



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1.339 DE 19 DE AGOSTO DE 1997

fl 01

## " DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE ÁGUAS DA PRATA"

**WALDEMAR JUNQUEIRA FERREIRA NETO**, Prefeito Municipal da Estância Hidromineral de Águas da Prata, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL** da Estância Hidromineral de Águas da Prata, decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte

### LEI:

**ARTIGO 1º** As obras de construção, reconstrução, reforma, aumento e demolição neste Município, passam a reger-se por esta lei:

### CAPÍTULO I DEFINIÇÕES

**ARTIGO 2º** - Para todos os efeitos, da presente lei ficam adotadas as seguintes definições:

**ALINHAMENTO** - Linha legal, que limita o lote em relação à via pública.

**ALVARÁ** - Documento fornecido pela Prefeitura autorizando a execução de determinado serviço.

**ANDAR** - Pavimento que tem seu pé-direito superior a 2 metros, sendo considerado pavimento, dois pisos nivelados em condições para aproveitamento da área;

**ARMÁRIO FIXO** - Compartimento de largura máxima de 1,00 m (um metro), dispendo ou não de iluminação direta;

**ÁTICO** - Pavimento imediatamente abaixo da cobertura, com dispositivo que permite o aproveitamento do vão entre a cobertura e a laje imediatamente abaixo da cobertura. Sendo apenas utilizada para depósito com altura média máxima de 1,80 m;

**AUMENTAR** - É fazer obra que amplie a área de um edifício existente.

**BAIRRO** - Conjunto de vias, sujeito a condições especiais, estipuladas por leis ou decretos;

**BIOMBO** - Parede interrompida na altura mínima de 2,00 m ( dois metros), permitindo ventilação pela parte superior;

**CALÇADA** - Revestimento impermeável ao redor dos edifícios e junto às paredes do perímetro da obra;

**PRÉDIO DE APARTAMENTOS** - Casa com várias habitações, servidas por entrada comum.

**CÔMODOS- COMPARTIMENTOS - PECAS** - São os recintos formados pela subdivisão dos pavimentos;



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl 02

**CONSTRUIR** - É, de modo geral, fazer qualquer obra nova, edifício e outros.

**EDIFICAR** - É de modo particular, fazer edifícios;

**EMBASAMENTO** - Fundação;

**FACHADA PRINCIPAL** - A voltada para a via principal, na qual se situa a entrada do edifício;

**HABITAÇÃO** - Edifício ou fração de edifício ocupado como domicílio de uma ou mais pessoas da mesma família;

**HABITAÇÃO PARTICULAR** - Quando ocupado por uma só família ou indivíduo;

**HABITAÇÃO MÚLTIPLA** - Quando ocupados por mais de uma família, com entrada comum.

**HOTEL E SIMILARES** - Habitação múltipla para ocupação temporária;

**INSTALAÇÃO SANITÁRIA** - Compartimento destinado a bacia sanitária e lavatório.

**INTERESSADO** - Proprietário ou possuidor requerente junto à Prefeitura;

**LOTE** - Porção de terreno, situado ao lado da via pública, descrita e assegurada pelo título de propriedade ou documento de posse.

**MARQUISE** - Cobertura em balanço.

**MATERIAL Incombustível** - Alvenaria, concreto e estruturas metálicas e materiais assim aceitos pela ABNT.

**MEZANINO** - Compartimento que possui no mínimo 2,00 m (dois metros) de altura, situado em um pavimento com altura máxima de 5,00 m (cinco metros), sendo utilizado apenas para depósito ou escritório. Não sendo considerado como pavimento para efeito do cálculo do número máximo de pavimentos.

**NÚCLEOS** - Conjunto de edifícios dentro de um bairro, sujeito a condições especiais.

**OBRA** - Todo e qualquer serviço de construção civil relacionado pelo C.R.E.A. (Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia);

**PARTES ESSENCIAIS** - Para efeito de alteração em projetos aprovados ou edifícios existentes, são: pés direitos; área dos compartimentos, paredes, telhados e fundações;

**PAVIMENTO** - Toda área aproveitável de construção que possui dois pisos nivelados com altura mínima de 2,00 (dois metros) e altura máxima de 5,00 m (cinco metros);

**POSSUIDOR** - Quem tem a posse (mesmo temporária) do imóvel;

**PROPRIETÁRIO** - Quem tem a posse definitiva do imóvel, garantida por escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

**RECONSTRUÇÃO** - Obra para substituição de partes essenciais de edificação existente, não alterando posições e dimensões;

**REFORMA** - Obra que modifica partes essenciais da edificação alterando posições e dimensões;

**REPARO** - Obra de conserto que não altera partes essenciais;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Antonio de Almeida  
Rua Vista - SP.  
13.000-000

R



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl 03

**VIAS PÚBLICAS** - São as estradas, ruas, praças oficialmente reconhecidas pela Prefeitura;

**VIELA** - Via pública com largura mínima de 3 m ( três metros) ligando entre si duas vias públicas, destinadas ao trânsito de pedestres;

**VIELA SANITÁRIA** - Passagem com largura não inferior à 3 (três) metros, destinada à passagem de águas pluviais e rede de esgotos ;

## CAPÍTULO II

### DA NECESSIDADE DA LICENÇA E DAS EXIGÊNCIAS PARA SUA OBTENÇÃO

**ARTIGO 3º** - Dentro dos perímetros urbanos da cidade não será permitido construir, reconstruir, reformar, aumentar ou demolir sem prévia autorização da Prefeitura.

