

DECRETO Nº _____, DE ____ DE ABRIL DE 2021.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e

CONSIDERANDO o disposto na Lei Complementar nº 101, de 1º de outubro de 2018, que “institui o Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí e dá outras providências”, suas alterações e demais normas que regulamentam os procedimentos administrativos para obtenção de Licença Urbanística, Certidão de Regularidade, Licenciamento Automático, Habite-se, Autorizações e Certificado de Mudança de Uso, Desdobro e Remembramento;

CONSIDERANDO a necessidade de desburocratizar procedimentos da construção civil e incentivar atividades como construção, reforma, implantação de edificação, demolição, entre outros serviços desta natureza;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As diretrizes e procedimentos para obtenção de Licença Urbanística, Certidão de Regularidade, Habite-se e Certificado de Mudança de Uso, Autorização de Reforma e Licença para Demolição estão estabelecidas pelo presente Decreto, observadas as disposições contidas na Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo Urbano vigente e no Código de Obras e Edificações do Município.

CAPÍTULO II

DA LICENÇA URBANÍSTICA E DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 2º Os projetos para construção, ampliação, regularização, regularização de ampliação, adequação de uso, adequação parcial e requalificação de edificações serão apresentados à Administração Municipal e submetidos à aprovação da Secretaria de Planejamento, na forma prevista neste Decreto, sendo compostos de Projeto de Arquitetura e Projeto de Implantação.

§ 1º É dispensada a apresentação de Projeto de Arquitetura para residência unifamiliar, independente da área a licenciar.

§2º As obras que englobam reformas sem acréscimo de área, demolição parcial e demolição total deverão ser autorizadas pelo Poder Público Municipal, mesmo que não sejam objeto de análise e aprovação para obtenção de Licença Urbanística ou Certidão de Regularidade.

§3º O Projeto de Arquitetura, conforme previsto no caput deste artigo, não será objeto de análise e aprovação na fase de licenciamento, devendo atender às normas do Código de Obras e Edificações do Município, do Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislações pertinentes.

§ 4º Os imóveis inseridos em áreas de risco confirmada pela Defesa Civil, deverão apresentar Projeto de Intervenção com o objetivo de sanar os problemas apontados, devendo constar ART ou RRT específica para o projeto.

Art. 3º O Projeto de Implantação e o Projeto de Arquitetura deverão ser apresentados ao Poder Público Municipal sem emendas ou rasuras em via digital, formato PDF e tamanho padrão ABNT, podendo ser exigida a apresentação de uma via impressa.

§ 1º Todas as vias do Projeto de Implantação e do Projeto de Arquitetura apresentadas deverão estar assinadas pelo requerente, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico.

§ 2º Durante o procedimento de análise do projeto, será admitido que o autor do projeto ou responsável técnico assine pelo requerente, seja ele pessoa física ou jurídica, mediante apresentação de procuração e substabelecimento.

Art. 4º Os processos que apresentarem documentação ou elementos incompletos ou incorretos serão objeto de comunicados, sob o nome de “Comunique-se”, os quais estabelecerão prazo máximo de 60 (sessenta) dias para atendimento ou manifestação do interessado, salvo quando a providência solicitada estiver vinculada à aprovação em outros órgãos públicos, desde que justificado pelo profissional responsável.

1º Os processos que excederem o prazo estabelecido no caput deste artigo serão automaticamente indeferidos e arquivados, cabendo 01 (um) pedido de reconsideração do despacho decisório dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

.§ 2º O prazo para formalização do pedido de reconsideração de despacho decisório de indeferimento deverá ser feito em até 12 (doze) meses, contados a partir da data da decisão.

§ 3º O não atendimento de providências solicitadas em Comunique-se sem justificativa técnica do interessado, ou como artifício protelatório do profissional, poderá ensejar no indeferimento do processo pelo Diretor responsável.

Art. 5º Caso haja troca de autor do projeto e/ou de responsável técnico durante a tramitação do processo, o novo profissional deverá apresentar documento contendo ciência formal do antecessor e do requerente, obedecendo ao disposto no artigo 8º do Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí.

Parágrafo único. A ciência poderá ser comprovada por meio de carta com aviso de recebimento, mensagem eletrônica, assinatura conjunta dos interessados ou outro meio capaz de demonstrar ciência.

Art. 6º A Licença Urbanística e a Certidão de Regularidade serão expedidas após verificação do atendimento integral à legislação pertinente, sendo que a Licença Urbanística terá prazo de validade de 05 (cinco) anos, podendo ser revalidada nos termos do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 7º É obrigatório manter no local da construção o Projeto de Arquitetura e o Projeto de Implantação aprovado, para acompanhamento, vistos e fiscalização dos órgãos competentes, bem como placa de identificação do autor do projeto e do responsável técnico, nos termos do art. 18, parágrafo único, do Código de Obras e Edificações do Município.

