

## Poder Executivo

Proc. Nº 47605/2011

### DECRETO Nº 7.852 de 27 de janeiro de 2016

Dispõe sobre a apresentação de projetos de edificações, e dá outras providências.

#### OPREFEITOMUNICIPALDAESTÂNCIA

DE ATIBAIA, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo artigo 73, inciso IX da Lei Orgânica do Município e, considerando a necessidade de regulamentar a apresentação de projetos de edificações,

#### DECRETA

##### CAPÍTULO I DAS INSTRUÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Nenhuma construção, reforma e/ou ampliação de edificações, qualquer que seja o fim a que se destinem, poderá ser autorizada ou iniciada sem projetos e especificações aprovados pelo setor competente da Prefeitura.

**Art. 2º** Os projetos deverão ser apresentados, no mínimo, com os documentos constantes do Anexo 16 da Lei Complementar nº 714/15 e suas alterações.

**Art. 3º** Os projetos deverão ser apresentados na forma completa, com exceção dos projetos de construção de residência unifamiliar (UR 1), que poderá também ser apresentado de forma simplificada

##### CAPÍTULO II DOS PROJETOS COMPLETOS

**Art. 4º** Os Projetos Completos deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

**I** – Planta baixa de todos os pavimentos, com:  
a) a indicação do destino de cada compartimento e suas dimensões;  
b) a indicação das linhas de cortes;  
c) a indicação da projeção da cobertura;  
d) as dimensões das aberturas destinadas a portas e janelas deverão ser indicados em planta ou em tabela própria.

**II** – Elevação das fachadas voltadas para todas as vias públicas, exceto vielas.

**III** – Cortes transversal e longitudinal, até o alinhamento do terreno, com as cotas de nível de cada pavimento e a altura total da construção, devendo ser também indicado nos cortes os perfis naturais do terreno, bem como o perfil adotado no projeto, com a indicação dos cortes e aterros a serem executados, seus volumes, incluindo o volume de bota-fora ou de empréstimos, inclinações e as obras de contenção dos mesmos, tais como taludes e

muros de arrimo.

**IV** – Quadro demonstrativo da relação piso/abertura dos compartimentos, demonstrando as áreas de iluminação/ventilação necessárias de acordo com o Decreto Estadual nº 12.342/78 – Código Sanitário, e as áreas de iluminação/ventilação previstas no projeto, de acordo com a **Figura 1**.

**V** – Planta de cobertura, com indicação das águas, dos caimentos e sua inclinação, além da indicação de calhas quando a cobertura direcionar as águas pluviais para o alinhamento da via pública e/ou propriedades vizinhas e a indicação da construção em linha tracejada.

**VI** – Implantação da obra indicando sua localização no terreno, os recuos mínimos em relação às divisas do terreno e às outras edificações nele existentes, com:

- Indicação dos beirais do telhado.
- Indicação das vagas de estacionamento, com suas respectivas dimensões.
- Indicação de corpos d'água, tais como rios, ribeirões, córregos, lagos, nascentes, entre outros, com os respectivos recuos obrigatórios, respeitando-se a legislação ambiental vigente, devendo ser demarcada as áreas de preservação permanente e indicada a área ocupada pela mesma, em m<sup>2</sup>.
- Indicação de área permeável, vegetada e livre de construção ou pavimentação, conforme mínimo previsto na legislação vigente.
- Representação de todas as rampas e suas respectivas inclinações.

§ 1º Deverá constar as seguintes Notas Obrigatórias, que deverão ser numeradas:

**I** – O projeto atende às exigências do Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário Estadual.

**II** – Indicar o sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto sanitário, informando se efetuado através de rede pública ou sistema autônomo – para água e esgoto, descrevendo qual o sistema adotado.

**III** – Indicar se existem guias e sarjetas.

**IV** – Execução da calçada frontal ao imóvel em conformidade com a legislação vigente, somente para via pública provida de guia e sarjeta.

**V** – Não existem janelas, portas, varandas, sacadas, terraços, ou outro tipo de abertura, a menos de 1,50m das divisas.

