



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

### DECRETO Nº 25.799 , DE 27 DE DEZEMBRO DE 2021.

Dispõe sobre os procedimentos administrativos para a análise de projetos e emissão de licença de obra e habite-se no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, estabelecendo os procedimentos de Análise de Projeto Simplificado.

**RODRIGO FALSETTI**, Prefeito do Município de Mogi Guaçu, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, e

Considerando os princípios constitucionais da celeridade, economicidade e eficiência da Administração Pública, dos quais decorre a necessidade de agilizar e simplificar os procedimentos relacionados à análise de projetos e emissões de alvarás de obra e habite-se; e

Considerando que as disposições contidas na Lei nº 1.291/2015, na Lei nº 766/1971 e na Lei 1.289/2015 e demais legislações e Normas Técnicas aplicáveis para a elaboração de projetos e execução de obras,

### **DECRETA:**

**Art. 1º** Fica instituído no âmbito do Município de Mogi Guaçu o Processo de Análise de Projeto Simplificado para a Aprovação de Licenciamento de Obras, destinado a todo e qualquer empreendimento de uso residencial ou comercial.

**Art. 2º** Para os fins deste Decreto ficam estabelecidos os seguintes conceitos:

- I. Alvará de obra: Documento expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que autoriza a execução de obras sujeita a fiscalização;
- II. Projeto Simplificado: conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, corte esquemático, volumetria e demais parâmetros urbanísticos relevantes da edificação projetada;
- III. Habite-se: Documento expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano atestando a salubridade e habitabilidade da edificação;

### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 3º** O requerimento de análise e aprovação de projetos de construção será protocolado na secretaria municipal competente.

**Art. 4º** Somente os profissionais responsáveis pelos projetos, proprietários ou pessoas por eles autorizadas, mediante outorga por escrito, poderão protocolar e acompanhar os processos.

**Art. 5º** A apresentação de projeto simplificado, nos termos deste decreto, não exime o responsável técnico de observar normas pertinentes, independentemente de demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.

**Art. 6º** O projeto simplificado deverá conter todos os dados e informações necessários à análise pelos órgãos técnicos da Prefeitura quanto aos parâmetros Urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente.



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

**Art. 7º** Os elementos gráficos a serem apresentados através do projeto simplificado deverão restringir-se à implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessários à amarração da edificação no terreno e ao cálculo de áreas e altura da edificação, observando-se, também, as peças gráficas contidas nos anexos deste Decreto.

§ 1º Quando a edificação possuir mais de um pavimento deverá ser apresentado, as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

§ 2º As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser anotadas de forma distinta na implantação, possibilitando a sua identificação.

§ 3º Nos projetos de reforma de edificação existentes deverão ser demonstradas, com clareza, nas cores convencionais, as partes a demolir ou a construir, assim como todas as demais áreas presentes na edificação.

§ 4º Os projetos deverão apresentar com clareza na forma de hachuras ou outra identificação gráfica simplificada, nas cores convencionais, todas as áreas incidentes nos projetos, como:

- a) Áreas Existentes (aquelas que possuam projeto aprovado);
- b) Áreas a construir;
- c) Áreas a regularizar;
- d) Áreas a demolir; ou demolido;
- e) Áreas a adaptar; ou adaptadas;
- f) Áreas a reformar; ou reformado;

**Art. 8º** O projeto simplificado substitui o projeto arquitetônico e deverá ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu com o pedido de licenciamento de obra da edificação.

### **Dos Documentos Requeridos para a análise e aprovação de projetos**

**Art. 9º** Para aprovação de projeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos, quando solicitados pela secretaria municipal competente:

- a) Requerimento assinado pelos profissionais responsáveis pelo projeto, contendo dados do proprietário (nome, RG, CPF), dados dos profissionais (CREA, CAU, CFT, endereço, CPF, RG, telefone para contato e endereço eletrônico) e dados/informações, referentes ao imóvel objeto da análise;
- b) 1 (uma) Cópia da Ficha de Informação Cadastral e seu respectivo espelho, fornecido pelo setor de Cadastro do Município;
- c) 4 (quatro) vias do projeto simplificado, conforme modelo presente nos anexos integrantes deste Decreto, contendo as assinaturas do proprietário e dos profissionais responsáveis, assim como o devido preenchimento de todas as informações solicitadas;
- d) Declaração do requerente de que o imóvel não possui nenhuma limitação de ordem civil ou administrativa (áreas não edificantes, servidões, etc.), inclusive de caráter ambiental ou certidão de matrícula do imóvel recente;



