

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX de XX de XXXX de XXXX

**INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E
EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ARARAS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º. Fica instituído o Código de Obras e Edificações no Município de Araras, regulamentando o inciso IV, do Art. 210, da Lei Complementar Municipal nº 3.901 de 06 de outubro de 2006, com o objetivo de disciplinar os procedimentos administrativos e executivos, e estabelecer normas a serem obedecidas no licenciamento, na fiscalização, no projeto, na execução, na manutenção, na construção e na utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinentes.

§ 1º Este código aplica-se também às edificações existentes, quando seus proprietários pretenderem regularizá-las, reformá-las, transformar seus usos ou ampliá-las.

§ 2º Aplica-se, no que couber, o Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e alterações posteriores.

Art. 2º. Esta Lei Complementar tem como objetivos:

I - orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Araras, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;

II - assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, conforto e acessibilidade das edificações.

Art. 3º. A análise dos projetos e das obras devem ser efetuadas em observância, as disposições deste código, bem como:

- I - às normas do Plano Diretor, da Legislação de Parcelamento de Solo e da Legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - aos planos de melhoramento viário aprovados;
- III - às servidões administrativas;
- IV - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;
- V - às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis, consultado o COMPHAC – Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural e o CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, quando a legislação exigir.
- VI - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
- VII - à subordinação do interesse particular ao interesse público;
- VIII - à garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. Para fins de aplicação e efeito do presente Código, são adotadas as seguintes definições:

- I - Abrigo: espaço aberto, sem paredes com exceção das de divisas do lote ou edificação a que pertence.
- II - Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
- III - Acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;

IV - Adaptação Razoável: modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas, os direitos humanos e liberdades fundamentais;

V - Alinhamento predial: linha divisória legal, que separa o lote de terreno do logradouro público.

VI - Alvará: Instrumentos através do qual a administração pública expede autorização ou licença.

a) Alvará de construção: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que dá autorização e licença de construção, reforma, transformação de uso e / ou ampliação.

b) Alvará de Demolição: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que dá autorização e licença para se proceder a demolição ao todo ou em parte de uma edificação existente.

c) Alvará de Implantação: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que dá autorização e licença para se proceder com a instalação de equipamento sobre um imóvel.

d) Alvará de Utilização: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que dá autorização e licença para se proceder a utilização de equipamento existente sobre um imóvel.

VII - Ampliação: obra em acréscimo à edificação já existente, em um mesmo lote, ligada à mesma.

VIII - Andar ou pavimento: espaço delimitado por dois pavimentos consecutivos de um edifício ou por um pavimento e o forro.

IX - Andar térreo ou pavimento térreo: andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação, é considerado como pavimento.

X - Antecâmara: ambiente de pequenas dimensões e de passagem obrigatória, construído entre um cômodo, que se pretende isolar por razões de segurança e/ou higiene de outros cômodos da edificação.

XI - Área construída ou edificada: é a área de construção projetada no plano horizontal do lote, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos dos demais pavimentos ou pisos, se existentes.

XII - Área impermeável: área que de alguma forma não permite a infiltração de água pluvial no solo.

XIII - Área livre: parte do lote não ocupada por construções, com exceção dos beirais dos telhados, até um metro, que não serão tomados em projeção, e das piscinas.

XIV - Área permeável: área a qual permite a infiltração de água pluvial direta ou indiretamente no solo.

XV - Ático: parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, equipamentos, caixa d'água e circulação vertical;

XVI - Auto de Infração: documento expedido pelo poder público que relata o descumprimento de um preceito legal e a devida punição a sua transgressão.

XVII - Autor do Projeto: profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que responderá pela qualidade ambiental e do processo construtivo, demonstrados por meio do conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

XVIII - Balanço: parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo.

XIX - Barracão: construção rústica sem forro, destinada para guarda de diversos utensílios.

XX - Beiral: prolongamento da cobertura que se sobressai das paredes externas da edificação, não considerada como área construída, quando possuir até 1 (um) metro de projeção.

XXI - Canteiro de Obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público;

XXII - Certidão de Aceite: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que atesta que a obra está concluída de acordo com o projeto aprovado e em condições de utilização para o fim estabelecido (não residencial).

XXIII - Certidão de Construção: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal, acessória às Certidões de Habite-se e Aceite, com a finalidade de descrever as edificações erigidas sobre o lote ou terreno.

XXIV - Certidão de Demolição: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que certifica a conclusão da demolição ao todo ou em parte de uma edificação existente.

XXV - Certidão de Habite-se: documento expedido por órgão competente da Administração Municipal que atesta que a obra está concluída de acordo com o projeto aprovado e em condições de utilização para fim residencial ou multifamiliar.

XXVI - Certidão de Regularização: documento expedido pelo órgão competente da Prefeitura, para as edificações regularizadas através de projeto.

XXVII - Coeficiente de Aproveitamento: relação entre a área edificável e a área do terreno.

XXVIII - Coeficiente de Permeabilidade: relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

XXIX - Construção: ato de edificar uma obra ou edificação em um lote vazio ou independente de edificação já existente.

XXX - Demolição: é o ato de desfazer uma edificação ao todo ou em parte.

XXXI - Depósito: edificação não habitável destinada ao armazenamento de utensílios e provisões das obras.

XXXII - Divisa: é a linha divisória legal, que separa o lote de seus vizinhos e do passeio ou via pública.

XXXIII - Edícula: edificação complementar à edificação principal.

XXXIV - Edificação Clandestina: aquela executada sem licença ou autorização municipal.

XXXV - Edificação Existente ou Regularizada: aquela que possui Certidão de "Habite-se" e / ou "Aceite", ou área averbada na matrícula do lote ou, ainda, área com lançamento predial constatado no primeiro cadastro do Município;

XXXVI - Edificação Irregular: aquela em desacordo com a legislação urbanística e/ou construtiva, ou em desacordo com o projeto aprovado;

XXXVII - Edificação Transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XXXVIII - Embargo: ato da Administração Municipal que determina a paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento a legislação.

XXXIX - Equipamento: elemento não considerado como área construída, podendo ser destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, torres de transmissão, bombas e sistemas de aquecimento solar e à gás, podendo ser:

a) equipamento permanente: equipamento de caráter duradouro;

b) equipamento transitório: equipamento de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;

XL - Faixa de Acesso: área da calçada lindeira aos imóveis, caracterizada pelo espaço excedente entre a faixa livre e o limite do lote;

XLI - Faixa de Serviço: área da calçada lindeira à guia, destinada à instalação de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, vegetação e outras interferências permanentes ou temporárias existentes nas calçadas;

XLII - Faixa Livre: área da calçada de circulação principal cuja acessibilidade deve ser sempre garantida, desobstruída de qualquer tipo de barreira física, como degraus, buracos, floreiras e mobiliários urbano ou qualquer outra interferência;

XLIII – Faixa Non-Aedificandi: zona onde é proibida qualquer tipo de edificação.

XLIV - Gabarito da Edificação: distância medida do piso do pavimento mais baixo até o forro do pavimento mais alto, descontando-se os subsolos, as caixas d'água e as coberturas sem ocupação (sem permanência humana).

XLV - Galpão: é uma construção de simples cobertura, sem forro, fechada pelo menos em três de suas faces, na altura total ou em parte em alvenaria ou material resistente, exceto madeira, e destinado somente a fins industriais, de prestação de serviços, comerciais ou a depósito, não podendo servir de habitação.

XLVI - Garagem: cômodo fechado para guarda de veículos, com extensão mínima de 5 (cinco) metros.

XLVII - Guia: elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via.

XLVIII - Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

XLIX - Habitação Coletiva: hotéis, motéis, pensões e pousadas;

L - Habitação de Interesse Social: destinada a famílias de baixa renda e/ou outros fins, implementadas ou fomentadas por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizadas por lei;

LI - Habitação Multifamiliar: conjunto de unidades habitacionais dispostas em um único lote, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns;

LII - Habitação Unifamiliar: unidade habitacional incorporada em um único lote, ou fração ideal privativa;

LIII - Infração: ato feito em desacordo com norma ou transgressão a legislação.

LIV - Licença: ato administrativo vinculado pelo qual a Administração Pública permite ao interessado a realização do que foi requerido mediante a observação de prazos e condições;

LV - Local de reunião: é aquele onde se reúnem pessoas, com qualquer objetivo, tais como: político, cultural, educacional, religioso, social, esportivo e outros mais.

LVI - Logradouro Público ou Via Pública: espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela municipalidade que lhe confere denominação

oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, canteiros centrais, parques, pontes ou demais formas de espaços que se caracterizem pelo uso coletivo;

LVII - Lote: área de terreno, urbano ou rural destinada à construção.

LVIII - Loteamento Clandestino: é aquele implantado sem o conhecimento do poder público;

LIX - Loteamento Irregular: é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação;

LX - Marquise: saliência na edificação, conforme Seção III do Capítulo VI.

LXI - Memorial Descritivo de Construção: texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra, composto de especificações de materiais, componentes e processos de trabalho a serem empregados;

LXII - Memorial Descritivo de Atividade Comercial e de Prestação de Serviços: texto descritivo para a compreensão da natureza e finalidade do estabelecimento, armazenamento e destinação de mercadorias e resíduos;

LXIII - Memorial Descritivo de Atividade Industrial: texto descritivo para a compreensão da natureza e finalidade do estabelecimento e dos produtos produzidos, armazenamento e destinação de mercadorias e de resíduos;

LXIV - Mezanino: Pavimento intermediário entre dois pavimentos principais ou sobre um único pavimento principal. Tendo a área igual ou menor a 50% (cinquenta por cento) do pavimento principal e pé direito máximo de 2,50 m (dois metros e meio), não é considerado pavimento, porém é considerado como área edificada.

LXV - Mobiliário Urbano: conjunto dos equipamentos de natureza utilitária ou de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico ou cultural implantados em logradouro público, tais como, telefone público, lixeiras, bebedouros, vasos, floreiras, abrigos para ônibus, postes de sinalização, iluminação pública e energia elétrica, placas toponímicas, bancos, parquímetros, balizadores, elementos de publicidade e propaganda visual, letreiros, outdoors, placas, faixas entre outros;

LXVI - Movimento de Terra: modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica;

LXVII - Muro de Arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares.

LXVIII - Notificação: comunicação emitida pela prefeitura municipal, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento.

LXIX - Obras de Emergência: obra de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;

LXX - Passeio Público ou calçada: setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço;

LXXI - Pavimento: plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou o andar térreo do subsolo e não possui cobertura.

LXXII - Pé direito: distância na vertical entre o piso e o teto de um compartimento qualquer.

LXXIII - Pérgula: elementos arquitetônicos vazados, distanciados regularmente, sobre áreas livres abertas ou fechadas, sem cobertura.

LXXIV - Piso Tátil: piso caracterizado pela diferenciação de cor e textura, destinado a constituir aviso (piso tátil de alerta) ou guia (piso tátil direcional) perceptível para pessoas com deficiência visual;

LXXV - Poço de Infiltração: reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais;

LXXVI - Possuidor do imóvel: pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar o imóvel.

LXXVII - Porão: espaço vazio, com ou sem divisões, situado sob o pavimento térreo de um edifício, tendo o piso, no todo ou em parte, em nível inferior ao do terreno circundante, quando não tiver uso não será considerado como área construída.

LXXVIII - Profissional Habilitado: técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador.

LXXIX - Proprietário do Imóvel: pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

LXXX - Reconstrução: obra destinada a recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características e áreas e dimensões anteriores.

LXXXI - Recuos: distâncias entre os limites externos da edificação e as divisas do lote, medidas perpendicularmente a esta.

LXXXII – Reforma com acréscimo de área: intervenção na edificação que implique alteração da área construída ou da volumetria, com a simultânea manutenção de parte ou de toda a área existente, com ou sem mudança de uso.

LXXXIII - Reforma Sem Acréscimo de Área: intervenção na edificação sem alteração da área construída, que implique em modificação da estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical, com ou sem mudança de uso;

LXXXIV - Regularização: é o ato de oficializar através de projeto, as construções existentes cadastradas ou não.

LXXXV - Reparo: obra ou serviço destinado a manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou demolição de área, alteração da estrutura, do compartimento horizontal ou vertical, do volume e dos espaços destinados a circulação, iluminação e ventilação.

LXXXVI - Responsável Técnico: profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes;

LXXXVII - Sacada: saliência que avança da construção principal, conforme Seção IV do Capítulo VI.

LXXXVIII - Subsolo: espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação, porém considerado como área edificada.

LXXXIX - Tapume: vedação provisória entre a edificação e o logradouro público, usada durante a construção, visando a proteção de terceiros e o isolamento da obra ou serviço;

XC - Taxa de Ocupação: relação existente entre a projeção da área construída da edificação no solo e a área do terreno;

XCI - Telheiro: construção que não possui paredes, somente cobertura.

XCII - Terraço ou varanda: parte da construção, em complemento a qualquer um de seus cômodos, aberta em pelo menos uma de suas faces.

XCIII - Terreno: espaço de terra.

XCIV - Transformação: ato de adequar e/ou ajustar, uma edificação, de um uso para outro uso, dentro das normas deste Código.

XCV - Unidade Habitacional: espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo;

XCVI - Uso Comum: espaços ou compartimentos de utilização coletiva.

XCVII - Uso Privativo: espaços ou compartimentos de utilização exclusiva do proprietário da edificação.

XCVIII - Vistoria: exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.

XCIV - Vistoria Administrativa: diligência, por profissionais da Administração Pública Municipal, tendo a finalidade de verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza, andamento, paralisada ou concluída.

Art. 5º. Ficam adotadas a seguintes abreviações:

I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II – AIIM – Auto de Infração e Imposição de Multa.

III – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida por profissional responsável junto ao CREA;

IV - AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

- V – CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- VI - CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, ligada à Secretaria do Meio Ambiente do governo paulista;
- VII – CFT – Conselho Federal dos Técnicos Industriais;
- VIII - CLCB – Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;
- IX - COE – Código de Obras e Edificações;
- X - COMDA – Conselho Municipal de Desenvolvimento de Araras;
- XI - COMPHAC – Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;
- XII - CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico;
- XIII – CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XIV – EIA – Estudo de Impacto Ambiental.
- XV - EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XVI – GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo.
- XVII - INMETRO – Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial;
- XVIII – IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.
- XIX - ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
- XX – ITR – Imposto Territorial Rural.
- XXI – NBR - Norma Técnica Oficial da ABNT registrada no INMETRO.
- XXII – RIMA – Relatório de Impacto de Meio Ambiente.
- XXIII – RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança.
- XXIV – RRT - Registro de Responsabilidade Técnica emitida por profissional responsável junto ao CAU.
- XXV - SAEMA – Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras.
- XXVI – TAC – Termo de Ajustamento de Conduta.
- XXVII – TCRA – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental.

XXVIII – TRT - Termo de Responsabilidade Técnica emitido por profissional responsável junto ao CFT.

XXIX - VISA – Vigilância Sanitária Municipal.

CAPÍTULO III DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I DO MUNICÍPIO

Art. 6º. A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, uso das obras e edificações com o objetivo de verificar a observância deste Código, e efetuar o controle urbanístico conforme previsto no Plano Diretor, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou uso das edificações.

Art. 7º. São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I - a emissão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em observância a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo;

II - a aprovação de projetos e expedição de alvará de obras de edificações públicas e particulares visando o atendimento deste Código e da legislação urbanística em vigor;

III - a emissão da Certidão de "Habite-se" e/ou "Aceite" e de Certidão de Construção, após a conclusão das obras executadas em fiel cumprimento ao projeto aprovado e as normas deste código;

IV – A Emissão de Alvará de Implantação e Utilização para equipamentos.

V - a regularização de obras clandestinas e/ou irregulares, obedecidos aos requisitos legais, expedindo para tanto Certidão de Regularização;

VI - a fiscalização de todas as obras de qualquer natureza, podendo a qualquer tempo vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e outras providências.

§ 1º Os projetos a serem aprovados poderão ser objeto de aprovação por outros órgãos e instâncias, de acordo com sua especificidade.

§ 2º No caso de substituição de responsável técnico, a Administração Pública se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação da substituição de projeto.

Art. 8º. A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Parágrafo Único: A prefeitura não interfere no direito de vizinhança.

SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

Art. 9º. O proprietário, a qualquer título, ou o possuidor do imóvel devidamente reconhecido é responsável pelo uso adequado do mesmo, pela sua manutenção em relação às condições de estabilidade, segurança, salubridade e higiene de acordo com o disposto neste Código, na lei de uso e ocupação de solo e na legislação correlata.

Art. 10. Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Araras, é direito do proprietário a execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao zoneamento de uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, e assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

§ 1º No caso de existir mais de um proprietário ou possuidor do imóvel, estes deverão ser relacionados no processo de aprovação, sendo suficiente a assinatura de apenas um

deles no processo de aprovação, acompanhado de declaração do mesmo, de representação de todos os proprietários.

§ 2º O Poder Executivo Municipal não tem capacidade para reconhecer o direito de propriedade ou de posse de imóvel.

Art. 11. É facultado ao proprietário ou possuidor do imóvel, mediante prévia comunicação a Administração Municipal:

I - substituir o responsável técnico da obra;

II – solicitar o cancelamento do projeto aprovado, desde que a obra não tenha sido executada.

Parágrafo Único - A desistência do processo ou sua substituição não isenta o pagamento dos tributos e preços públicos decorrentes da aprovação.

Art. 12. O proprietário ou possuidor do imóvel responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos e títulos de propriedade, posse ou concessão de uso apresentados, bem como será responsável pelas condições de segurança, salubridade e higiene de obras paralisadas ou em andamento, responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e / ou terceiros, em corresponsabilidade com o responsável técnico, quando houver.

Parágrafo Único – No caso de possuidor de imóvel, a aprovação do projeto fica condicionada à, no caso em que o proprietário é conhecido sua anuência por escrito, e no caso de proprietário desconhecido, comprovar a posse mansa e pacífica do mesmo.

SEÇÃO III DO PROFISSIONAL

Art. 13. Todos os profissionais ou empresas responsáveis pela execução de obras particulares ou públicas, deverão ter inscrição na Prefeitura Municipal de Araras em conformidade com o Código Tributário Municipal.

Art. 14. São responsabilidades do profissional:

- I - o conhecimento e atendimento às leis e normas técnicas pertinentes a cada tipo de edificação e obra;
- II - o atendimento à legislação que rege o exercício profissional;
- III - a obtenção de diretrizes junto aos órgãos competentes;
- IV - a escolha dos equipamentos, componentes e materiais de construção, e a correta instalação;
- V - a elaboração de projetos e desenhos técnicos, construtivos, de detalhamento e similares;
- VI - a elaboração de memoriais descritivos;
- VII - a execução, o acompanhamento e / ou a direção de obras;
- VIII - a obediência aos prazos estabelecidos pelos órgãos em seus procedimentos administrativos;
- IX - o acompanhamento da tramitação dos processos;
- X - a comunicação de ocorrências que venham a interferir nos prazos e requisitos definidos nas licenças ou que configurem motivo de ação da fiscalização, tais como:
 - a) execução de obras emergenciais;
 - b) retomada de atividades que foram objeto de embargo ou interdição pela Administração Pública;
 - c) paralisação ou reinício de obras;
 - d) baixa da ART / RRT / TRT e desistência do processo de aprovação;
 - e) conclusão da obra e/ou serviços executados.

Art. 15. Os autores de projetos, dirigentes técnicos e construtoras assumirão inteiramente a responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância do presente Código, ficando sujeitos as penalidades nele previstas, eximindo a Prefeitura Municipal de Araras de qualquer responsabilidade, quanto a danos materiais e/ou pessoais.

Parágrafo Único - Ao Poder Executivo Municipal não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidades e alterações de projetos.

Art. 16. Enquanto perdurar a obra, o responsável técnico deverá manter na mesma sob pena de notificação e autuação:

§ 1º Toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional;

§ 2º Em local facilmente visível, Placa contendo número do projeto de construção, e sua data de aprovação e a referência cadastral do imóvel, conforme modelo a ser regulamentado por decreto;

Art. 17. Se houver descumprimento das condições do Alvará de Construção e do Projeto Aprovado de uma obra, e, por isso for constatada irregularidade técnica que ameace a segurança do que estiver sendo executado, ou a terceiros, ou ainda desrespeito aos coeficientes urbanísticos e recuos previstos neste código e na legislação municipal pertinente, o Município promoverá imediatamente Vistoria Administrativa a fim de tomar as providências cabíveis, podendo lavrar auto de embargo e / ou interdição, quando justificado tecnicamente.