**VI** – Indicar, quando for o caso, que o imóvel não possui corpos d'água, tais como rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes, e se não está inserido dentro de APP de imóveis vizinhos.

**VII** – Informar se há árvores, ponto ou abrigo de ônibus, placas de sinalização, faixa de pedestre, postes, bocas de lobo e/ou lixeiras defronte ao imóvel, nos acessos projetados para entrada e saída de veículos.

§ 2º O carimbo do projeto deverá ser apresentado conforme modelo, **Figura 2**.

§ 3º Os recuos serão medidos perpendicularmente às linhas divisórias do terreno até as paredes da edificação.

§ 4º Para os projetos de reforma com aumento de área e/ou ampliação deverá ser apresentada cópia do projeto aprovado da construção existente e ser informado o número do processo de aprovação. Deverá ser representado, em planta baixa e cortes:

**I** – À tinta preta ou azul, com linha cheia, as partes a serem mantidas;

**II** – À tinta vermelha ou hachuras, com linha cheia, as partes a construir;

**III** – À tinta amarela ou hachuras, com linha tracejada, as partes a demolir.

##### CAPÍTULO III DOS PROJETOS SIMPLIFICADOS

**Art. 5º** Os Projetos Simplificados deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

**I** – Implantação da obra, indicando sua localização no terreno, os recuos mínimos em relação às divisas do terreno e às outras edificações nele existentes, com:

- Planta (perímetros) de todos os pavimentos e/ou níveis da edificação.
- 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.
- Indicação dos beirais do telhado.
- Indicação das vagas de estacionamento com suas respectivas dimensões.
- Indicação de corpos d'água, tais como rios, ribeirões, córregos, lagos, nascentes, entre outros, com os respectivos recuos obrigatórios, respeitando-se a legislação ambiental vigente, devendo ser demarcada as áreas de preservação permanente e indicada a área ocupada pela mesma, em m<sup>2</sup>.
- Indicação de área permeável, vegetada e livre de construção ou pavimentação, conforme mínimo previsto na legislação vigente.
- Representação de todas as rampas e suas respectivas inclinações.
- Cortes esquemáticos transversal e longitudinal, devendo ser também indicado nos cortes a altura total da construção, os perfis naturais do terreno, bem como o perfil adotado no projeto, com a indicação dos cortes e aterros a serem executados, seus volumes, incluindo o volume de bota-fora ou de empréstimo, inclinações e as obras de contenção dos mesmos, tais como taludes e muros de arrimo.

## Poder Executivo

**II** – Planta de cobertura, com indicação das águas, dos caimentos e sua inclinação, além da indicação de calhas quando a cobertura direcionar as águas pluviais para o alinhamento da via pública e/ou propriedades vizinhas e a indicação da construção em linha tracejada.

§ **1º** Deverá constar as seguintes Notas Obrigatórias, as quais deverão ser numeradas:

**I** – O projeto atende às exigências do Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário Estadual.

**II** – Indicar o sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto sanitário, informando se efetuado através de rede pública ou sistema autônomo – para água e esgoto, descrevendo qual o sistema adotado.

**III** – Indicar se existem guias e sarjetas.

**IV** – Execução da calçada frontal ao imóvel em conformidade com a legislação vigente, somente para via pública provida de guia e sarjeta.

**V** – Não existem janelas, portas, varandas, sacadas, terraços, ou outro tipo de abertura, a menos de 1,50 m das divisas.

**VI** – Indicar, quando for o caso, que o imóvel não possui corpos d'água, tais como rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes, e se não está inserido dentro de APP de imóveis vizinhos.

**VII** – Informar se há árvores, ponto ou abrigo de ônibus, placas de sinalização, faixa de pedestre, postes, bocas de lobo e/ou lixeiras defronte ao imóvel, nos acessos projetados para entrada e saída de veículos.

**VIII** – Indicar o número de dormitórios.

**IX** – Indicar o número de banheiros.

**X** – Indicar o número de pavimentos de todas as construções projetadas;

§ **2º** O carimbo do projeto deverá ser apresentado conforme modelo, **Figura 2**.