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

- e) Documentação que comprove a titularidade do imóvel por parte do requerente, devidamente atualizados, em prazo máximo de 60 dias úteis a partir da data de protocolo do processo junto a prefeitura.
- f) Cópia de documento pessoal com foto do proprietário;
- g) Duas vias de documento de comprovação de responsabilidade técnica (RRT, ART, CFT, etc.), devidamente registrada junto ao conselho de classe adequado ao profissional, em versão definitiva, devidamente preenchida e recolhida, com especificação da atividade técnica conforme disposto em conselho profissional;
- h) Estudo de impacto de vizinhança (EIV), quando aplicável;
- i) Relatório de impacto de trânsito (EIT) quando aplicável;
- j) Parecer favorável do projeto junto a Vigilância Sanitária, quando aplicável;
- k) Diretrizes solicitadas pela Prefeitura ou outros órgãos, quando aplicável;
- l) Parecer favorável da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), quando aplicável;
- m) Parecer favorável do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), quando aplicável;

**Art. 10** O requerente se responsabilizará pelas declarações prestadas no âmbito do processo instituído por este decreto, sujeitando-se às sanções civis, penais e administrativas cabíveis relativas ao conteúdo e a forma dos documentos apresentados.

**Art. 11** A apresentação do Projeto Arquitetônico Simplificado não isenta o profissional técnico habilitado da elaboração do projeto arquitetônico completo, dos projetos complementares e da necessidade de compatibilização entre eles para atender as demandas da execução da obra e o seu devido registro junto à Circunscrição Imobiliária competente.

### **Do Procedimento de Análise**

**Art. 12** Na análise do projeto serão verificadas pelo setor competente da Prefeitura, somente as questões presentes no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município e suas revisões e complementos, ficando sob total responsabilidade dos profissionais autores de projetos e dirigentes técnicos, a observância e cumprimento das demais disposições relativas à edificação estabelecida por legislações municipais, estaduais e federais, assim como normas técnicas brasileiras aplicáveis a edificação.

**Art. 13** O processo de aprovação do projeto simplificado será realizado pela Prefeitura do Município de Mogi Guaçu e considerara a análise de parâmetros urbanísticos, tais como:

- I. Zoneamento aplicável;
- II. Taxa de ocupação;
- III. Taxa de ocupação da edificação;
- IV. Coeficiente de aproveitamento;
- V. Afastamento frontal, lateral e fundo;
- VI. Marquises e beirais;
- VII. Taxa de permeabilidade;



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

- VIII. Acessibilidade e outros requisitos do passeio público na extensão do alinhamento do lote;
- IX. Acessibilidade e outros requisitos quando presentes nas áreas externas da edificação;
- X. Área de estacionamento e manobra.

**Parágrafo Único** - A conformidade do projeto as normas técnicas de construção, assim como as normas de acessibilidades, e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações e a outros aspectos edifícios, independentemente de estarem representados na peça gráfica, é de responsabilidade exclusiva do profissional responsável técnico do projeto arquitetônico.

**Art. 14** As decisões no procedimento de aprovação são:

- I. "Comunicado" – devidamente acompanhado de sua relação, assim entendida a decisão interlocutória de exigência de providencia;
- II. "Deferido" ou "de acordo", assim entendida a decisão pela aprovação do projeto; ou
- III. "Indeferido", com a devida justificativa legal, assim entendida a decisão pela reprovação do projeto.

§ 1.º As decisões emitidas serão encaminhadas por correio eletrônico ao profissional responsável técnico e ao proprietário da obra ou requerente.

§ 2.º Se os projetos não estiverem completos ou apresentarem pequenas inexatidões ou equívocos, será solicitado esclarecimento ao autor do projeto; se findo o prazo de quinze dias úteis não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas às exigências legais, será o requerimento indeferido, conforme estipula o Artigo 1º, do Capítulo 2 da Lei 766 de 1971;

§ 3.º Os prazos para emissão das decisões são da ordem de 30 (trinta) dias uteis, a contar da data do último esclarecimento por parte do profissional.

**Art. 15** Em caso de parecer favorável ao processo será emitido o alvará de obras com validade de 12 (doze) meses para o início da obra, conforme Lei nº 766 de 1971.