Parágrafo único. O não atendimento ao disposto no caput deste artigo implicará na notificação para regularização da situação, nos termos do disposto no Código de Obras e Edificações do Município, bem como as demais medidas administrativas cabíveis.

Seção II

Do Lote

Art. 9º Serão admitidas divergências entre as dimensões reais do terreno e as constantes na Certidão de Matrícula ou Cadastro Técnico Municipal ou outro programa oficial do Município que venha a substituí-lo, sendo obrigatória a apresentação da certidão de matrícula do imóvel objeto de análise, quando verificada a divergência.

§ 1º Excetua-se deste artigo as divergências que impliquem em invasão de área pública ou de terceiros.

§ 2º Para fins de cálculo de taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento, será considerada a área de terreno constante na certidão de matrícula do imóvel.

Art. 10. Somente serão passíveis de licenciamento os lotes que estejam registrados no Cadastro Imobiliário Municipal, ou seja, que possuam Inscrição Imobiliária.

§1º As glebas cadastradas no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA deverão passar pelos procedimentos de destacamento de área para posterior autuação do processo para licenciamento.

§2º Excetua-se do §1º deste artigo as atividades agropecuárias, extrativistas vegetais, agroindustriais e outras compatíveis com a Lei Complementar nº 49/2003 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município e suas alterações.

Seção III

Da Aprovação Em Outros Órgãos e Entidades Municipais

Art. 11. Os projetos para os quais tenham sido emitidas Certidão de Diretrizes, nos termos da Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente, deverão ser autuados em processos independentes para cada órgão e entidade municipal que participou da emissão do referido documento.

Parágrafo único. Para emissão da Licença Urbanística ou da Certidão de Regularidade, todos os processos nesta condição deverão estar aprovados.

Art. 12. Todos os projetos que preveem atividades que demandam análise da Vigilância Sanitária terão seus expedientes autuados de forma individualizada neste órgão.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO AUTOMÁTICO

Art. 13. Será licenciado de forma automática, projeto residencial unifamiliar, comercial, serviço ou misto até 200m² (duzentos metros quadrados) para construção, ampliação, regularização, regularização de ampliação, adequação de uso e adequação parcial de edificações, autorização de reforma e licença de demolição, a partir do que disciplina o artigo 22, parágrafo 3º do Código de Obras e Edificações.

§ 1º O projeto deverá atender às disposições dos artigos 22 a 27 do Código de Obras e Edificações do Município;

§ 2º A oposição ao licenciamento automático deverá ser feita mediante preenchimento de formulário próprio assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou possuidor legal do imóvel;

§ 3º Não poderá ser licenciado de forma automática o projeto em que seja obrigatória a emissão de Certidão de Diretrizes ou que demande análise da Secretaria de Saúde, Secretaria de Meio Ambiente, Secretaria de Mobilidade Urbana, Secretaria de Infraestrutura, Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Procuradoria Geral do

Município, Fundação Pró-Lar de Jacareí e do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

§ 4º Não será objeto de licença urbanística automática a obra localizada em área de risco, área de proteção ambiental, de proteção permanente, em zona especial de várzea ou localizada em loteamento irregular ou em fase de regularização mesmo que liberado para construção.

§ 5º Os processos de licenciamento automático não poderão ter a finalidade de substituição de projetos já deferidos pela Municipalidade.

Art. 14. Os projetos passíveis de licenciamento automático serão apresentados à Administração Municipal na forma prevista neste Decreto, devendo ser composto de Projeto de Implantação para residência e, Projeto Completo, o qual compreende Projeto de Arquitetura e Projeto de Implantação, para uso comercial, de serviços ou misto.

Parágrafo único. O licenciamento automático autoriza o início da obra ou certifica a regularidade da edificação sem necessidade de análise prévia dos projetos pela municipalidade após sua solicitação.

Art. 15. Os projetos apresentados deverão atender as disposições contidas na Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente, no Código de Obras e Edificações do Município, no Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislações pertinentes, ficando o autor do projeto e o responsável técnico responsabilizados pelo seu atendimento.

§ 1º Os órgãos municipais competentes poderão proceder à análise do projeto em qualquer momento, bem como à fiscalização da edificação durante a construção ou após a finalização da obra.

2º O não atendimento ao disposto no caput deste artigo implicará na notificação para regularização da situação, nos termos do Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí, bem como nas demais medidas administrativas e penalidades cabíveis.

Art. 16. Os projetos deverão ser apresentados para análise do Poder Público Municipal sem emendas ou rasuras em via digital, formato PDF e tamanho padrão ABNT, podendo ser exigida a apresentação de uma via impressa.