### CAPÍTULO IV

#### DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS, AMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS.

**Art. 6º** Os Projetos de Desdobro, Desmembramento, Amembramentos e Remembramentos deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

**I** – Situação atual do(s) terreno(s) – lote(s) ou gleba(s), indicando suas divisas, confrontações e áreas.

**II** – Situação pretendida do(s) terreno(s) – lote(s) ou gleba(s), indicando suas divisas, confrontações e área, podendo ser precedida também da Situação intermediária, quando necessário, para melhor esclarecimento do que é solicitado.

**III** – Carimbo do projeto, com as respectivas

áreas do terreno da situação atual e pretendida de acordo com o modelo, **Figura 2**.

**IV** – Memorial descritivo, em 04 (quatro) vias, da situação atual e pretendida, com descrição de suas divisas e confrontações.

**V** – Implantação de todas as construções existentes no imóvel, averbadas na matrícula ou transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, as quais deverão constar também no memorial descritivo.

**VI** – As construções existentes no imóvel, cadastradas ou não na Prefeitura e não averbadas na matrícula ou transcrição do Cartório de Registro de Imóveis, deverão constar somente em 02 (duas) vias de projeto e do memorial descritivo.

**VII** – Para imóveis que confrontem ou que contenham em seu interior corpos d'água (rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes), deverá constar na situação atual e na pretendida, a(s) área(s) de preservação permanente (APP), com sua largura e a indicação da área ocupada pela mesma, em m<sup>2</sup>, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

**VIII** – Indicar em nota, quando for o caso, que o imóvel não possui corpos d'água (rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes), e não está inserido dentro de APP de imóveis vizinhos.

**Parágrafo Único** Para desmembramento de área ou gleba o imóvel deverá possuir a infraestrutura mínima exigida pela Lei Federal 9.785/99.

### CAPÍTULO V

#### PROJETOS DE LOTEAMENTO

**Art 7º** Os Projetos de Loteamento deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

**I** – Certidão atualizada da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis.

**II** – Levantamento planialtimétrico cadastral georeferenciado do terreno (situação atual), conforme a legislação vigente, em versão impressa e gravado em mídia tipo CD e DVD, em extensão DWG, demonstrando a situação atual do imóvel a ser loteado, indicando suas divisas, confrontações e área.

**III** – Para imóveis que confrontem ou que contenham em seu interior corpos d'água (rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes), deverá constar no levantamento e no projeto de implantação, a(s) área(s) de preservação permanente (APP), com sua largura e a indicação da área ocupada pela mesma, em m<sup>2</sup>, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

**IV** – Indicar em nota, quando for o caso, que o imóvel não possui corpos d'água (rios, córregos, ribeirões, lagos ou nascentes), e não está inserido dentro de APP de imóveis vizinhos.

**V** – Projeto de Implantação (projeto urbanístico

do loteamento), aprovado nos demais órgãos competentes, com carimbo do projeto de acordo com o modelo, **Figura 2**.

**VI** – Memorial descritivo, em 04 (quatro) vias, de cada um dos lotes, da(s) APP(s) se existentes, do(s) sistema(s) de lazer e da(s) área(s) institucional(is), com descrição das dimensões das divisas, áreas e descrição dos lotes ou áreas confrontantes.

**VII** – Perfis longitudinais das vias de circulação, das vias e das passagens, com declividade máxima de 15% somente para as vias de circulação.

**VIII** – Projeto e memorial de terraplenagem, indicando os volumes de cortes, aterros, volume de empréstimo e/ou de bota-fora, indicando os locais de empréstimo e/ou bota-fora.

**IX** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados e memorial de cálculo do sistema de pavimentação adotado para o empreendimento, a ser analisado e aprovado pelo setor competente da prefeitura.

**X** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados e memorial de cálculo do sistema de drenagem das águas pluviais.