Art. 18. A segurança dos profissionais que executam qualquer obra de construção civil é de inteira responsabilidade do responsável técnico da mesma.

Art. 19. Os profissionais habilitados respondem perante o Município, solidariamente com as firmas pelas quais estejam inscritos, em conjunto com o proprietário da obra.

Art. 20. Para os efeitos deste Código será considerado Responsável Técnico o profissional responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo pela sua correta execução.

Art. 21. A administração pública municipal somente aprovará projeto de construção mediante a apresentação de responsável técnico pelo projeto e pela execução e/ou direção da obra mediante apresentação de ART, RRT ou TRT com as respectivas atividades técnicas.

§ 1º Quando a baixa de responsabilidade pelo Responsável Técnico da Obra for comunicada, a obra deverá permanecer paralisada até que seja apresentado o responsável substituto.

§ 2º No caso de regularização de obra existente o responsável técnico no preenchimento da ART, RRT e / ou TRT deverá preencher a atividade técnica referente a regularização de obra.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 22. Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados pelo órgão municipal aprovador conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, do Plano Diretor e da legislação municipal referente ao zoneamento de uso e ocupação do solo, e demais normas legais pertinentes.

Parágrafo único – Não será aceito qualquer tipo de emenda, alteração, rasura ou colagem nos projetos e em qualquer outro dos documentos apresentados à municipalidade, ficando vedada qualquer aprovação que contemple documentos com este teor.

SEÇÃO I DAS AUTORIZAÇÕES

Art. 23. A execução e regularização de obras depende de controle por parte da administração pública a ser exercido por meio da emissão de alvará, certidão ou autorização de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a requerimento do interessado.

§ 1º Estão sujeitas a alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

I - construção de edificação nova em lote não edificado;

- II - reforma de edificação existente, com ou sem aumento de área;
- III - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;
- IV - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;
- V - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação;
- VI - movimento de terra quando desvinculado de obra de edificação.
- VII – ampliação de edificações existentes.
- VIII - construção de edificação nova em lote com edificação existente;
- IX – transformação de uso de edificações existentes.
- X – demolição de parte de edificação existente.
- XI – instalação de Equipamentos.

§ 2º Estão sujeitas a certidão as seguintes atividades:

- I - conclusão de obra licenciada;
- II - regularização de edificação existente;
- III - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- IV - adaptação de edificação existente às condições de segurança.

§ 3º Estão sujeitas a autorização:

- I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV - avanço de grua sobre o espaço público;
- V - instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada.

Art. 24. Não estão sujeitas a licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I - obra ou serviço de reparo e limpeza;

II - restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;

III - alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

IV - modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

V – construção ou demolição de edificação, obra, equipamento e serviço de baixo impacto urbanístico.

§ 1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras, a:

I - instalação de saliência, com as seguintes características: aba horizontal e vertical, "brise" com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade, beiral da cobertura com até 1,00 (um) metro de largura;

II - construção de muro de divisa;

III - construção de muro de arrimo com altura máxima de 2,00 m (dois metros);

IV - construção de espelho d'água, poço e fossa, sendo os dois últimos sujeitos a aprovação dos órgãos competentes;

V - as obras de movimento de terra que se enquadrarem em uma ou mais situações abaixo descritas:

a) corte ou aterro desde que não seja necessária a execução de obras de muro de arrimo;

b) em lotes urbanos que acarretem em movimento de terra menor que 500 m³ (quinhentos metros cúbicos).

VI - A construção de depósitos destinados a guarda de materiais, em obras devidamente licenciadas, devendo os mesmos ser demolidos após o término das obras;

VII - Os serviços de limpeza, pintura, conserto e pequenos reparos no interior ou exterior dos edifícios, desde que não alterem a construção em parte essencial e não dependam de andaimes;

§ 2º Todas as obras executadas em edifícios multifamiliares ou de escritórios deverão ser acompanhadas por profissional responsável, recolhida ART / RRT / TRT e informada ao Município.

SEÇÃO II DOS ALVARÁS

Art. 25. Nenhuma obra, construção, reconstrução, ampliação, adequação, reforma, demolição, poderá ser iniciada sem o respectivo Alvará da Prefeitura e sem que sejam observadas as disposições deste Código.

Art. 26. Para expedição de alvará este deverá ser protocolado e submetido à aprovação do Setor de Urbanismo da Prefeitura, que dará seu parecer concedendo ou negando o Alvará, quando negado será emitido comunicado por meio de ofício sobre os motivos do indeferimento do pedido.

§ 1º Em todos os Alvarás, emitidos e regidos por este código, constarão, o número do protocolo, local da obra, nome do proprietário e responsável técnico, data e prazo para início e conclusão da obra, assim como qualquer outra indicação que for julgada essencial.

§ 2º O ofício poderá ser enviado por meio eletrônico.

Art. 27. Expirará o Alvará:

I - Quando não tiverem sido iniciadas as obras dentro do prazo de dois (02) anos, da expedição do alvará;

II - Quando os serviços de construção não estiverem concluídos dentro do prazo de cinco (05) anos, da expedição do alvará.

III – Quando se tratar de serviços de demolição o prazo para conclusão das obras será de 1 (um) ano, da expedição do alvará.

Art. 28. Expirado o Alvará o interessado deverá requerer renovação do mesmo mediante requerimento e pagar os emolumentos devidos.

Parágrafo Único – A renovação do Alvará expedido dependerá de análise do setor competente e se sujeitará a legislação em vigor na data da renovação, podendo ser negado, nos casos de excepcional interesse público ou desrespeito a legislação.

Art. 29. O alvará, licença ou autorização poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, devidamente publicado no diário oficial e informado ao interessado mediante ofício, ser:

I - revogada, atendendo ao interesse público;

II - cassada, em caso de descumprimento por parte do interessado;

III - anulada, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

§ 1º Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo, inclusive as Certidões de "Habite-se", "Aceite", "Regularização", "Autorização".

§ 2º O disposto no "caput" deste artigo deverá ser justificado e o interessado poderá apresentar recurso no prazo de trinta dias após o recebimento do ofício, ou na impossibilidade de sua entrega a data da publicação do diário oficial.

§ 3º A interposição de recurso prevista no § 2º não suspende em nenhuma hipótese a revogação, cassação ou anulação do documento expedido.

§ 4º O prazo de análise do recurso, previsto nos parágrafos anteriores, é de 30 dias.

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 30. A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto de construção, ampliação, reforma ou demolição relativo à edificação apresentado está de acordo com este Código e legislação urbanística em vigor.

§ 1º A aprovação de projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito ou da propriedade do imóvel, devendo esta declaração estar expressa no projeto.

§ 2º A aprovação de projeto em edificações de Interesse Histórico ou situadas em áreas de especial interesse deverá ter parecer favorável do órgão competente.

§ 3º A aprovação do projeto será expedida juntamente com o Alvará de Construção e deverá respeitar os prazos nele contidos e de acordo com as disposições deste código.

Art. 31. O projeto arquitetônico terá a mesma validade do alvará de construção, e a sua renovação estará condicionada a renovação do alvará, e a legislação em vigor no momento da renovação, com a devida anuência do responsável técnico.

Art. 32. Nos projetos deverão constar, no mínimo:

I - Número da ART / RRT / TRT em todas as vias;

II - Plantas cotadas na escala de 1:50 ou 1:100, de cada um dos pavimentos do edifício e respectivas dependências, não podendo ser dispensado o emprego de cotas para indicar as dimensões dos elementos construtivos da cobertura, e posição das linhas limítrofes;

III - Elevação da fachada ou fachadas que derem para a via pública, na escala 1:50 ou 1:100;

IV - Plantas de situação nas escalas de 1:50, 1:100, 1:200 ou 1:500, dependendo do porte do projeto, nas quais se indicará a posição do edifício dentro do lote, a orientação, o perfil longitudinal do terreno, em posição média, tomando o meio fio como referência do nível e posição geográfica;

V - Corte longitudinal e transversal do edifício na escala 1:50 ou 1:100;

VI – Quadro de Áreas detalhado por pavimento e por edificação, que conte ainda com área livre, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

Art. 33. Na organização dos planos serão observadas as seguintes convenções:

a) Linhas pretas ou azuis: parte a ser conservada;

b) Linhas vermelhas: parte a construir;

c) Linhas amarelas: parte a ser demolida;

d) Linhas vazias: para paredes baixas e muros;

e) Linhas verdes: para áreas a transformar.

Parágrafo único – Em casos onde a transformação ou as transformações efetuadas resultem em mais de uma edificação será admitido o uso de linhas de cores obrigatoriamente diferentes das previstas nas alíneas do caput deste artigo.

Art. 34. Todas as peças gráficas do projeto deverão ter:

- I - assinatura do proprietário, do possuidor do imóvel ou de seu representante legal devidamente qualificado;
- II - assinatura do autor do projeto e do responsável técnico pela execução e / ou direção da obra;
- III - descrição do perímetro legal do lote;
- IV - descrição do perímetro da construção e das projeções dos demais pavimentos, identificando por meio de legenda suas áreas;
- V - legenda das áreas a construir, regularizar, demolir, existente e à transformar;
- VI - legenda e cotas das áreas residenciais, comerciais e/ou serviços quando a edificação for de uso misto;
- VII - legenda e cotas das áreas de varanda e garagem;
- VIII - descrição do perímetro da área permeável;
- IX - indicação da área de cobertura vegetal;
- X - planta de cobertura;
- XI - cortes e elevações para análise dos recuos e gabarito dos imóveis;
- XII - cotas dos recuos;
- XIII - quadro de áreas, indicando área do terreno, áreas identificadas na legenda, área livre e coeficientes urbanísticos;
- XIV - detalhe do poço de infiltração, no caso em que se aplicam;
- XV - detalhe das áreas de circulação e rotas acessíveis com indicação das cotas de nível, inclinação de rampas e posição de pisos táteis, no caso em que se aplicam;
- XVI - detalhe do passeio público, com indicação das cotas de nível, rebaixamento de guias, pisos táteis e abertura para plantio de árvore, quando for o caso;
- XVII - endereço da obra;

XVIII - identificação numerada das pranchas;

XIV – planta de implantação, de todos os pavimentos, com as devidas cotas e recuos da edificação.