**Parágrafo Único** – Em se tratando de edificações destinadas a usos específicos, regidos por legislação própria, serão também observadas as disposições estabelecidas pela mesma. Podendo ser exigido projeto arquitetônico completo para análise de tais questões, a critério da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento urbano.

**Art. 16** A aprovação de projetos e a expedição dos respectivos alvarás serão feitas pelos setores competentes da Prefeitura, independente da apresentação de projetos aprovados por quaisquer outros órgãos de empresas concessionárias, de serviços públicos municipais, estaduais e/ou federais.

**Art. 17** Em caso de projeto com alvará de construção ou habite-se anteriormente aprovado, deverá ser informado o número do protocolo da referida aprovação.

**Art. 18** Em decorrência do disposto neste artigo, é de total responsabilidade dos profissionais autores de projetos e dirigentes técnicos o cumprimento das legislações vigentes, no que diz respeito à necessidade de aprovação de projetos junto a outros órgãos públicos.



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

### Do Habite-se

**Art. 19** Para a expedição do habite-se pela secretaria competente, deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- I. Requerimento solicitando o "habite-se", assinado pelo proprietário;
- II. Cópia da folha de rosto (carimbo) do último projeto aprovado;
- III. Cópia da Ficha de Informação Cadastral (FIC), fornecida pela prefeitura;
- IV. Comprovante de titularidade do imóvel;
- V. Cópia de documento pessoal com foto do proprietário;
- VI. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Liberação do Corpo de Bombeiros (CLCB); quando aplicável;

**Parágrafo Único.** O "Habite-se" poderá ser concedido em caráter parcial e nas seguintes condições:

- I - Não haja perigo para o público e para os ocupantes da parte já concluída; e
- II - As partes concluídas preencham todos os mínimos fixados por legislação vigente quanto às partes essenciais da construção, e, quanto ao número mínimo de peças, tendo em vista o destino da edificação, e;
- III- Seja possível identificar no quadro de áreas e em projeto, de forma clara a separação entre as áreas que serão emitidas o "Habite-se" parcial.

**Art. 20** O prazo máximo para expedição do habite-se, após aprovação da documentação, será de 30 (trinta) dias úteis.

### Das Peças Gráficas

**Art. 21** Ficam fazendo parte integrante deste Decreto os Anexos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, sendo os mesmos:

- **ANEXO 01** – Modelo de prancha arquitetônica em seu tamanho máximo, contendo carimbo e informações necessárias a devida análise do projeto;
- **ANEXO 02** – Carimbo padrão (isolado), contendo informações necessárias a devida análise do projeto;
- **ANEXO 03** – Quadro legenda, contendo padrões de hachura e identificações;
- **ANEXO 04** – Quadro com padrões de penas para impressão (utilizando como base para elaboração o programa de desenho Autocad);
- **ANEXO 05** – Quadro com dimensões padrões de vagas de estacionamento e sua correta representação;
- **ANEXO 06** - Modelo de projeto arquitetônico SIMPLIFICADO de edificação de uso RESIDENCIAL térrea;
- **ANEXO 07** – Modelo de projeto arquitetônico SIMPLIFICADO de empreendimento multifamiliar;
- **ANEXO 08** – Modelo de projeto arquitetônico SIMPLIFICADO de edificação de uso COMERCIAL, INDUSTRIAL e/ou INSTITUCIONAL;
- **ANEXO 09** – Modelo de projeto arquitetônico SIMPLIFICADO de edificação de uso RESIDENCIAL assobradada;



**PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- **ANEXO 10** – Modelo de projeto arquitetônico COMPLETO, a ser apresentado conforme solicitado pela Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em casos que julgar necessário. (Ex. Residências com comércio, projetos complexos com mais de uma residência e/ou comércio, projetos específicos como clínicas, supermercados e/ou edificações mistas, etc.). Esse tipo de projeto não deve ser apresentado sem a devida solicitação por parte da secretaria.

**Art. 22** As despesas com a execução deste Decreto correm por conta de dotações próprias consignadas em orçamento.

**Art. 23** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Mogi Guaçu, 27 de Dezembro de 2021.

**RODRIGO FALSETTI**  
**PREFEITO**

  
**EDUARDO MANFRIN SCHIMIDT**  
**SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO**

Encaminhado à publicação na data supra.

  
**RUBEN COIMBRA NOVAES**  
**CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO**