

Araçariguama, 02 de junho de 2025.

Ofício nº 071/2025 – GP

Senhor Presidente,

Venho por meio deste, solicitar de Vossa Excelência, à apreciação e votação do seguinte Projeto de Lei Complementar Substitutivo ao;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005, DE 17 DE MAIO DE 2025, dispõe sobre alterações das Leis Complementares nº 68, de 19 de dezembro de 2005 (Código de Obras) e nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariguama), e dá outras providências.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para apresentar meus cordiais cumprimentos.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito Municipal

Araçariguama, 02 de junho de 2025.

MENSAGEM Nº 425/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2025

Senhor Presidente,

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto Substitutivo de Lei Complementar, que tem por finalidade alterar dispositivos das Leis Complementares nº 68, de 19 de dezembro de 2005 (Código de Obras), e nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariguama).

As alterações ora propostas visam atualizar, aprimorar e esclarecer normas técnicas relativas ao licenciamento de obras, definição de testadas, critérios de ocupação de recuos, implantação de piscinas e prazos processuais, buscando maior segurança jurídica, eficiência administrativa e compatibilidade com a realidade urbanística do Município.

As modificações foram elaboradas com base nos princípios da técnica legislativa, observando a clareza, objetividade e uniformidade normativa, de modo a facilitar sua aplicação pelos agentes públicos, profissionais técnicos e munícipes.

Ante o exposto, considerando que se trata de medida política-administrativa, tenho a grata satisfação de levar ao conhecimento de Vossas Excelências este importante Projeto de Lei Complementar para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa. e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito do Município

Ao Excelentíssimo Senhor
PAULO HENRIQUE SANCHES VOLCOV
DD. Presidente da Câmara de Araçariguama

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005, DE 16 DE MAIO
DE 2025.**

Dispõe sobre alterações das Leis Complementares nº 68, de 19 de dezembro de 2005 (Código de Obras) e nº 144, de 21 de dezembro de 2017 (Plano de Zoneamento e Normas para Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Araçariguama), e dá outras providências.

RODRIGO DE ANDRADE, Prefeito do Município de Araçariguama, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 68, de 19 de dezembro de 2005, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º Toda obra de construção, reconstrução, demolição, movimentação de terra, acréscimo, modificação ou reforma a ser executada no território do Município, seja de iniciativa pública ou privada, dependerá de Alvará expedido pela Prefeitura, sob pena de aplicação das sanções previstas no art. 54 desta Lei Complementar, no que couber.

§ 1º No caso de obras promovidas pela Administração Pública Municipal, direta ou indireta, a aprovação dos respectivos projetos competirá aos órgãos municipais responsáveis.

§ 2º Para fins de licenciamento e emissão do Alvará, o endereço do imóvel será determinado, excepcionalmente, nos casos em que existam múltiplos alinhamentos prediais voltados para logradouros públicos, considerando-se como testada principal aquela de maior extensão, salvo nas seguintes hipóteses:

- I. quando o imóvel apresentar dois alinhamentos com mesma direção e sentidos opostos, voltados para logradouros distintos, a testada principal será definida pela secretaria municipal competente, adotando-se como critério o logradouro com maior número de infraestruturas implantadas;
- II. nos casos omissos, a definição da testada principal caberá à secretaria municipal competente, com base em critérios técnicos.

§ 3º Os parâmetros urbanísticos previstos na legislação de uso e ocupação do solo deverão ser adotados nas peças gráficas dos pedidos de licenciamento e emissão de Alvará, tomando-se como referência, para os recuos obrigatórios, a testada principal do imóvel.
..... (NR)”

“Art. 47. A Prefeitura analisará a documentação apresentada juntamente com o requerimento de emissão do Alvará de Construção e, se necessário, emitirá comunicado ao interessado no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da compensação do pagamento da taxa de protocolo e da taxa de análise do projeto referente à solicitação de licenciamento.

..... (NR)”

“Art. 48. Verificada a existência de elementos incompletos no processo, incorretos ou a necessidade de complementação da documentação exigida por lei ou de esclarecimentos, o processo será objeto de comunicado da Prefeitura ao requerente.

§ 1º O comunicado deverá ser atendido de forma integral, no prazo de trinta dias, contados da emissão do comunique-se, sendo que o atendimento incompleto ou incorreto acarretará no envio de nota complementar, devendo esta ser atendida em até trinta dias, caso contrário implicará no indeferimento e arquivamento do processo.

§ 2º Os prazos fixados neste artigo são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

§ 4º Após o arquivamento do processo, o pedido de desarquivamento e nova análise somente será admitido mediante o pagamento das respectivas taxas ou preços públicos.

§ 5º Havendo alteração do projeto, ainda que para atendimento ao comunicado, o requerente deverá solicitar a substituição do projeto original, hipótese em que o novo projeto será considerado como nova solicitação, submetendo-se aos prazos estabelecidos nos dispositivos deste Capítulo.