§ 1º As informações constantes nos documentos e projetos apresentados deverão corresponder às informações cadastrais municipais.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir as indicações das aberturas nos projetos simplificados para verificação dos recuos obrigatórios.

Art. 35. O memorial descritivo de construção é documento necessário para aprovação de todo projeto de construção, reforma, transformação e ampliação no município, e este deverá conter no mínimo:

- a) Dados da Obras (Proprietário, obras, endereço, referência cadastral do imóvel, zoneamento, área do terreno, área total edificada e taxa de ocupação);
- b) Fundação;
- c) Estrutura;
- d) Paredes;
- e) Esquadrias;
- f) Cobertura;
- g) Tratamento e Impermeabilizações;
- h) Revestimentos internos e externos;
- i) Soleiras e Peitoris;
- j) Forro;
- k) Pintura;
- l) Pavimentação;
- m) Louças e Metais;
- n) Instalações Hidrossanitárias;
- o) Instalações de Águas Pluviais;
- p) Instalações Elétricas;
- q) Mobiliário;

r) Limpeza de Obra.

Parágrafo Único - As informações constantes no memorial descritivo deverão corresponder fielmente aos detalhes da construção.

Art. 36. Toda edificação de uso comercial e de prestação de serviços deverá conter Memorial Descritivo de Atividade Comercial e de Prestação de Serviços e toda edificação de uso industrial deverá conter Memorial Descritivo de Atividade Industrial, que deverão possuir:

- a) Dados da Obras (Proprietário, obra, endereço, referência cadastral do imóvel, zoneamento, área do terreno, área total edificada e taxa de ocupação);
- b) Natureza do Estabelecimento e atividade a ser desenvolvida;
- c) Número de Funcionários previstos por turno de trabalho e por sexo;
- d) Relação de serviços prestados;
- e) Relação de Matérias Primas empregadas;
- f) Descrição sucinta dos procedimentos empregados na produção, comercialização e serviços realizados.
- g) Indicação da utilização de Combustíveis e Lubrificantes;
- h) Descrição de procedimentos e meios preventivos contra a formação de poeiras, gases, vapores, névoas ou fumaças;
- i) Relação de Resíduos Produzidos e sua destinação;
- j) Relação de Máquinas a serem instaladas;

Parágrafo Único - As informações constantes no memorial descritivo deverão corresponder fielmente aos detalhes das atividades desenvolvidas e dos equipamentos por ela empregados.

Art. 37. Para a aprovação do projeto, o(s) proprietário(s) ou seu representante legal deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - Requerimento ao Prefeito;
- II - Cópia do C.P.F. e R.G.;
- III - CND (certidão negativa de débito – municipal)

IV - Matrícula Atualizada do Imóvel;

V - Cópia da ART / RRT / TRT do responsável técnico ou da empresa responsável;

VII - Projeto Arquitetônico;

VIII – Memorial descritivo da construção;

IX - Memorial descritivo de atividade Comercial e de Prestação de Serviços ou Memorial descritivo de atividade industrial para edifícios não residenciais;

X - Numeração do projeto junto ao SAEMA (Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras);

XI – Projeto Aprovado pelo Corpo de Bombeiros, nos casos previstos em lei;

XII – Certidão de diretrizes de uso e ocupação de solo para todas as atividades, exceto quanto se tratar de edificações unifamiliares;

XIII – Licença de instalação da CETESB, no caso de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, nos termos da legislação incursa;

XIV - Demais documentos exigidos, nos termos das Legislação Municipal, Estadual e Federal.

Art. 38. Havendo mudança de responsável técnico no decorrer das obras, o proprietário é obrigado a comunicar imediatamente por escrito à Prefeitura, indicando o nome do novo profissional, acompanhado da ART, RRT ou TRT por este emitida, o qual somente será aceito se satisfizer as exigências deste Código.

Parágrafo único. A transferência de propriedade no decorrer da construção poderá ser feita através de requerimento com anuência dos profissionais envolvidos, apresentando prova de titularidade, devendo o setor competente ser informado através de protocolo.

Art. 39. A Administração Pública deverá aprovar ou emitir ofício com os motivos para não aprovação do projeto no prazo máximo de 30 dias a contar da data do protocolo.

§ 1º O prazo para se manifestar quanto ao ofício expedido pela Administração Pública é de 90 dias, sendo que após esta data o processo será arquivado, sendo o responsável obrigado a protocolar novo projeto.

§ 2º Em projetos de grande porte e de elevado impacto ambiental ou à vizinhança a administração poderá dispor de um prazo maior para análise do projeto, desde que devidamente informado ao proprietário.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS E DA LICENÇA DE INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Art. 40. A emissão de licença de instalação é obrigatória para a implantação de torres, antenas, equipamentos de telecomunicações, containers, aparelhos de geração de energia e peças de publicidade.

§ 1º O prazo de validade da Licença de Instalação de Equipamentos é de dois anos a contar da data de sua expedição, podendo ser renovado, mediante solicitação, e a critério da administração pública.

§ 2º A solicitação da licença de instalação quando se tratar de torres e antenas de telecomunicação e / ou seu compartilhamento, inclusive no que tange a validade da Licença de Instalação e os tributos incidentes, deverão atender ao disposto na legislação específica.

SEÇÃO V

DAS REGULARIZAÇÕES

Art. 41. Todas as edificações a serem regularizadas deverão atender o disposto neste código, com exceção das edificações com comprovação de área de construção em nosso primeiro cadastro, que serão passíveis de regularização para a área comprovada, a qualquer tempo, sem exigências adicionais ou penalidades, mediante expedição de certidão que viabilize a regularidade da construção.

Art. 42. Serão consideradas edificações à regularizar, as construções residenciais, comerciais, de prestação de serviço e industriais que estejam concluídas não regularizadas.

§ 1º Os projetos de regularização, deverão ser apresentados obedecendo às mesmas normas e padrões dos projetos de construção, sendo diferenciados apenas pela denominação do título e dos memoriais descritivos, os quais serão substituídos por laudo de estabilidade e conformidade, além dos memoriais de atividades comerciais e de prestação de serviços e memorial industrial, nos termos deste código, acompanhado de relatório fotográfico, assinado por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras.

§ 2º Os projetos de regularização, receberão a definição de “Regularizado”, não sendo expedido Alvará por tratar-se de obra já edificada.

§ 3º Quando do protocolo dos projetos de regularização, deverá também ser anexado ao processo, requerimento solicitando a respectiva Certidão de Regularização da Obra.

§ 4º Na Certidão de Regularização mencionada no parágrafo anterior, constará além dos dados referentes ao proprietário e do imóvel, também a data da respectiva regularização.

§ 5º O Certidão de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de Alvará de Construção, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo a Certidão de Habite-se e / ou Aceite e a Certidão de Construção.

§ 6º Na expedição da Certidão de Regularização será cobrado todos os tributos e preços públicos incidentes sobre a construção.

Art. 43. Não serão passíveis de regularização as edificações:

- I - localizadas em áreas de preservação permanente ou áreas não edificáveis de qualquer espécie;
- II - situadas em loteamentos clandestinos;
- III - em desacordo com este código;
- IV - situadas sobre ou sob os recuos estabelecidos por lei;

V - que apresentem sistema de iluminação, ventilação e insolação localizado na divisa das propriedades vizinhas, sejam elas públicas ou particulares;

VI - localizadas em áreas públicas invadidas, desde que as mesmas não tenham sido objeto de prévia alienação nos termos da legislação pertinente.

Art. 44. Os projetos de regularização apresentados deverão ser acompanhados dos mesmos documentos necessários a uma aprovação de obra nova e seguirão os mesmos prazos para aprovação e informações ao requerente.

SEÇÃO VI

DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS, DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 45. Para efeitos deste código são consideradas áreas construídas, e portanto sujeitas a incidências dos tributos e taxas municipais:

I – Áreas Privativas Cobertas;

II – Áreas de Uso Comum Cobertas, sendo estas tributadas proporcionalmente a área privativa da unidade, desde que não esteja prevista de outra forma na incorporação do empreendimento e apresentada ao Município;

III - garagens e/ou estacionamento de veículos e suas respectivas faixas de circulação, desde que cobertos;

IV - piscinas;

V – Pérgolas cobertas com material impermeável;

VI – Edículas, ranchos, estruturas metálicas e demais compartimentos, desde que cobertos com materiais impermeáveis;

Art. 46. Serão consideradas áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO):

I - garagens e/ou estacionamento de veículos e suas respectivas faixas de circulação e manobra, desde que descobertos;

II - reservatórios, barriletes, casa de máquinas;

III - piscinas;

IV - repetições das projeções de escadas, fosso de elevadores, dutos e shafts; desde que sem uso;

§ 1º As escadas, dutos, fossos, shafts e similares serão computados uma única vez na área de projeção da edificação no solo.

§ 2º As piscinas quando descobertas deverão constar em campo independente no quadro de áreas e terão sua área descontada somente da área livre e não somadas à área construída, para efeitos do caput deste artigo.

§ 3º As disposições contidas no inciso I, do caput deste artigo, se aplicam a todas as obras e edificações, salvo aquelas que apresentam disposição contrária na lei de uso e ocupação do solo.

SEÇÃO VII DO PROJETO SIMPLIFICADO

Art. 47. O Projeto Simplificado trata-se de um conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria, movimento de terra, áreas e índices urbanísticos de edificação projetada, dispensada a apresentação das disposições internas, dimensões e funções dos compartimentos.

§ 1º O Projeto Simplificado substitui o projeto arquitetônico tradicional e deverá ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura para efeito de licenciamento de obra de edificação e/ou regularização de edificação existente.

§ 2º O Projeto Simplificado deverá ser apresentado nos casos de projetos para edificação nova, reforma, ampliação ou transformação e que digam respeito exclusivamente aos projetos de construções de edificações destinados aos usos residencial unifamiliar, comercial e de serviço, desde que o objeto não ultrapasse 70,00 m².