**ARTIGO 4º** - Para obter autorização deverá o interessado ou seu representante legal, em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal anexar:

- a) Requerimento, especificando a natureza da obra, indicando com precisão a rua, número do lote, quadra, loteamento, bairro e distrito .
- b) - Projeto legível em 3 (três) vias para Residências, 4 (quatro) vias para comércio e 5 (cinco) vias para industria;
- c) - Xerocópia do título de propriedade ou comprovante de posse;
- d) - Memorial descritivo da obra e dos serviços, em 3 (três) vias para residências, 4 (quatro) vias para comércio e 5 (cinco) vias para indústrias;
- e) - Projeto aprovado, no caso de alteração em obra já autorizada anteriormente;
- f) - Aprovação nos demais órgãos públicos no caso de a Legislação Federal, ou Estadual assim o exigir;
- g) - Cópia da A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica);
- h) - Comprovante de matrícula no INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) ou declaração de isenção de Matrícula;
- h) - Procuração, quando for necessária ;
- i) - Outros documentos em casos especiais;
- j) - Pagamento das taxas e emolumentos devidos;

**PARÁGRAFO 1º** - A alteração do projeto aprovado depende de nova autorização, excetuando-se as modificações de paredes divisórias internas de edificações residenciais.

**PARÁGRAFO 2º** - A autorização da Prefeitura será efetivada por meio da expedição de ALVARÁ de licença após o pagamento dos emolumentos devidos.

**PARÁGRAFO 3º** - O projeto deverá constar dos seguintes elementos:



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

— ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl 04

- a) - Planta baixa de cada um dos pavimentos das edificações projetadas e das existentes no lote, com os destinos, cotas, e abertura dos compartimentos, bem como as espessuras das paredes e as estruturas;
- b) - Elevação da fachada ou fachadas, voltadas para as vias públicas;
- c) - Planta de locação indicando:

1º - posição do edifício, projetado no lote, em relação as linhas limítrofes do lote;

2º - orientação em relação ao norte magnético;

3º - Referências de nível tomando como 0,0 o eixo da via pública;

d) - Planta de situação, sem escala, em relação às vias públicas mais próximas, com as respectivas distâncias em relação às esquinas;

e) - Seções longitudinal e transversal das edificações projetadas e existente;

**PARÁGRAFO 4º** - As escalas mínimas dos projetos serão:

- 1.100 para as plantas dos pavimentos;
- 1.100 para as seções e fachadas;
- 1.200 para planta de locação e perfis do terreno;

**PARÁGRAFO 5º** - A escala não dispensa do emprego das cotas para indicar as dimensões dos compartimentos, pés direitos, posição das linhas limítrofes e demais elementos necessários;

**PARÁGRAFO 6º** - Nos projetos de reformas, aumentos e reconstruções, e nos de construção quando já houver parte construída no lote, serão apresentadas de forma destacada e legendada, em cores diferentes entre as partes novas e aquelas à demolir;

**ARTIGO 5º** - Não dependem de autorização :

- a) - os serviços de limpeza, pintura, consertos, e reparações no interior dos edifícios que não envolvam partes essenciais dos mesmos;
- b) - a construção dos cômodos provisórios destinados a guarda e depósito de materiais para as obras devidamente autorizados;
- c) - a construção de muros e passeios, desde que não mudem o alinhamento.

**ARTIGO 6º** - Todas as vias do projeto, cálculos e memoriais devem ser assinadas:

- a) - pelo interessado ou seu representante legal;
- b) - pelo Autor do Projeto e pelo Responsável Técnico da obra.

**ARTIGO 7º** - Se os projetos não estiverem completos ou apresentarem inexatidões ou equívocos, o interessado será intimado para as necessárias retificações.

**PARÁGRAFO 1º** - No caso de retificações nas peças gráficas, as correções deverão acontecer em cada uma das vias, devidamente autenticadas pelo Autor do Projeto.

**ARTIGO 8º** - Estando o projeto de acordo com a presente lei, será expedido o respectivo alvará acompanhado das plantas e dos memoriais aprovados.



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 05

**PARÁGRAFO 1º** - A Prefeitura arquivará pelo menos 1 via do projeto, 1 via dos Memoriais, 1 xerocópia da ART e do título de propriedade ou posse do terreno. Um dos exemplares do projeto e dos memoriais.

**PARÁGRAFO 2º** - A Prefeitura poderá indagar dos destinos das obras em seu conjunto e em seus elementos componentes, e recusar aceitação àquelas que forem julgadas inadequadas ou inconvenientes sob o ponto de vista de segurança, higiene, acústica e salubridade, quer se trate de imóvel residencial ou para qualquer outra finalidade, bem como àquelas que possam ser facilmente transformadas em desacordo com a presente lei.