**XI** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados e memorial de cálculo do sistema de captação, reservação, adução e rede de abastecimento de água para distribuição domiciliar, aprovado pelo Saneamento Ambiental de Atibaia – SAAE. Deverá ser previsto, inserido nesta rede, sistema de hidrantes, para uso do Corpo de Bombeiros.

**XII** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados e memorial de cálculo do sistema de coleta, tratamento e disposição final de esgoto sanitário, aprovado pelo Saneamento Ambiental de Atibaia – SAAE.

**XIII** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados e memorial de cálculo da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovado pela Eletricidade e Serviços S/A – ELEKTRO.

**XIV** – Projeto, memorial descritivo com as especificações da vegetação a ser utilizada e dos materiais e serviços a serem empregados/executados na implantação, a ser analisado e aprovado pelo setor competente da Prefeitura.

**XV** – Projeto e memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados do sistema de sinalização horizontal e vertical de trânsito, a ser analisado e aprovado pelo setor competente da Prefeitura.

**XVI** – Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados das placas indicativas de nomenclatura de ruas, a ser analisado e

## Poder Executivo

aprovado pelo setor competente da Prefeitura.

**XVII**– Projeto, memorial descritivo com as especificações dos materiais e serviços a serem empregados/executados dos acessos a deficientes físicos, nos passeios, de acordo com as normas da ABNT, a ser analisado e aprovado pelo setor competente da Prefeitura.

**XVIII** – Memorial descritivo e justificativo do empreendimento;

**XIX** – Cronograma físico-financeiro de execução das obras de implantação do empreendimento, com prazo máximo de 04 (quatro) anos de duração;

**XX** – As áreas públicas (áreas institucionais e sistemas de lazer) não poderão ter quaisquer restrições de implantação e/ou entaves ambientais.

**XXI** - As áreas institucionais deverão ter declividade, conforme Anexo 10 – Tabela 10.1 da Lei Complementar nº 714/15 e suas alterações.

**XXII** – As calçadas deverão ser entregues, já pavimentadas, na confrontação com as áreas institucionais e sistemas de lazer, de acordo com os padrões estabelecidos pela prefeitura.

**XXIII** - Apresentação do Termo de Compromisso a ser firmado entre o Empreendedor e a Prefeitura.

### CAPÍTULO VI

#### CONSTRUÇÕES ESPECIAIS

##### OBRIGATÓRIAS

##### (LEI MUNICIPAL Nº 3.605/07)

**Art 8º** É obrigatória a implementação de sistema para captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos cobertos, em lotes edificados que tenham área impermeabilizada superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), incluindo a projeção da ocupação (edificação), bem como a de pavimentações no entorno da mesma, cobertas ou não, ou demais áreas impermeabilizadas.

**I** - O sistema deverá ser composto de:

a) Reservatório de acumulação com capacidade calculada com base na seguinte equação:

$$V = 0,15 \times Ai \times IP \times t$$

Onde: V = Volume do reservatório (m<sup>3</sup>);

Ai = Área impermeabilizada (m<sup>2</sup>);

IP = Índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

t = Tempo de duração da chuva igual a 1h (uma hora);

b) Condutores de captação de telhados, coberturas, terraços e pavimentos cobertos, encaminhando-se ao reservatório;

c) Condutores de liberação de água acumulada no reservatório que poderá ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva, ou ser utilizada em finalidades onde não se exija água potável;

d) A água assim coletada, desejavelmente, poderá, se adequadamente tratada, ter outras utilizações no próprio empreendimento.

**II** - A área do reservatório não será considerada no cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, assim como não será incluída no total de área construída.

### CAPÍTULO VII

#### OBSERVAÇÕES GERAIS

**Art. 9º** Terrenos com descrições incompletas, com divergências nas dimensões ou na área, a maior ou a menor, deverão ter preliminarmente retificadas as suas matrículas e/ou transcrições, junto ao Cartório de Registro de Imóveis para, posteriormente, serem aprovados os respectivos projetos.

**Art. 10** Para edificações que se situem em mais de um lote/área, cujas escrituras estejam individualizadas, deverá ser apresentado o projeto de remembramento dos terrenos, em 04 vias de projetos e de memorial descritivo, conjuntamente com o projeto de construção, porém em folhas separadas.