§ 3º Nos casos de Regularização será aceito Projeto Simplificado para edificações destinados para todos os usos, independentemente da área construída.

§ 4º Os projetos destinados aos usos residencial multifamiliar horizontal e/ou vertical, comercial e serviço que serão objeto de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, continuarão sendo apresentados na forma do projeto arquitetônico tradicional.

Art. 48. Tendo em vista a não apresentação de detalhes arquitetônicos no projeto simplificado, será de total responsabilidade dos profissionais envolvidos, devidamente habilitados e com registro no conselho profissional, bem como do proprietário ou possuidor do imóvel:

I - a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções;

II - a observância às exigências da Legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - a observância às exigências deste código, especialmente no que se refere à acessibilidade e segurança de uso das edificações;

IV – o respeito ao direito de vizinhança.

V - a observância às exigências do Código Sanitário Estadual;

Art. 49. O Projeto Simplificado deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise pelos órgãos técnicos da Prefeitura quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos neste código e na lei de zoneamento de uso e ocupação de solo.

§ 1º Os elementos gráficos deverão conter, obrigatoriamente:

I - Planta de Locação;

II - Desenhos na escala 1:100 e complementarmente;

III - corte vertical esquemático indicando o perfil natural do terreno e, internamente, apenas as cotas dos níveis dos pavimentos para verificação do número de andares e atendimento ao nível máximo permitido para o pavimento térreo, à volumetria, ao gabarito e à altura da edificação junto às divisas do lote, bem como a simples indicação da localização de muros de arrimo, se houver;

IV - Cotas necessárias à amarração da edificação no terreno e ao cálculo de suas respectivas áreas e alturas.

V - A planta de locação deverá apresentar:

- a) o contorno de edificação;
- b) a indicação dos pavimentos;
- c) os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e alinhamentos do lote;
- d) locação e número de vagas de estacionamento, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando necessário;
- e) - quadro de áreas, com discriminação organizada por pavimento, categoria de uso, áreas computáveis e não computáveis no cálculo do coeficiente de aproveitamento, da parte existente, a construir, a reformar, a regularizar e a transformar, dependendo da situação;
- f) - notas pertinentes ao entendimento do projeto e demonstrativas do atendimento à legislação aplicável, contendo, dentre outras: a taxa de ocupação; o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade;
- g) – declaração dos profissionais atuantes no projeto de que têm pleno conhecimento de que sua aprovação está fundamentada apenas em relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação vigente e que o projeto atende a todas as exigências deste Código de Obras e Edificações, do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo, do Código Sanitário Estadual, do direito de vizinhança, previsto no Código Civil, e das demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

§ 2º 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.

§ 3º Os projetos de construção / transformação / reforma / ampliação de edificações, nos termos deste artigo, deverão apresentar os memoriais descritivos exigidos para os projetos arquitetônicos convencionais.

§ 4º Os projetos de regularização, nos termos deste artigo, deverão apresentar laudo de estabilidade e conformidade, acompanhado de relatório fotográfico, além dos memoriais de atividade comercial e de prestação de serviços ou de memorial de atividade industrial, nos termos deste código.

§ 5º Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas com clareza, as partes existentes, a demolir e a construir, a transformar, nas cores a seguir definidas:

- a) Linhas pretas ou azuis: parte a ser conservada;
- b) Linhas vermelhas: parte a construir;
- c) Linhas amarelas: parte a ser demolida;
- d) Linhas vazias: para paredes baixas;
- e) Linhas verdes: para áreas a transformar.

§ 6º Nos casos onde a transformação ou as transformações efetuadas resultem em mais de uma edificação será admitido o uso de linhas de cores obrigatoriamente diferentes das previstas no § 5º.

Art. 50. Os projetos simplificados apresentados, deverão ser acompanhados dos mesmos documentos necessários a uma aprovação convencional e seguirão os mesmos prazos para aprovação e informações ao requerente.

SEÇÃO VIII DO INTERESSE ECOLÓGICO

Art. 51 – Os projetos de edificações e/ou equipamentos em imóveis que possuem área de preservação permanente ou que confrontem com estas, no território do município, deverão antes de sua aprovação, serem submetidos à apreciação do órgão responsável pelo meio ambiente.

§ 1º Os projetos de que trata este artigo deverão, além do atendimento a todas as disposições deste código, ser instruídos com:

a) planta de localização, em escala adequada à sua perfeita compreensão, contendo, além da área a ser edificada, o mapeamento da vegetação existente e a delimitação das áreas de preservação;

b) vistas frontais, cortes longitudinais e transversais da edificação, possibilitando verificar sua relação com a vegetação existente, representados na mesma escala adotada para a planta de localização;

§ 2º As áreas a que se refere o "caput" deste artigo deverão ser previamente vistoriadas por técnicos do órgão ambiental municipal competente, para verificação do mapeamento e das condições da vegetação existente.

§ 3º A partir do exame dos elementos previstos no parágrafo 1º deste artigo, o órgão competente poderá exigir a execução de fundações especiais, tendo em vista a proteção do sistema radicular dos vegetais a preservar.

§ 4º O interessado em edificações sobre os imóveis que possuem área de preservação permanente ou que confrontem com estas, poderá, nas fases dos estudos preliminares ou da execução do anteprojeto, consultar previamente o órgão ambiental competente, sem prejuízo da obrigação de apresentação do projeto final, devidamente instruído.

§ 5º O órgão competente poderá exigir alterações nos anteprojetos ou projetos apresentados, sempre que forem comprovadas interferências negativas na proteção do sistema radicular, do caule ou da copa dos espécimes vegetais a preservar.

§ 6º Os trabalhos relacionados com os equipamentos de infraestrutura e com a execução das obras não poderão ser conduzidos de forma a prejudicar os vegetais a preservar, mediante a proteção através de tapumes ou outros recursos.

Art. 52 – Todo imóvel deverá possuir arborização urbana, de frente a esse, segundo o regramento estabelecido pela legislação municipal em vigor.

§ 1º Quando houver mobiliários urbanos que impeça o plantio tais como: postes, bocas de lobo, lixeiras, dentre outros, ficará a critério do órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente a orientação para plantio

§ 2º A espécie escolhida deve constar da lista de árvores permitidas para arborização urbana, mantida pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

§ 3º A expedição do habite-se e / ou aceite do imóvel, fica condicionado ao plantio do indivíduo arbóreo, previsto no caput deste artigo.

§ 4º Em casos onde não ocorra o plantio do indivíduo arbóreo no passeio público fronteiro ao imóvel, fica facultado ao requerente, como condicionante a expedição do habite-se e / ou aceite da edificação, a doação com mudas ao viveiro municipal, ou a contribuição ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, conforme tabela a ser regulamentada por decreto.

§ 5º Quando da solicitação do habite-se e / ou aceite do imóvel, o proprietário deverá apresentar relatório fotográfico que demonstre o plantio do indivíduo arbóreo e assinar termo de responsabilidade pela manutenção e desenvolvimento da muda de árvores plantadas, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, estando sujeito às penalidades previstas na legislação municipal, caso seja verificado a retirada ou maus tratos da muda nesse período.

Art. 53 – A expedição do habite-se e / ou aceite de imóvel fica condicionada a instalação de lixeira suspensa, com capacidade adequada a quantidade de resíduos gerados pelo estabelecimento, no passeio público fronteiro ao imóvel, devendo constar no relatório fotográfico emitido pelo profissional responsável, quando da solicitação do mesmo.

Art. 54 – A instalação de chaminés em estabelecimentos residenciais, comerciais, de prestação de serviços ou industriais, deverá atender aos critérios do Código de Posturas Municipal e demais legislações ambientais pertinentes ao assunto.

SEÇÃO IX DO HABITE-SE E DO ACEITE

Art. 55 – Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a expedição da certidão de “Habite-se” ou “Aceite”, respectivamente, para imóveis residenciais ou não residenciais.

§ 1º O proprietário do imóvel, juntamente com um responsável técnico, deverá protocolar requerimento, com os seguintes documentos:

- a) Cópia do CPF ou do CNPJ do proprietário;
- b) Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- c) Declaração de conformidade da construção, a ser elaborado por profissional responsável, acompanhada de ART, RRT ou TRT pela elaboração do documento;
- d) Croqui do imóvel, devidamente preenchido, datado e assinado pelo profissional responsável;
- e) Termo de Vistoria para o imóvel expedido pelo Serviço de Água e Esgoto do Município de Araras – SAEMA;
- f) Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB);
- g) Matrícula Atualizada do Imóvel;
- h) Relatório Fotográfico da fachada, das laterais e dos ambientes, devidamente assinada pelo profissional responsável.

§ 2º A Declaração de conformidade da construção, deverá ser obrigatoriamente assinada pelo requerente e por um responsável técnico, tendo validade de 90 (noventa) dias, para fins de protocolo.

§ 3º O documento exigido na alínea “f” do § 1º deste artigo não será exigido para as edificações residenciais unifamiliares.

Art. 56 – O requerimento, devidamente instruído com os documentos previstos no artigo anterior, será analisado pelo setor competente, a qual, após a verificação da inexistência de qualquer irregularidade, decidirá pela expedição de certidão de “Habite-se” ou “Aceite”, juntamente com a Certidão de Construção, para fins de averbação das edificações no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Não serão expedidas as certidões descritas no “caput” deste artigo, nas seguintes hipóteses:

- a) Constatação de irregularidades nos documentos apresentados;
- b) Não conclusão das obras;
- c) Ausência de projeto e alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal de Araras;

§ 2º Durante o trâmite do procedimento administrativo, poderá ser determinada a averiguação da veracidade das informações prestadas no requerimento e nos documentos apresentados, por meio de servidores públicos municipais.

§ 3º Constatada qualquer irregularidade na construção ou nos documentos apresentados pelo proprietário do imóvel, caberá ao setor competente tomar as medidas legais cabíveis.

Art. 57 – A construção será considerada de acordo com o projeto, se a área construída existente no local for no máximo 10 % (dez por cento) diferente da apresentada no projeto.

§ 1º A diferença de área apresentada no “caput” deste artigo não poderá ser superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

§ 2º Para edificações com área aprovada superior a 1.000,00 m², será considerada de acordo com o projeto, se a área construída existente no local for no máximo 5 % (cinco por cento) diferente da apresentada no projeto.