**PARÁGRAFO 3º** - O alvará de construção prescreve não iniciada a obra no prazo de 6 (seis) meses, contados da data da sua expedição e, ainda, após o prazo mínimo de conclusão estipulado no alvará, caso a obra não tenha sido terminada.

**PARÁGRAFO 4º** - Prescrito o alvará, deverá o interessado, caso pretenda executar a obra, requerer a expedição de novo alvará, nos termos da presente lei, pagando os emolumentos devidos.

## CAPITULO III

### DOS PROFISSIONAIS LEGALMENTE HABILITADOS

**ARTIGO 9º** - Todos os profissionais (pessoas físicas ou jurídicas), legalmente habilitados, que pretendem assumir responsabilidade de obra no Município, deverão registrar-se junto à Prefeitura pagando os emolumentos estabelecidos.

**PARÁGRAFO 1º** - Para inscrição na Prefeitura, o profissional, além dos documentos constantes no Código Tributário Municipal, deverá apresentar prova de quitação da anuidade do C.R.E.A. (Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura).

**PARÁGRAFO 2º** - Os profissionais (pessoas físicas) devidamente cadastrados em outros Municípios, poderão projetar e executar até (uma) obra neste Município, mediante o pagamento do registro profissional, com apresentação do documento exigido no PARÁGRAFO 1º, acrescido da inscrição cadastral e certidão negativa de débito no município em que o mesmo está inscrito.

**ARTIGO 10º** - A Prefeitura comunicará ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo - CREA, o nome e o registro dos responsáveis técnicos que:

I- não obedecerem aos projetos previamente aprovados, aumentando ou diminuindo as dimensões indicadas nas plantas e cortes, sem a devida aprovação.

II- prosseguirem a execução da obra embargada pela Prefeitura;

III- hajam incorrido em 03 (três) multas por infração, cometidas na mesma obra,



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 06

IV- alterem as especificações indicadas no memorial descritivo ou as dimensões ou elementos das peças de resistência, previamente aprovadas pela Prefeitura;

V- assinarem projetos como executores de obras que não sejam realmente dirigidas pelos mesmos;

VI - iniciarem qualquer obra sem o necessário "Alvará".

**ARTIGO 11** - No local da obra será obrigatório, em ponto visível, a afixação de placa indicando o nome do autor do projeto e do responsável pela execução da obra, título profissional, número do registro no CREA e endereço do escritório ou residência de cada profissional.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Fica isenta do pagamento de quaisquer taxas ou emolumentos a placa a que se refere o presente artigo.

**ARTIGO 12** - A responsabilidade dos projetos, cálculos, memoriais e execução da obra, cabe exclusivamente ao profissional responsável, não assumindo a Prefeitura, em consequência da aprovação do projeto e fiscalização da obra, qualquer responsabilidade de ordem técnica.

**ARTIGO 13** - Se durante as obras, quiser o responsável técnico isentar-se, da responsabilidade assumida por ocasião da aprovação do projeto, deverá fazer a necessária comunicação por escrito à esta Prefeitura e ao CREA.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Simultaneamente deverá ser feita a comunicação da assunção da responsabilidade por parte de um novo responsável técnico, devidamente autorizado pelo interessado.

**ARTIGO 14** - Se no decorrer da construção forem verificadas falhas capazes de comprometer a segurança será a mesma embargada, e o responsável multado, dando-se ciência ao C.R.E.A.

## CAPÍTULO IV

### DAS OBRAS CONCLUÍDAS OU EM ANDAMENTO

**ARTIGO 15** - A Prefeitura fiscalizará a observação dos projetos aprovados.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A planta aprovada e o alvará deverão estar sempre na obra.

**ARTIGO 16** - Após a conclusão das obras, o interessado ou responsável requererá a vistoria, anexando os documentos necessários.

**PARÁGRAFO 1º** - Se concluída as obras, não houver comunicação o interessado ou responsável será multado, de acordo com a lei, sem prejuízo da vistoria "de ofício" feita pela Prefeitura.

**PARÁGRAFO 2º** - O "Auto de Conclusão Parcial" poderá ser dado para o caso de um edificio em construção, desde que as partes concluídas que estejam em condições de serem utilizadas, preenchendo as seguintes condições:

a) - que não haja perigo para o público e para os habitantes da parte concluída;

Registrado o requerimento do interessado  
nós termos do art. 127, n.º VII da Lei  
6.015/73 - R.P. Jan. 11

REGISTRO DE OBRAS EM ANDAMENTO  
RELAÇÃO DE OBRAS EM ANDAMENTO  
PROTEÇÃO DE OBRAS EM ANDAMENTO

17



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl.07

b) - que as partes concluídas preencham os mínimos fixados por esta lei quanto as partes essenciais do edifício, quanto ao número de peças tendo-se em vista o destino do mesmo e quanto à higiene e salubridade do mesmo.