..... (NR)”

“Art. 49. Uma vez protocolado o requerimento de Alvará ou Licença, acompanhado da documentação exigida e atendidos eventuais comunicados, a Prefeitura emitirá o respectivo documento no prazo máximo de:

- I. 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de compensação do pagamento da taxa de protocolo, quando não houver necessidade de complementação de informações;
- II. 30 (trinta) dias, contados a partir da data do atendimento integral ao comunicado ou à nota complementar, quando emitidos.

..... (NR)”

Art. 2º A Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 40. (...).
(...);

§ 9º Para projetos de edificações localizadas em zonas de uso exclusivamente residencial ou comercial, é admitida a ocupação do recuo lateral, desde que respeitados os recuos de frente e de fundo, bem como os demais parâmetros estabelecidos nesta Lei, e observadas as seguintes condições:

- I. a edificação poderá ocupar integralmente o recuo lateral de um dos lados do lote, desde que não sejam comprometidas as condições de iluminação, ventilação, estabilidade e acessibilidade da própria edificação ou das edificações vizinhas;
- II. o recuo lateral oposto ao ocupado nos termos do inciso I poderá ser utilizado em até 1/3 (um terço) do comprimento do terreno, observadas as mesmas condições previstas no referido inciso;
- III. o projeto que se beneficiar das disposições dos incisos I e II deverá apresentar, em nota técnica, justificativas que demonstrem a viabilidade da proposta, sem prejuízo aos parâmetros de iluminação, ventilação, estabilidade, acessibilidade e segurança.

§ 10. As disposições do § 9º aplicam-se exclusivamente aos lotes com áreas iguais ou inferiores à 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitada a testada principal mínima, conforme Anexo IV e zona de uso correspondente.

§ 11. Nos demais casos, deverão ser respeitados os recuos laterais em ambos os lados do lote.

..... (NR)º

“Art. 44. Será permitida a construção de piscina ou equipamento similar, desde que observado o afastamento mínimo de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) das divisas laterais e de fundo do lote, bem como a distância mínima entre a piscina e a edificação, nos termos desta Lei.

§ 1º A autorização prevista no caput fica condicionada à utilização exclusiva de materiais impermeáveis na execução da piscina.

§ 2º A profundidade máxima da lâmina d’água será de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros).

§ 3º A piscina deverá dispor de equipamento apropriado para remoção de sujeiras e insetos da superfície da água (skimmer) ou dispositivo equivalente com mesma função.

..... (NR)º

Art. 3º Fica substituído o Anexo IV da Lei Complementar nº 144, de 21 de dezembro de 2017, por novo anexo.

Art. 4º Ficam revogados o § 3º do art. 48 e o parágrafo único do art. 70 da Lei Complementar nº 68, de 19 de dezembro de 2005.



Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Araçariguama, 02 de junho de 2025.

RODRIGO DE ANDRADE
Prefeito de Araçariguama

ANEXO IV

| TIPO DE ZONA | ZONA DE USO | CONDIÇÃO PARA APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS | | PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO | | | | RECUOS MÍNIMOS | | | |
|--------------|-------------|--|--------------------|------------------------|---------|--------|-------------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| | | ÁREA DO TERRENO (A) | TESTADA MÍNIMA (m) | C.A. | T.O. | T.P. | GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m) | FRENT E (m) | LATERA L (m) | FUNDO S (m) | ESQUIN A (m) |
| ZC | CENTRAL | - | 5,00 | 3,00 | 100,00% | - | 12,00 | - | - | - | - |
| ZR | RESIDENCIAL | $A \leq 200,00m^2$ | 5,00 | 1,00 | 70,00% | 15,00% | 15,00 | 4,00 | 1,50 | 2,50 | 2,00 |
| | | $A > 200,00m^2$ | 8,00 | | 65,00% | | | | | 3,00 | |
| ZM | MISTA | $A \leq 200,00m^2$ | 5,00 | 1,25 | 70,00% | 15,00% | 15,00 | 4,00 | 1,50 | 2,50 | 2,00 |
| | | $A > 200,00m^2$ | 8,00 | | 65,00% | | | | | 3,00 | |
| ZI | INDUSTRIAL | PP | $A \leq$ | 1,50 | 50,00% | 20,00% | PP | 15,00 | 3,60 | 10,00 | 5,00 |
| | | P | $A >$ | | | | PM | | | | |
| | | M | $A \leq$ | | | | PG | | | | |
| | | PG | $A >$ | | | | PG | | | | |

LEGENDA:

PP - Porte Pequeno

PM - Porte médio

PG - Porte grande

$$\text{Coeficiente de aproveitamento (C. A.)} = \frac{\text{Área construída computável}}{\text{Área do terreno}}$$

$$\text{Taxa de ocupação (T. O.)} = \frac{\text{Área de projeção computável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$

$$\text{Taxa de Permeabilidade (T. P.)} = \frac{\text{Área descoberta e permeável}}{\text{Área do terreno}} \times 100$$