§ 3º Não será considerado como diferença de área a construção ou não de um determinado compartimento.

Art. 58 – Caberá ao proprietário do imóvel juntar requerimento devidamente assinado em caso de desistência de parte da edificação que consta no projeto.

Parágrafo único – O solicitado no “caput” deste artigo será apreciado pelo setor competente, o qual poderá ou não deferir o pedido.

Art. 59 – A expedição das certidões de “Habite-se” ou “Aceite” não implica o reconhecimento de propriedade ou posse do imóvel por parte do poder público.

Art. 60 Será concedido o Habite-se e/ou Aceite parcial, quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e puder cada uma ser utilizada independente da outra e/ou quando as construções forem isoladas ou independentes.

SEÇÃO IX DA AUTORIZAÇÃO PARA DEMOLIÇÃO

Art. 61 A expedição do alvará de demolição é ato do poder executivo que deverá ocorrer mediante requerimento devidamente fundamentado, instruído e assinado por todos os proprietários do imóvel, e acompanhado dos seguintes documentos:

I – RG e CPF de todos os proprietários;

II – Matrícula ou transcrição devidamente atualizadas do imóvel;

III – ART / RRT / TRT do profissional responsável pela obra de demolição, com a competente descrição da atividade;

IV – Croqui do imóvel com a situação atual e demarcação da demolição a ser efetuada.

V – Autorização do CONDEPHAAT para obras de demolição localizadas no raio de tombamento de edifícios tombados pelo órgão;

§ 1º As exigências contidas nos incisos III e IV não se aplicam à:

I – Demolição total ou parcial de edificações de um único pavimento com até 30,00 m² e que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança;

II – Muros de divisa, desde que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança;

III – Paredes internas ou externas, exclusivamente de fechamento, sem função estrutural, que não alterem a área construída do imóvel e que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança;

§ 2º As obras de demolição executadas em edifícios multifamiliares ou de escritórios, independentemente das considerações do parágrafo anterior, deverão ser acompanhados por profissional responsável, recolhida ART / RRT / TRT e informada ao Município.

§ 3º As obras de demolição executadas nos raios de tombamento do CONDEPHAAT e do COMPHAC ficam sujeitas as exigências dos incisos III e IV, do caput deste artigo, independentemente das considerações do § 1º.

§ 4º As obras de demolição executadas nos raios de tombamento do COMPHAC serão encaminhadas a sua apreciação, e o alvará e autorização para início da obra somente ocorrerá após deferimento do mesmo.

§ 5º Será aceito para a expedição do alvará de demolição que apenas um dos proprietários assine o requerimento de solicitação, desde que certifique, no requerimento, que representa a todos os proprietários.

§ 6º Será aceito para a expedição do alvará de demolição que um terceiro assine o requerimento, mediante apresentação de procuração pública, dos proprietários, devidamente instruída para este feito.

Art. 62 As demolições somente poderão ser iniciadas após a emissão do alvará de demolição pelo poder executivo.

Art. 63 As regularizações de demolições efetuadas e que não tenham causado impactos urbanísticos ficam dispensadas das exigências contidas nos incisos III e IV do caput do Art. 61.

Parágrafo único – Nos casos de demolições já efetuadas sem autorização do poder público, deverá o requerente solicitar certidão comprobatória do ato, não sendo expedido

alvará de demolição, cobrados, porém, todos os tributos em valor dobrado, de uma demolição precedida de autorização do poder público.

CAPÍTULO V DOS EDIFÍCIOS VERTICALIZADOS

Art. 64 A construção de edifícios verticalizados será regida por este Código, observadas as prescrições estaduais e federais e a Lei de Uso e Ocupação de Solo.

Art. 65 Considera-se edificação verticalizada a construção com mais de 02 (dois) pavimentos e inclusive e destinação de uso multifamiliar, institucional, comercial ou de prestação de serviços, subdividindo-se:

I - Edifícios Baixos: são aqueles cuja altura não seja superior a 10,00 m (dez metros), contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, observado o pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) em todos os pavimentos, excetuando-se o subsolo;

II - Edifícios Altos: são aqueles cuja altura seja superior a 10,00 m (dez metros), contados do piso do pavimento térreo ao piso do último pavimento, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado a serviços de condomínio, casa de máquinas, caixa d'água e barrilete.

III - Para os fins específicos de que trata este capítulo, define-se pavimento como sendo o volume fechado por alvenaria no qual a altura mínima entre a laje do piso e a do teto não seja inferior a 2,70 m (dois metros e setenta centímetros).

IV - Pavimento térreo é aquele em que o acesso de pedestres ao edifício seja o de menor nível em relação ao passeio, desconsiderando-se o subsolo.

V – Os Duplex e os Triplex serão considerados pavimentos.

Art. 66 Será obrigatória a instalação de elevador de passageiros quando os edifícios apresentarem, até o piso do último pavimento, altura superior a 10,00

m (dez metros) e de 02 (dois) elevadores, no mínimo, quando possuírem número maior ou igual 08 (oito) pavimentos, contados a partir do térreo, desconsiderando-se como último pavimento aquele destinado serviços de condomínio, casa de máquinas, barrilete e o duplex ou tríplice da cobertura.

§ 1º Para os Edifícios Baixos deverá ser previsto área adequada à instalação de elevador.

§ 2º Habitações de interesse social efetuadas pela administração pública, suas empresas ou autarquias, nas esferas municipal, estadual ou federal, ficam dispensadas das exigências deste artigo.

Art. 67 Todos os pavimentos deverão ser dotados de escada, não se permitindo os elevadores como único meio de acesso aos mesmos.

Art. 68 Será obrigatória a construção de compartimento para guarda de lixo, dotado de piso e paredes impermeabilizadas até o teto, com dispositivo de captação de águas de lavagem ligado à rede coletora de esgoto.

I - O compartimento para a guarda de lixo, inclusive aquele resultante da coleta seletiva, deverá possuir volume de no mínimo 0,50 m³ (zero virgula cinquenta metros cúbicos) por apartamento, sendo 50 % deste volume destinado a coleta seletiva e 50 % destinado aos resíduos orgânicos, devendo obrigatoriamente possuir ventilação permanente e constar no projeto do mesmo.

II - O compartimento para a guarda de lixo deverá ter seu acesso facilitado à via pública, localizando-se, obrigatoriamente, no alinhamento da mesma.

Art. 69 Fica obrigatória a construção de depósito de material de limpeza e de vestiário, este contendo compartimento sanitário e chuveiro para uso de empregados do edifício, quando estes possuírem mais de 16 unidades.

Art. 70 As piscinas de uso coletivo deverão dispor de pelo menos 01 (um) vestiário e 01 (um) sanitário independente para cada sexo, adaptados para uso de deficientes físicos.

**CAPÍTULO VI
DOS DETALHES ARQUITETÔNICOS E DE ENGENHARIA**

**SEÇÃO I
DAS FACHADAS**

Art. 71 Não será permitido nas fachadas dos edifícios que tenham beirais, sacadas, tubos ou outros dispositivos, lançar água diretamente sobre os passeios públicos.

Art. 72 Poderão avançar sobre balanço o alinhamento predial dos logradouros:

- a) As molduras que por motivos arquitetônicos não constituam áreas de piso, sem uso, e cuja projeção em plano horizontal não avancem mais de 0,40 m (quarenta centímetros) sobre o alinhamento do logradouro, com altura livre de no mínimo 3,00 (três) metros;
- b) As sacadas ou terraços cobertos ou não, desde que não constituam cômodos, terão altura não inferior a 3,00 (três) metros do solo e suas projeções no plano horizontal não avancem mais de 1,00 (um) metro sobre a mencionada linha de recuo ou alinhamento.
- c) As estruturas removíveis, terão altura não inferior a 2,50 (dois vírgula cinquenta) metros e suas projeções no plano horizontal não podem avançar mais de 1,00 (um) metro, devendo ser obrigatoriamente em balanço, não sendo permitido pilares de sustentação.

Parágrafo único. Para todos os efeitos deste Código toda a construção de saliências, quaisquer que sejam para além do alinhamento predial, deverão respeitar as normas de segurança disciplinadas pela concessionária de energia elétrica.

**SEÇÃO II
DAS PÉRGULAS**

Art. 73 As pérgulas construídas na faixa decorrente do recuo mínimo obrigatório das divisas, ou nos corredores laterais, em balanço ou bi apoiada, não serão consideradas área construída para efeito de tributação, desde que não possuam cobertura impermeável.

Parágrafo único. Em caso de cobertura impermeável, as pérgulas serão consideradas área construída.

SEÇÃO III DAS MARQUISES

Art. 74 Será permitida a construção de marquises desde que obedeam as seguintes condições:

I - Podem avançar até 2/3 (dois terços) da largura do passeio e não devem exceder a 1,00 (um) metro;

II - Devem possuir altura mínima de 3,00 (três) metros, contada a partir do nível do passeio;

III - Não poderão ocultar ou prejudicar a estética das vias, árvores, semáforos, postes, luminárias, placas, sinalizações, fiação ou instalação pública;

IV - Serão sempre em balanço;

V - Deverão ser dotados de calhas e condutores devidamente embutidos nas paredes e passeio público até a sarjeta.

SEÇÃO IV DAS SACADAS

Art. 75 As sacadas poderão ser executadas, tendo frente para a via ou logradouro público podendo avançar até 2/3 (dois terços) da largura da via ou logradouro público e não devem exceder a 1,00 (um) metro, do seu alinhamento, ou do recuo

obrigatório e situar-se a uma altura de pelo menos 3,00 (três) metros de qualquer ponto de passeio;

SEÇÃO V DO ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 76 O escoamento de águas pluviais para as sarjetas será feito no trecho do passeio, em canalização construída sob o mesmo.

Parágrafo único – Deverão atender as diretrizes desta seção os drenos de aparelhos de ar-condicionado e dispositivos congêneres.

Art. 77 Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhados deverão ser captadas por meio de calhas e condutores e escoadas sob o pavimento dos passeios até a sarjeta.

Art. 78 Os condutores nas fachadas alinhadas à via pública serão embutidos até a altura mínima de 2,50 metros acima do nível do passeio.