**ARTIGO 17** - O "Auto de Conclusão", será fornecido pela Prefeitura após verificado que :

I - A construção obedeceu ao projeto aprovado pela Prefeitura, e órgãos competentes, quando também aprovados por eles.

II - O prédio está devidamente abastecido de água, com hidrômetro instalado.

III - A rede domiciliar de esgoto está ligada à rede coletora pública.

IV - Não existe água pluvial ligada na rede domiciliar de esgoto.

V - O passeio publico está construído em toda a extensão da via Pública.

VI - Existe pelo menos 1 muda de árvore plantada no passeio público, de acordo com projeto paisagístico da Estância.

VII - A residência possui ligação na rede de Energia Elétrica.

**PARÁGRAFO 1º** - Na falta da rede Publica de água e esgoto, a obra deverá possuir fossa séptica e poço domiciliar, de acordo com as normas da A.B.N.T..

**PARÁGRAFO 2º** - O poço domiciliar deverá distar da fossa séptica no mínimo 25,00 m (vinte e cinco metros), estando o poço sempre à montante das fossas.

**PARÁGRAFO 3º** - O "Auto de Conclusão" das construções com área superior à 350,00 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) somente será fornecida após o fornecimento por parte do interessado de 1 via de cada projeto abaixo, devidamente assinada por profissionais Habilitados no CREA:

a- Projeto de cálculo Estrutural.

b- Projeto de Instalações Hidráulicas e Sanitárias.

c- Projeto de Instalação Elétrica.

d- Projeto de Rede Telefônica, quando exigido.

**ARTIGO 18** - O "Habite-se" será fornecido pela Prefeitura Municipal, após a comprovação de regularização de C.N.D. ( Certidão Negativa de Débitos ) junto aos órgãos Federal, Estadual e Municipal.

## CAPÍTULO V

### DAS INTIMAÇÕES, NOTIFICAÇÕES PRELIMINARES, EMBARGOS E MULTAS

**ARTIGO 19** - Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, será o proprietário ou o possuidor intimado a promover, nos termos da lei, o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 dias devendo a Prefeitura nos 5 dias subsequentes ao prazo assinado na intimação, vistoriar a obra, a fim de constatar a regularização exigida.



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 08

**PARÁGRAFO 1º** - Se o proprietário ou possuidor não estiver presente ou não for encontrado, a intimação se fará por edital publicado no órgão oficial da Prefeitura com o prazo de 10 (dez) dias.

**PARÁGRAFO 2º** - Se findo o prazo fixado na intimação, esta não estiver sido cumprida, serão as obras executadas pela Prefeitura, que cobrará do proprietário ou possuidor as despesas respectivas, acrescidas de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das multas já aplicadas.

**ARTIGO 20** - A Prefeitura providenciará nos termos das leis vigentes, o despejo e a interdição, no caso de serem necessárias obras no edifício vistoriado, e desde que este constitua perigo para a vida para os moradores ou de seu entorno.

**ARTIGO 21** - Em caso de ruína iminente, não atendida a notificação, a Prefeitura providenciará, com urgência a demolição, observando-se o disposto no Código Civil.

**ARTIGO 22** - Dentro do prazo fixado para o cumprimento da intimação, resultante do laudo da vistoria, os interessados poderão dirigir, mediante requerimento fundamentado, recurso à Prefeitura, em defesa de seus direitos.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O recurso, enquanto não decidido, suspenderá as providências visadas na intimação, salvo em se tratando de ruína eminente quando independentemente da decisão, se procederá de acordo com o disposto nos artigos anteriores.

**ARTIGO 23** - Constatada, por vistoria realizada pela Prefeitura, o descumprimento de qualquer artigo da presente lei será emitida **Notificação Preliminar** com o prazo de 5 (cinco) dias úteis para comparecimento à Prefeitura e adequação à presente lei. Dentro do prazo estipulado, não poderá ter prosseguimento à obra, sob pena de embargo imediato e multa.

**ARTIGO 24** - Serão **Embargadas** as obras que após a Notificação Preliminar o interessado ou Responsável Técnico não tenha se apresentado, no prazo estipulado, ou nos casos em que, após concedido um prazo para regularização (no máximo de 60 dias) as mesmas não sejam adequadas.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Até que as irregularidades não sejam sanadas a obra deverá ficar paralisada.

**ARTIGO 25** - Além do embargo da obra serão aplicadas as seguintes multas, cumulativas de acordo com as letras da tabela abaixo e sempre atualizadas através de Decreto:

A- Em desacordo com o artigo 3º .....	R\$ 100,00
B- Em desacordo com o artigo 16 .....	R\$ 50,00
C- Em desacordo com qualquer item do Capítulo VI .....	R\$ 200,00
D- Em desacordo com qualquer item do Capítulo VII .....	R\$ 50,00
E- Por desrespeitar a Fiscalização da Prefeitura Municipal ou causar obstáculo à atuação dos Profissionais Responsáveis pela Fiscalização.....	R\$ 200,00

REQUERIMENTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 Rua ...  
 Protocolado e Microfilmado sob o n.º  
 22071

77



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 09

**PARÁGRAFO 1º** - Se o interessado deixar de respeitar a Notificação e/ou o Embargo da Obra as multas serão aplicadas a cada 15 dias, até sanada a irregularidade.

