão ser projetadas coberturas em laje ou telheiro removível para guarda de veículos, quando se tratar de testada até 12,00 m, não devendo ser contemplado junto aos índices urbanísticos, tais como, ocupação, aproveitamento entre outros.

Art. 24 – As obras serão identificadas com placas de obra constando o nome do responsável técnico e CREA/CAU.

Art. 25 – Em caso de projeto protocolado em um prazo superior a 60 dias e não possuir parecer técnico ou aprovação, este poderá iniciar as obras, ficando as responsabilidades de invasão de recuo e índices urbanísticos sob os interessados, ciente de que as construções irregulares deverão ser adequadas ao projeto aprovado.

Art. 26 – Não serão permitidas colagens ou rasuras nos documentos objetos da aprovação.

Art. 27 – Serão permitidas construções de 02 (duas) unidades habitacionais em cada lote, observando-se que deverá permanecer uma testada mínima de 6,00 m para cada unidade e o mesmo não dará direito a desmembramento de lote, mesmo que em partes ideais, salvo quando apresentar Licença emitida pela CETESB, autorizando o parcelamento do solo.

Parágrafo único – Quando se tratar de mais de 02 (duas) unidades, conforme disposto no caput do artigo 26, serão compreendidas como conjunto de unidades unifamiliares, não enquadrando – se, assim, no Art. 181, § 4°, da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 28 – As piscinas serão contabilizadas na área total do empreendimento, bem como nos índices urbanísticos.

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, em 23 de janeiro de 2014.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada na Imprensa Oficial do Município e arquivada no Setor de Expediente e Registro da Prefeitura de Cabreúva, em 23 de janeiro de 2014.

LUCAS GIOLLO RIVELLI
Procurador do Município de Cabreúva