Art. 79 Não será permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos, nem a ligação de canalizações de esgotos às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

SEÇÃO VI DOS MUROS DE ARRIMO

Art. 80 Quando da execução de muro de arrimo, o proprietário deverá apresentar ao Município mediante protocolo responsável técnico pela execução, devidamente habilitado na prefeitura, acompanhada de ART, RRT ou TRT, deste profissional.

§ 1º A prefeitura expedirá após a apresentação do responsável técnico alvará para construção.

§ 2º Ficam dispensados das exigências deste artigo as construções de muro de arrimo consideradas de baixo impacto urbanístico, na forma que dispõe o § 1º, do Art. 24, deste código.

CAPÍTULO VII DOS ACESSÓRIOS DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 81 Os acessórios das obras e edificações serão regulamentados de acordo com as disposições deste capítulo, sempre respeitadas as legislações federal e estadual pertinentes, em especial as Normas Regulamentadoras que versão sobre a segurança e saúde do trabalhador.

§ 1º Em casos de excepcional interesse público e na impossibilidade técnica de atendimento as disposições deste capítulo, desde que respeitadas as legislações federal e estadual, em especial as relacionadas à segurança e saúde do trabalhador, poderá o interessado formular requerimento, devidamente instruído e justificado tecnicamente, solicitando condições especiais de alocação dos acessórios das obras e edificações.

§ 2º Nos casos previstos no parágrafo anterior o solicitado deverá ser analisado pela secretaria responsável pela área de urbanismo, ouvida a autoridade de trânsito e outros órgãos caso necessário, devendo dar parecer fundamentado, a ser submetido para aceitação ou não do chefe do poder executivo.

§ 3º O interessado somente estará autorizado a realizar a instalação dos acessórios de obras e edificações, na forma dos parágrafos anteriores, após o deferimento do chefe do poder executivo, podendo a autorização concedida ser cassada a qualquer tempo, pelo chefe do poder executivo, mediante manifestação técnica de órgãos da administração pública, de descumprimento do objeto, do interesse público, do correto ordenamento urbano e do tráfego de veículos e/ou pessoas e com as normas de segurança.

§ 4º Em caso de cassação da autorização concedida, o interessado deverá suspender as obras imediatamente, retirando os acessórios de obras e edificações no prazo máximo de

24 horas, sob pena de lavratura de auto de infração e imposição de multa, na forma que dispõe o presente código.

SEÇÃO I DOS TAPUMES

Art. 82 Nenhuma obra, edificação ou demolição poderá ser feita, no alinhamento da via pública, sem que haja em toda a frente do lote o tapume provisório, que ofereça a necessária segurança e proteção.

Art. 83 A instalação dos tapumes no passeio público deverá atender a Norma Regulamentadora NR 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, do Ministério do Trabalho, ou outra norma que venha a substituí-la.

Art. 84 Não será permitida a utilização de qualquer parte do logradouro público para operação de carga e descarga, deposição mesmo temporária de matérias de construção, canteiro de obras ou construções transitórias, salvo no lado interior dos tapumes.

Art. 85 Os tapumes deverão ser construídos obedecendo aos seguintes requisitos:

- a) Quando a construção for feita no alinhamento predial, não poderão avançar mais de metade da largura do passeio, nem estar distante do meio-fio a menos de 0,80 (oitenta centímetros);
- b) Quando a construção apresentar recuo do alinhamento predial, o tapume deverá ser construído neste alinhamento;
- c) Deverão ser construídos de forma a observar a altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio;
- d) Não poderão prejudicar, a visibilidade de placas, avisos, sinais de trânsito ou outras instalações de interesse público;

e) Durante o período de execução da obra, deverá ser mantido revestimento adequado do passeio fronteiro ao tapume, de forma a garantir boas condições de trânsito aos pedestres.

Art. 86 Os tapumes deverão ser mantidos em boas condições pelo responsável da obra, providenciando sempre que necessário, os respectivos reparos, sob pena de multa, pela má conservação dos mesmos.

Art. 87 Após o término da obra, os tapumes deverão ser retirados, imediatamente, desimpedindo-se o passeio e reconstituindo imediatamente o seu revestimento.

Art. 88 Em caso de paralisação da obra por tempo superior a três (03) meses, os tapumes deverão ser recuados para o alinhamento predial, desimpedindo-se o passeio e reconstituindo imediatamente o seu revestimento.

Art. 89 Se as exigências dos artigos precedentes não forem cumpridas, a Prefeitura lavrará auto de infração e imposição de multa e poderá providenciar a retirada dos tapumes, ou sua realocação, no casos de excepcional interesse público e cobrar pelo serviço executado.

Art. 90 Em caso de reinício das obras os responsáveis deverão providenciar a recolocação dos tapumes, no prazo de 10 (dez) dias e dentro das normas estabelecidas.

SEÇÃO II DOS ANDAIMES

Art. 91 Os andaimes deverão ser dimensionados e construídos de modo a suportar com segurança as cargas de trabalho a que estarão sujeitos, bem como obedecer a todas as normas de segurança do trabalho, conforme previsão da Norma Regulamentadora NR 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da

Construção, do Ministério do Trabalho e da Norma Regulamentadora NR 35 – Trabalho em Altura.

Parágrafo Único - Os andaimes devem ficar dentro dos limites do tapume.

Art. 92 Todo equipamento utilizado deve ser de boa qualidade e encontrar-se em bom estado, devendo atender as normas da ABNT.

Art. 93 Toda precaução deverá ser adotada para evitar queda de objetos dos andaimes.

SEÇÃO III DAS PLATAFORMAS

Art. 94 Em todo o perímetro da construção de edifícios de mais de 04 (quatro) pavimentos é obrigatória a colocação de plataformas de proteção ao nível do terceiro, sexto, nono, décimo segundo e décimo quinto pavimentos, sucessivamente.

Parágrafo único. As plataformas serão colocadas logo após a concretagem da laje do piso do pavimento imediatamente superior e, retiradas somente quando iniciado o revestimento externo do edifício.

Art. 95 Todo perímetro dos edifícios de mais de 04 (quatro) pavimentos, além do disposto no Artigo anterior, deverá ser fechado com tela de polietileno, nylon ou material de resistência equivalente, em todo o perímetro do edifício.

SEÇÃO IV DAS ESCAVAÇÕES

Art. 96 Esta Seção estabelece normas de escavação realizadas nas obras de construção, inclusive trabalhos correlatos, executados abaixo do nível do solo, entre outros, os quais deverão atender o dispositivo neste Código, referente a arrimos e movimentação de terra.

Art. 97 O dirigente técnico e o proprietário da obra ou edificação, serão responsáveis pela segurança dos serviços mencionados no artigo anterior e, deverá providenciar quando necessário:

- a) Escoramento;
- b) Equipamentos de proteção;
- c) Sinalização.

Art. 98 Quando de escavações, fundações ou serviços correlatos, com equipamentos pesados, antes do início dos mesmos o dirigente técnico deverá vistoriar e inspecionar as condições dos imóveis vizinhos, mantendo em seu poder o relatório efetuado.

§ 1º Os pontos de acesso de veículos e equipamentos à área de escavação, deverão ter sinalização de advertência permanente.

§ 2º As escavações nas vias públicas devem ser permanentemente sinalizadas, e sua recomposição deverá manter as características de origem.

SEÇÃO V DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 99 O canteiro de obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos, estande de vendas e outros.

Art. 100 Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção das vias e do passeio público desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras.

§ 1º A fiscalização poderá exigir medidas técnicas para minimizar possíveis impactos à vizinhança causados pelas obras.

§ 2º Será permitida a utilização do passeio público, deixando uma faixa livre de no mínimo 1,20 (um vírgula vinte) m, para carga e descarga de materiais de construção somente no horário das 06:00 às 18:00, de segunda à sábado, e por um período máximo de quatro horas, devendo, neste período, o material ser deslocado para o interior do imóvel.

§ 3º Caso haja necessidade de utilização do logradouro público para execução de trabalhos especiais ou que coloquem em risco a segurança de usuários das vias ou da vizinhança, deverá ser solicitada autorização ao órgão competente.

§ 4º Os dejetos das obras de construção civil deverão possuir a correta destinação, nos termos do que estabelece o Código de Posturas do Município de Araras e a Política Municipal de Resíduos Sólidos, seu Marco Regulatório e Estrutura Administrativa para o Gerenciamento de Resíduos, instituída pela Lei Municipal nº 4.927, de 02 de dezembro de 2016.

Art. 101 A utilização de Container fora dos limites do lote deverá ter autorização da Prefeitura, mediante comprovação de necessidade técnica, e atender às seguintes condições:

- I - não obstruir, o escoamento das águas pluviais; o passeio público; as sinalizações urbanas e a via pública;
- II - ser elevado do piso;
- III - possuir recuo mínimo de 5 m (cinco metros) da confluência dos alinhamentos prediais nos casos de lotes de esquina;
- IV - não lançar qualquer resíduo proveniente da utilização do container no logradouro público;
- V - possuir faixa luminosa refletiva de sinalização;
- VI - possuir instalações regulares, quando necessário, de água, esgoto, energia elétrica e telefonia.

§ 1º Em casos de paralização das obras, o proprietário ficará obrigado, a proceder com a retirada imediata do container.

§ 2º A prefeitura a qualquer tempo, verificado o interesse público, poderá notificar para a imediata retirada do container.

§ 3º Em caso de descumprimento do disposto neste artigo a prefeitura poderá expedir auto de infração e imposição de multa e providenciar a retirada do container, cobrando o preço público devido pelo serviço e pela sua armazenagem, caso necessário.

Art. 102 Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 103 Os canteiros das obras deverão adotar, visando as boas práticas de sustentabilidade e segurança dos operários, o descrito a seguir:

- a) instalação e efetiva aplicação de normas e procedimentos de segurança do trabalho, como utilização de equipamentos de proteção individual e coletiva;
- b) armazenamento, de modo correto, dos materiais de construção, de forma a evitar desperdício e acidentes;
- c) gerenciamento adequado das instalações provisórias, utilizando, preferencialmente, materiais e equipamentos que possam ser reutilizados posteriormente em outra obra;
- d) manejo adequado dos resíduos das obras, encaminhando-os para o descarte adequado;
- e) cobertura, sempre que possível, das áreas expostas do terreno com forração vegetal para controle da erosão e da poluição do ar (poeira).