**PARÁGRAFO 2º** - Aos Responsáveis Técnicos que atuarem de forma à colaborar com o desrespeito à presente lei será aplicada multa no valor de R\$ 100,00 em dobro à cada reincidência.

**PARÁGRAFO 3º** - O multado poderá entrar com Recurso, contra as multas aplicadas;

**PARÁGRAFO 4º** - O prazo para entrada do Recurso será de 5 dias úteis à contar a data do recebimento da notificação pelo interessado ou profissional. Em caso de recusa ao recebimento da notificação, embargo ou multa, sempre que possível, deverá ser solicitada a presença de duas testemunhas que comprovem a recusa.

## CAPITULO VI

### DAS EXIGÊNCIAS MÍNIMAS, DOS RECUOS E OBRIGAÇÕES

**ARTIGO 26** - Na face da rua onde mais de 39% ( trinta e nove por cento) dos lotes já construídos cujos o recuos mínimos são de 4,00 m (quatro metros), estes serão mantidos para as novas construções nas demais onde não existe recuo, ou existe recuos menores, será considerado a média predominante, desde que , acima de 50% ( cinquenta por cento) do total existente, considerando nestes casos também os lotes não construídos.

**ARTIGO 27** - Para as edificações à serem executadas neste Município observar-se-á:

- a) - Ocupação máxima de solo = 80% ( oitenta por cento ).
- b) - O recuo frontal mínimo para edificações, contado a partir do alinhamento frontal do terreno, neste município, será de 2,00 ( dois) metros, excetuado os casos previsto no artigo 26, fixando-se por lei as ruas que em que se deverão exigir recuos maiores.
- c) - O recuo frontal para edificações com mais de 10,0 ( dez) metros de altura e menos de 15,00 m (quinze metros), contada da cota do piso do pavimento útil mais baixo, até a cota do piso mais elevado, será de no mínimo 4,0 ( quatro) metros.
- d) - As edificações com mais de 15 ( quinze) metros de altura, contada da cota do piso do pavimento útil mais baixo, até a cota do piso mais elevado, deverão ter seus recuos frontais de 4,00 m (quatro metros) aumentados de 1,00 m ( um metro) para cada aumento de 5 (cinco) metros na altura das respectivas edificações.
- e) - Permite-se a construção junto às divisas laterais e de fundo de edificações, uma vez respeitadas e garantidas as linhas de escoamento de água pluviais e servidas, de edificações, ou parte de edificações , com até 10,00 ( dez) metros



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 10

de altura, contados da cota do piso do pavimento útil mais baixo até a cota mais alta do mais elevado elemento construtivo. Para construções junto às divisas, com altura superior a 10,00 m (dez metros), permitir-se-á construir, recuando-se 1,00 m (um metro) para cada aumento de 4 (quatro) metros na altura das edificações.

f) - As paredes cegas, deverão obrigatoriamente, receber tratamento de forma a tornarem-se painéis artísticos, desde que estejam à vista. A proposta de tratamento deverá ser previamente aprovada quando da aprovação do projeto.

g) - O recuo frontal poderá ser utilizado para garagens cobertas com estrutura primária. Sendo permitida a utilização de estrutura de concreto armado ou alvenaria, desde que o proprietário firme compromisso assumindo as custas, da obra executada no recuo frontal, por uma eventual desapropriação efetuada pela Prefeitura para ampliação das Vias Públicas.

**ARTIGO 28** - No cálculo dos recuos será sempre adotada situação mais restritiva.

**ARTIGO 29** - Nas edificações, serão obrigatórias áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções mínimas:

## I - CASAS E PRÉDIOS RESIDENCIAIS

(1) uma vaga por unidade residencial com área de construção até 150 m<sup>2</sup>.

(2) duas vagas por unidade residencial com área de construção até 250 metros m<sup>2</sup>, acrescentando-se 1 vaga a cada 100 metros de acréscimo na construção.

## II - ESCRITÓRIOS E OU CONSULTÓRIOS

(1) uma vaga para cada 60,00 m<sup>2</sup> de área construída.

## III - SUPERMERCADOS E SIMILARES

(1) uma vaga para cada 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, sendo que o número mínimo de vagas será de 10 (dez).

## IV - ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES OU SIMILARES

(1) uma vaga a cada 2 leitos hospitalares, sendo que o número mínimo de vagas será de 10 (dez).

## V - HOTÉIS OU SIMILARES -

(1) uma de vaga a cada 3 unidades de alojamento, sendo que o número mínimo de vagas será de 10 (dez).

## VI - BARES E RESTAURANTES -

(1) vaga para cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída.

## VII - LOJAS E COMERCIO VAREJISTA:

(1) uma vaga para cada 80,0 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) de área construída.

## VIII - INDÚSTRIAS:

(1) uma vaga para cada 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída.

## IX - BANCOS E POSTOS BANCÁRIOS

Registrado a requerimento do interessado  
 nos termos do art. 127, n.º VII da Lei  
 6.015/73 - R.P.