Art. 17. Os processos que apresentarem documentação incompleta ou incorreta serão notificados para apresentá-las no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de ter sua licença automática negada, não cabendo pedido de reconsideração ou recurso.

Art. 18. A Licença Urbanística Automática e a Certidão de Regularidade Automática serão expedidas após verificação da documentação e da certificação de responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico.

Parágrafo único. A Licença Urbanística Automática terá prazo de validade de 5 (cinco) anos, sem direito a revalidação.

Art. 19. É obrigatório manter no local da construção a Licença Urbanística Automática e os projetos vinculados a esta, para fins de acompanhamento, vistos e fiscalização dos órgãos competentes, e também a placa de identificação do autor do projeto e do responsável técnico, conforme art.18, parágrafo único, do Código de Obras e Edificações do Município.

CAPÍTULO IV DO HABITE-SE

Art. 20. Toda edificação terá condições de habitabilidade ou ocupação para fins de desenvolvimento das atividades previstas no projeto aprovado junto ao Poder Público Municipal após a emissão do Habite-se.

Art. 21. O Habite-se deverá ser solicitado pelo responsável técnico e pelo proprietário ou possuidor legal do imóvel após o término da obra previamente licenciada pela Administração Municipal.

Parágrafo único. Caso o responsável técnico solicitante do Habite-se não seja o mesmo profissional do projeto licenciado, este deverá apresentar, no ato da solicitação, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART contendo a atividade técnica correspondente a “Vistoria” e anuência formal do proprietário ou possuidor legal quanto à troca de responsável técnico.

Art. 22. O Projeto de Arquitetura ou Projeto Completo, conforme previsto no artigo 14 deste Decreto, será utilizado para acompanhamento, vistorias, eventuais fiscalizações dos órgãos competentes e análise do atendimento às disposições contidas no Código de Obras e Edificações do Município, no Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais normas pertinentes.

Art. 23. A Ficha de Atualização Imobiliária – Edificação - FAI-E deverá ser apresentada devidamente subscrita pelo responsável técnico solicitante, conforme art. 28, §2º, II do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 24. É obrigatória a apresentação do Relatório Fotográfico de Vistoria, assinado pelo profissional habilitado, no ato de solicitação do Habite-se.

CAPÍTULO V DO HABITE-SE AUTOMÁTICO

Art. 25. O Habite-se será expedido automaticamente desde que o licenciamento tenha

sido feito de maneira automática e a edificação esteja enquadrada nas categorias expressas no art. 23 do Código de Obras e Edificações do Município, atenda aos requisitos previstos neste Decreto e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. O Habite-se automático será concedido para uso comercial, de serviços ou misto para atividades de baixo risco em imóveis com até duzentos metros quadrados de construção.

Art. 26. O Projeto de Arquitetura ou Projeto Completo, conforme previsto no artigo 14 deste Decreto será utilizado para vistorias e fiscalizações dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Constatada qualquer incompatibilidade ou irregularidade na edificação quanto ao Código de Obras e Edificações do Município, ao Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislações pertinentes, o proprietário ou possuidor legal da obra e o responsável técnico serão penalizados nos termos do Código de Obras e Edificações do Município e demais normas cabíveis.

CAPÍTULO VI

DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO

Art. 27. O Certificado de Mudança de Uso consiste em documento que atesta que o imóvel existente e devidamente regularizado com Habite-se ou matrícula averbada para esse fim, veio a ter seu uso alterado para outra atividade que não envolva aprovação pelas demais Secretarias ou órgãos públicos, que atenda às condições de vagas de estacionamento e padrões de incomodidade estabelecidos pela Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente e que não caracterize mudança física.

Parágrafo único. O Certificado de Mudança de Uso substituirá a figura do Habite-se específico somente para efeito de solicitação de autorização para funcionamento de atividades comerciais e de serviços no imóvel.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 28. A aprovação dos projetos mencionados nos artigos 2º e 13 deste Decreto e a emissão de Licença Urbanística, Certidão de Regularidade, Licenciamento Automático, Habite-se ou Certificado de Mudança de Uso não implicam em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal de Jacareí, do direito do requerente sobre a posse ou propriedade do imóvel.

Art. 29. O Manual Técnico, Formulários de Projetos, Relatório Fotográfico, Declarações, Requerimentos, FAI-E e demais documentos necessários para abertura de processos

complementam as informações deste Decreto, compõem Resolução da Secretaria Municipal de Planejamento para orientação, e serão disponibilizados na página eletrônica da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 30. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, sendo aplicável aos processos administrativos em trâmite, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial, o Decreto nº 635, de 29 de novembro de 2018.

Gabinete do Prefeito, ____ de abril de 2021.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí

MINUTA