**Art. 11** Os processos deverão ser protocolados com 04 vias de projeto.

**Art. 12 NÃO SERÃO ACEITAS EMENDAS, COLAGENS E RASURAS**, devendo, caso haja “comunique-se”, ser apresentado novamente mais 4 (quatro) vias com as correções, em atendimento ao “comunique-se”.

**Art. 13** Os documentos apresentados em cópia deverão ser legíveis, sem recortes, rasuras, emendas, colagens e nem terem sofrido manipulação de imagem, entre outros meios.

**Parágrafo Único:** Não serão aceitas, em hipótese alguma, cópias reprográficas ilegíveis, devendo todo tipo de documento a ser anexado ao processo, estar no formato A4 (padrão ABNT), inclusive os projetos, que deverão ter o formato reduzido, por dobragem, ao padrão da ABNT, no formato A4 (210 x 297 mm), de modo a poder ser encartado no processo.

**Art. 14** Os documentos que devem levar a assinatura do proprietário podem ser assinados pelo autor e/ou responsável técnico pela obra, desde que juntada original de procuração específica para o fim, dentro da sua validade, com firma reconhecida, legível, não podendo ser escrita à mão livre, não podendo conter recortes, rasuras, emendas e colagens.

**Art. 15** Os documentos apresentados, tais como escritura e/ou matrícula do Cartório de Registro de Imóveis devem ser apresentados

completos, não se aceitando somente partes destes, devendo também ser atualizados, expedidas no máximo a 30 dias, no caso de escrituras e matrículas, devendo a cópia do IPTU ser do ano em curso, quando já disponibilizado pela prefeitura, ou no máximo, a do ano anterior.

**Art. 16** Quando houver mais de um proprietário, como no caso de sócios, proprietários em comum da fração ou parte ideal/quinhão, herdeiros e outros, os projetos deverão ser assinados por todos os proprietários.

**Art. 17** No carimbo, a planta de situação sem escala deverá constar a quadra e/ou gleba com a indicação das ruas limitrofes, o norte e a localização do imóvel/terreno, de maneira a realmente subsidiar, mais precisamente, o local, facilitando a sua localização quando da análise do projeto e das vistorias.

**Art. 18** Somente o profissional autor do projeto ou responsável técnico poderá tratar junto à Divisão de Análise e Aprovação de Projetos Particulares dos assuntos técnicos relacionados às obras e/ou serviços sob sua responsabilidade.

**Art. 19** A legislação, lista de documentos, modelos de requerimentos, que devem ser utilizados na elaboração e protocolo dos projetos a serem apresentados junto à Diretoria de Urbanismo e Diretoria de Meio Ambiente da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente deve ser obtida no site [www.atibaia.sp.gov.br/suma](http://www.atibaia.sp.gov.br/suma).

**Art. 20** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 21** Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, o Decreto nº 6.643, de 05 de janeiro de 2012.

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA, PALÁCIO “JERÔNIMO DE CAMARGO”, aos 27, de janeiro de 2016.**

**- Saulo Pedrosa de Souza -  
PREFEITO DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA**

**- Alcides Ribeiro de Almeida Junior -  
SECRETÁRIO DE URBANISMO E  
MEIO AMBIENTE**

Publicado e Arquivado na Secretaria de  
Governo, na data supra.

**- Emil Ono -  
SECRETÁRIO DE GOVERNO**

## Poder Executivo

**Figura 1 – Modelo do Quadro de Iluminação e Ventilação**

<b>Quadro de Iluminação e Ventilação</b>					
<b>Compartimento</b>	<b>Área do Piso (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área mínima necessária (m<sup>2</sup>) (*)</b>		<b>Área prevista em projeto (m<sup>2</sup>)</b>	
		<b>Iluminação</b>	<b>Ventilação</b>	<b>Iluminação</b>	<b>Ventilação</b>

(\*) De acordo com o Código Sanitário Estadual, Decreto nº 12.342/78.