*Assinatura*

7



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl.11

para cada 50,0 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, sendo que o número mínimo de vagas será de 10 (dez).

## X - TEMPLOS RELIGIOSOS

(1) uma vaga para cada 20,0 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de área construída, sendo que o número mínimo de vagas será de 10 (dez).

**PARÁGRAFO 1º** - Para efeito de aplicação da tabela constante neste artigo, a área de cada vaga deve ser calculada em 12,50 (doze metros e cinquenta centímetros), adotado o critério de similaridade para casos omissos.

**ARTIGO 30** - Os compartimentos, destinados à garagens devem obedecer às seguintes condições:

I- Pé-direito de 2,30 (dois metros e trinta centímetros) e altura mínima de passagem de 2,10m (dois metros e dez centímetros), quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;

II- sistema de ventilação permanente;

III- estrutura, paredes e forro de material incombustível

IV- vão de entrada com largura mínima de 2,75 (dois metros e setenta e cinco centímetros), e quando comportarem mais que 50 (cinquenta) veículos, deverão ter no mínimo duas faixas de rolamento, cada uma com 2,75 (dois metros e setenta e cinco centímetros) no mínimo;

V- área calculada em no mínimo 12,5 m<sup>2</sup> (doze e meio metros quadrados) para cada carro, excluídas as áreas de circulação e manobra;

VI- não ter comunicação direta com compartimentos ou cômodos de permanência prolongada;

VII- ter corredor para manobras, possibilitando a entrada e saída nas vagas. Não serão consideradas as vagas que obstruam a passagem de veículos para outras vagas da garagem.

VIII- não serão permitidas quaisquer instalações para abastecimento e lubrificação em garagens coletivas não comerciais;

IX- as rampas de acesso a garagens, terão declividade máxima de 25° (vinte e cinco por cento);

X- o acesso de veículos a garagem, em lotes de esquina, deverá distar, no mínimo, 4,0 m (quatro metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, excetuadas as edificações residenciais unifamiliares. Em virtude das características do logradouro, esta distância poderá ser alterada a critério da Prefeitura.

**PARÁGRAFO ÚNICO**- As garagens cobertas ou não, quando demarcadas, deverão observar no mínimo as dimensões de 2,50 x 5,00 m, e possuir condições plenas de acesso.

**ARTIGO 31** - Em garagens para caminhões e/ou ônibus:

a)- o pé-direito e as alturas livres de passagem serão no mínimo de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros);

b)- as rampas destinadas à circulação de caminhões e ônibus terão declividade máxima de 12% (doze por cento);

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Antônio Machado, 06 - São João da Boa Vista - SP.  
Projetado e Microfilmado sob o n.º  
2207

7

AGO 1997

22071



Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl.12

c)- a seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 6% (seis por cento).

**ARTIGO 32** - Nos casos em que o número de vagas para veículos, previsto para um imóvel, seja superior a 50 (cinquenta), serão exigidos dispositivos, para entrada de veículos, que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel.

**ARTIGO 33** - Poderão ser aprovados projetos que não atinjam o número mínimo de vagas necessárias no local, desde que o interessado demonstre, através Título de propriedade, ter complementado as vagas deficitárias, em local destinado exclusivamente à garagens. Será necessário que essas vagas se situem dentro de um raio de 200m (duzentos metros) a partir da entrada principal do projeto, e que o interessado apresente comprovante que as vagas integram o conjunto imobiliário.

**ARTIGO 34** - As vagas poderão ser cobertas ou descobertas, em sendo descobertas poderão ser usadas as áreas de recuo.

**ARTIGO 35** - As edificações que deverão apresentar projetos de proteção e combate à incêndios, aprovados pela unidade do Corpo de Bombeiros mais próxima, serão:

I -Residências com área construída superior à 900,00m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) ou com mais de 3 (três) pavimentos

II -Edificações comerciais ou industriais com área construída superior à 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados)

III -Depósitos de materiais inflamáveis e/ou tóxicos e/ou explosivos com qualquer metragem, ou quantidade.

**ARTIGO 36** - Os projetos habitacionais de interesse social promovidos pelos Poderes Públicos terão índices urbanísticos específicos, objetivando viabilizar a construção de moradias com custo menor. A redução das exigências não contemplará aquelas de caráter sanitário, de saneamento básico, segurança, trânsito, acessos e educação. Esses projetos serão objeto de análise diferenciada pela Prefeitura.

**ARTIGO 37** - Ficaram isentas das taxas referentes aos tributos municipais, incidentes sobre as construções, as obras que vierem à ser executadas neste município destinadas à Hotéis e similares e à Industrias não Poluentes, edificadas nos proximos 10 anos a partir da publicação desta lei.

**ARTIGO 38** - Quando se tratar de edificações destinadas à templos religiosos, a taxa de ocupação deverá restringir-se a 50% (cinquenta por cento) da área.

**ARTIGO 39** - As edificações destinadas à templos religiosos, reuniões festivas, shows, música ambiente ou ao vivo, ensino de música, canto, dança, ginástica rítmica, e outras similares, deverão obrigatoriamente serem dotadas de isolamento acústico de comprovada eficiência, para poderem funcionar. O interessado deverá fornecer Laudo Pericial atestando a qualidade acústica da obra. Sem o qual a Prefeitura não emitirá o alvará de funcionamento.

Registrado a requerimento do interessado  
nos termos do art. 127, n.º VII da Lei  
6.015/73 - R.P. *Amc*

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Rua Antonio Machado, 06 - São João da Boa Vista - SP.  
Protocolado e Microfilmado sob o n.º

22071

7



**Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata**

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl.13

**ARTIGO 40** - O setor competente da Prefeitura reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que não satisfaça as exigências prescritas na A.B.N.T..

**ARTIGO 41** - As edificações deverão assegurar condições de acesso e circulação às pessoas idosas e deficientes com portas das áreas comuns e de ingresso com largura mínima de 80 cm. Os corrimões das escadas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se no início e término da escada.

**ARTIGO 42** - As fundações deverão estar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

**ARTIGO 43** - A parede que estiver em contato direto com o solo deverá ser impermeabilizada.

**ARTIGO 44** - Quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a estrutura de cobertura de cada unidade autônoma será independente, devendo a parede divisória ter espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros) entre as unidades e ultrapassar a face superior das telhas.

**ARTIGO 45** - A execução de instalações prediais, de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo, observação, em especial, as disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e o Decreto Estadual nº 12.342/78 (Código Sanitário do Estado).

**ARTIGO 46** - Não será permitido o despejo de água pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos sobre as calçadas e imóveis vizinhos devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio à rede coletora própria de acordo com as normas dos órgãos competentes.

**ARTIGO 47** - Os compartimentos e ambientes das edificações serão considerados pela sua finalidade lógica, decorrente de suas disposições e dimensionamentos de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego de materiais de paredes, coberturas, pavimentos e aberturas, bem como das instalações dos equipamentos, de acordo com as normas do Decreto Estadual nº 12.342 de 27 de setembro de 1978.

**PARÁGRAFO 1º** As instalações sanitárias, elétricas e mecânicas também se enquadrarão nas exigências do Decreto Estadual nº 12.342 de 27 de setembro de 1978 e normas brasileiras em vigor.

**PARÁGRAFO 2º** Nas unidades residenciais, as instalações sanitárias situadas sob escadas cujo pé-direito seja inferior a 2,30 (dois metros e trinta centímetros) serão admitidas desde que, na unidade, haja outro compartimento que atenda as normas desta lei.

**ARTIGO 48** - Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ser localizados, preferencialmente, na parte externa das edificações, com ventilação permanente, ou

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 R. Antonio Machado, 100 - Jd. Boa Vista - SP.  
 Pro. colado e Microfilmado sob o n.º  
 2207

7



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 14

com compartimento com aberturas diretas para o exterior, atendendo as normas da legislação competente

**ARTIGO 49** - Todo equipamento mecânico, independente de sua posição no imóvel deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.

**ARTIGO 50** - Nos cruzamentos dos logradouros públicos deverá ser previsto no mínimo, canto chanfrado de 3,5 (três metros e cinquenta centímetros), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos alinhamentos.

**ARTIGO 51** - Em observância ao disposto no Código Civil, deverá haver reserva de espaço para passagem de canalização de águas pluviais provenientes do lote a montante.

**ARTIGO 52** - Qualquer movimento de terra deverá ser executado com controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

**ARTIGO 53** - As creches, escolas maternas e pré escolas serão obrigatoriamente térreas, admitindo-se outros andares para uso exclusivo da administração.

**ARTIGO 54** - Nenhuma abertura voltada para as divisas do lote poderá estar a menos de 1,50 metros desta.

**ARTIGO 55** - Serão obrigatoriamente servidas por elevadores as edificações que apresentarem desnível entre o piso do pavimento mais baixo e o mais alto superior a 12,00 metros.

**PARÁGRAFO 1º** - Para cálculo do número das áreas dos elevadores será adotado o prescrito nas normas da ABNT.

**PARÁGRAFO 3º** - Com a finalidade de melhor acesso às pessoas deficientes o elevador deverá:

- I. estar situado em local de fácil acesso;
- II. não possuir desnível em relação aos pavimentos;
- III. ter dimensões mínimas de 1,10m por 1,40m;
- IV. ter porta com vão mínimo de 80 cm.

**ARTIGO 56** - Escadas em caracol somente serão permitidas para uso privativo e acesso a um único pavimento.

**ARTIGO 57** - As rampas, excluindo as de acesso as garagens, terão inclinação máxima de 12 %, sendo que a inclinação exceder 6% o piso deverá ser de material anti-derrapante e a largura mínima deverá ter 1,20m.

## CAPITULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

"RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl.15

**ARTIGO 58** - Será obrigatória a execução de tapumes na divisa do lote com o logradouro público, em Ruas Pavimentadas, sempre que se execute obra de construção, reconstrução, reforma ou demolição.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Excetuam-se desta exigência, quando existentes, muros e grades de altura até 2,00 m (dois metros).

**ARTIGO 59** - O tapume deverá ter altura mínima de 2,00m (dois metros) podendo avançar até 2/3 (dois terços) da largura do passeio, deixando, no mínimo 1,00 m (um metro) livre na calçada.

**ARTIGO 60** - Durante a execução de obra com altura superior à 12,00 m (doze metros) ou 4 (quatro) pavimentos será obrigatória a execução de andaimes de proteção do tipo "bandeja salva-vidas" em todas as fachadas desprovidas de andaimes fixos externos e fechads.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - A "bandeja salva-vidas" constará de um estrado horizontal de 1,20m (um metro e vinte décimos) de largura mínima, com guarda corpo até a altura de 1,50 (um metro e meio) e inclinação aproximada de 45° (quarenta e cinco graus).

**ARTIGO 61** - Nos edifícios com mais de 8,00 m (oito metros) de altura será obrigatória a instalação de telas de proteção para evitar a queda de materiais e outros objetos.

**ARTIGO 62** - O responsável pela execução de qualquer obra deverá garantir a segurança das propriedades vizinhas, dos operários, do público e conservar o leito do logradouro no trecho atingido pela obra em perfeita limpeza.

**ARTIGO 63** - Não é Permitido se utilizar da Rua para depósito de materiais, para canteiro de obras ou para a execução de abrigo provisório de materiais, sendo apenas permitido para depósito provisório (2 meses) de materiais o uso de 2/3 (dois terços) da largura do passeio, deixando no mínimo 1,00 m (um metro) livre na calçada.

**ARTIGO 64** - Para o acesso às garagens poderão os proprietários rebaixar as guias e sarjetas, desde que não criem obstáculos à deficientes o alterem os níveis dos passeios.

**ARTIGO 65** - É proibido a execução de qualquer obra sobre o logradouro público.

**ARTIGO 66** - Nas áreas em que os lotes divisam, com o Ribeirão da Prata e Ribeirão do Quartel, nos trechos em que os mesmo tenham sido retificados, canalizados ou alterados o seu curso o recuo mínimo, em relação à sua margem, será de 4,00 m (quatro metros).

**ARTIGO 67** - Será considerado passível de DESDOBRO os lotes já urbanizados que possuam pelo menos duas residências, com área mínima de terreno de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) desde que os lotes resultantes tenham no mínimo 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e que o desdobro dos lotes não criem servidões entre eles ou os deixem em desacordo com o presente código.



# Prefeitura da Estância Hidromineral de Águas da Prata

## "RAINHA DAS ÁGUAS"

ESTADO DE SÃO PAULO

\*\*\*\*\*

fl. 16

**ARTIGO 68** - As pavimentações de Logradouros Públicos executados neste município deverão ter seus projetos aprovados pela Prefeitura Municipal que adotará, de acordo com o volume estimado para o tráfego, à critério da Prefeitura, as normas do DER de São Paulo e Normas da Prefeitura de São Paulo para balizamento dos cálculos.

**ARTIGO 69** - Os recursos decorrentes desta Lei serão julgados por Comissão constituída de três membros, entre os quais um Engenheiro ou Arquiteto, nomeados pelo Prefeito Municipal.

**ARTIGO 70**-Os casos omissos desta lei serão resolvidos pelo critério da analogia ou aplicando-se os critérios estabelecidos na Lei 11.228 de 25 de junho de 1992, do município de São Paulo e posteriores alterações.

**ARTIGO 71**- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 41/1950.

Prefeitura Municipal da Estância Hidromineral de Águas da Prata, aos dezenove dias do mês de agosto de mil novecentos e noventa e sete.

  
WALDEMAR JUNQUEIRA FERREIRA NETO  
Prefeito Municipal

  
MARIA DE LOURDES GRANATE CASLINI  
Resp. Expediente Secretaria

CARTÓRIO REGISTRO CIVIL E ANEXOS  
ÁGUAS DA PRATA - SP.

Reconheço a firma de Waldemar Junqueira Ferreira Neto

de Maria de Lourdes Granate Caslini

Águas da Prata, 25/ AGO 1997

EM TEST. [Signature] DA VERDADE

4. 83



Cartório do Reg. Imóveis e Anexos  
São João da Boa Vista - SP  
José Antonio Mourão  
Escrivente

Registro de Títulos e Documentos

Rua Antonio Machado, 06

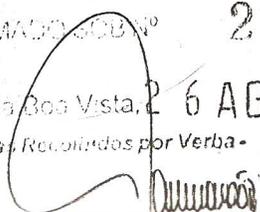
Apresentado pelo Requerente e Registrado

MICROFILMADO SOB Nº 22071

São João da Boa Vista, 26 AGO 1997

- Selos e Taxas Recolhidos por Verba -

Registrado a requerimento do interessado  
nós termos do art. 127, nº VII da Lei  
6.015/73 - R.P. Jun.



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Rua Antonio Machado, 06 - São João da Boa Vista - SP.  
Protocolado e Microfilmado sob o n.º  
22071