SEÇÃO VI DAS OBRAS PARALISADAS

Art. 104 No caso de paralisação de uma obra, o responsável técnico ou o proprietário deverá comunicar o órgão competente e deverá tomar as seguintes providências:

- I - fechar todas as aberturas da construção;

II - remover os andaimes, formas e equipamentos de obra, quando possível;

III - fechar o terreno no alinhamento predial por meio de vedação, de forma a impedir sua invasão;

IV - recuar os tapumes localizados no passeio público para o alinhamento predial;

V - manter o imóvel limpo durante o período de paralisação.

§ 1º Caso a obra paralisada ofereça risco à população, o proprietário do imóvel será notificado a executar serviços e obras que restabeleçam a estabilidade e segurança, devendo concluir a intervenção no prazo de trinta dias, contados do recebimento da notificação.

§ 2º O prazo de execução estabelecido no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado mediante solicitação devidamente justificada.

CAPÍTULO VIII NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES

Art. 105 As dimensões mínimas das edificações e suas condições de higiene e salubridade respeitarão o disposto neste Código e no Código Sanitário Estadual, aprovado pelo Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1978, ou norma que vier a alterá-lo ou substituí-lo.

Art. 106 Os projetos de novas edificações e de reformas que vierem a dispor de instalações permanentes de gás combustível (GLP ou natural) deverão atender às legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 107 Todas as edificações deverão possuir sistema de esgotamento sanitário ou de águas residuais, de acordo com as normas técnicas pertinentes, interligadas a rede pública.

Art. 108 As edificações situadas em áreas desprovidas de rede pública coletora de esgoto deverão executar as instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto por seu próprio custo, e de acordo

com as normas técnicas específicas e aprovadas pelos órgãos municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 109 As águas pluviais deverão ser encaminhadas até o poço de retenção ou infiltração contido no próprio lote, quando se aplicar, e o excesso canalizado sob o passeio público, até o sistema de drenagem urbana, quando existente.

Parágrafo Único - Em casos especiais de impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o seu lançamento nas galerias de águas pluviais, desde que haja a aprovação pelo órgão competente.

Art. 110 É proibido o despejo de águas pluviais ou servidas sobre as calçadas, nos imóveis vizinhos, ou seu lançamento na rede de esgoto.

Parágrafo Único - Quando constatada a irregularidade o proprietário será notificado a realizar a adequação no prazo de trinta dias, contados do recebimento da notificação, e o órgão competente aplicará os procedimentos fiscais e as multas cabíveis, em caso de descumprimento.

Art. 111 Toda edificação deverá dispor de caixa receptora, portaria ou guarita para recepção das correspondências.

Art. 112 As empresas e pessoas físicas que se dediquem à instalação de cercas energizadas deverão possuir registro no órgão de classe competente.

Art. 113 Sempre que, for instalada na parte superior de muros, grades, telas ou outras estruturas similares cerca energizada, concertinas e outros meios cortantes ou elétricos, a altura do elemento deverá ser de no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do solo mais alto, interno ou externo, do imóvel cercado.

CAPÍTULO IX

DA ACESSIBILIDADE NOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS E PRIVADOS DE USO COLETIVO

Art. 114 A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou

privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo, na construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observado, pelo menos, os seguintes requisitos de acessibilidade:

I – nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência ou com dificuldade de locomoção permanente ou temporária;

II – pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre das barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;

III- pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata este código; e

IV – os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

V – deverá ainda atender ao disposto na NBR – 9050, em sua última revisão, ou norma que vier a substituí-la.

Art. 115 Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeira de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

CAPÍTULO X

DA ACESSIBILIDADE NOS EDIFÍCIOS DE USO PRIVADO

Art. 116 Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

I – percurso acessível que interligue as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II – percurso acessível que interligue a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III – cabine de elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 117 Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento, à exceção das habitações unifamiliares, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

Art. 118 Caberá ao órgão federal responsável pela coordenação da política habitacional regulamentar a reserva de um percentual mínimo do total das habitações, conforme a característica da população local, para o atendimento da demanda de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

CAPÍTULO XI

DA NORMA PARA RESERVATÓRIO PARA COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 119 Nos lotes edificados ou não que tenham área impermeabilizada superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), deverão ser executados reservatórios para acumulação das águas pluviais como condição para obtenção do Alvará de Construção.

Art. 120 A capacidade do reservatório deverá ser calculada com base na seguinte equação:

$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$, onde

V = volume do reservatório (m³)

A_i = área impermeabilizada (m²)

IP = índice pluviométrico = 0,06 m/h

t = tempo de duração da chuva = uma hora

§ 1º Deverá ser instalado um sistema que conduza a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório.

§ 2º A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, devendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada para finalidades não potáveis.

§ 3º O reservatório será exigido em todos os projetos de construção e/ou ampliação e que se encaixem nas disposições do Capítulo IX, a partir da data de vigência deste Código.

§ 4º Os reservatórios construídos deverão ser indicados no projeto, não será considerado com área construída nem parte da taxa de ocupação.

§ 5º Nos lotes dos loteamentos fechados, independentemente da área impermeabilizada das construções, deverá ser executado reservatório para coleta de águas pluviais, quando das obras de construção, nos termos do caput deste artigo.

§ 6º A não execução dos reservatórios para coletas de águas pluviais, nos casos exigidos por este código, será impeditivo a expedição do habite-se e / ou aceite do imóvel.

Art. 121 Os estacionamentos de veículos, existentes e futuros deverão ter 30% (trinta por cento) de sua área com drenante ou com área naturalmente permeável ou executar reservatório para coleta de águas pluviais nos termos do artigo anterior.

§ 1º A adequação ao disposto neste artigo deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias, do início da vigência deste código.

§ 2º Em caso de descumprimento ao disposto no “caput” deste artigo, o estabelecimento infrator não obterá a renovação do seu alvará de funcionamento, sendo inclusive, o alvará vigente, passível de cassação e aplicação de multa.

§ 3º O prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado por mais 90 dias, desde que devidamente justificado.

Art. 122 Nas reformas, únicas ou sucessivas será exigido o reservatório quando a área impermeabilizada final atingir ou superar 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e o cálculo do volume do mesmo terá como parâmetro a fórmula apresentada no Art. 120.

CAPÍTULO XII DAS NORMAS PARA DEMOLIÇÃO

Art. 123 Antes de ser iniciada qualquer demolição, as linhas de abastecimento de energia elétrica, água e esgoto e de escoamento de água deverão ser desligadas e protegidas, respeitando-se normas e determinações das empresas concessionárias e repartições públicas competentes.

Art. 124 Quando o prédio a ser demolido tiver sido danificado por incêndio ou outras causas, deverão ser feitos escoramentos necessários, antes de iniciada a demolição.

Art. 125 A remoção dos materiais por gravidade deverá ser feita em calhas fechadas, de madeira ou metal.

Parágrafo único. Objetos pesados ou volumosos deverão ser descidos mediante o emprego de dispositivos mecânicos, ficando proibido o lançamento em queda livre.

Art. 126 Os elementos construtivos a serem demolidos não devem ser abandonados em posição que se torne possível o seu desabamento devido a ações eventuais.

Art. 127 Nos edifícios de 04 (quatro) ou mais pavimentos ou de 12 (doze) metros de altura ou mais, deverão ser instaladas plataformas de proteção ao longo das paredes externas.

Art. 128 As plataformas deverão ser projetadas e instaladas de acordo com o que prevê a NR-18 que determina as condições e meio ambiente de trabalho na indústria da construção.

Art. 129 As plataformas deverão ser instaladas, no máximo, três (03) pavimentos abaixo do que estiver sendo demolido.

CAPÍTULO XIII DO PASSEIO PÚBLICO

Art. 130 Em todos os terrenos, edificados ou não, que façam frente para logradouros públicos com guias, sarjetas e pavimentação, será obrigatória a execução de passeio público em conformidade com este Código e com a legislação vigente referente à acessibilidade e as posturas municipais.

Parágrafo Único - As edificações existentes atenderão ao disposto no "caput" deste artigo quando forem objeto de ampliação, regularização ou reforma.

Art. 131 As calçadas deverão desenvolver-se num plano contínuo, acompanhando a inclinação longitudinal da via pública, obedecendo aos critérios mínimos das faixas correspondentes: faixa livre, faixa de serviços e faixa de acesso.

Parágrafo Único – A calçada deverá ser executada de forma a atender o disposto na NBR 9050 que dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Art. 132 A faixa livre deverá possuir largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e inclinação transversal constante máxima de 5% (cinco por cento) e ser construída, reconstruída ou reparada com material duradouro, resistente e com superfície antiderrapante, podendo ser executada com piso drenante ou pavimentos semipermeáveis, desde que ofereça plenas condições de segurança para circulação dos pedestres, mesmo quando molhados, e atenda à legislação vigente sobre acessibilidade.

Parágrafo Único - É proibida a construção de degraus e rampas na faixa livre do passeio público, sendo que as diferenças de níveis entre o lote e o passeio público, provenientes de movimentação de terra, deverão ser resolvidas na parte interna do lote.

Art. 133 A não execução de passeio público ou a sua execução em desacordo com as disposições deste código e da legislação vigente referente à acessibilidade e as posturas municipais, será impeditivo a expedição das certidões de habite-se, aceite, regularização e alvará de utilização para imóveis.

Parágrafo Único – Na aprovação de projetos de construção fica obrigado a descrição e o desenho do perfil da calçada para sua aprovação.

CAPÍTULO XIV DO REBAIXAMENTO DE GUIA

Art. 134 O rebaixamento de guia deverá observar os seguintes parâmetros:

I - extensão longitudinal, em cada face de logradouro, de acordo com a equação $R_{\text{máx}} = 3 + (0,2 \times T)$, na qual "R_{máx}" é o valor máximo, em metro linear, da guia passível de ser rebaixada, e "T" é o valor total, em metro linear, da testada do lote;

II - a dimensão transversal da rampa de acesso de veículos junto ao meio fio deverá ocupar, no máximo, uma faixa de 50 cm (cinquenta centímetros) do passeio público, a partir da guia, restringindo-se à faixa de serviço;

III - o rebaixamento destinado à acessibilidade, conforme normas e técnicas vigentes, não será incluído no dimensionamento de que trata o inciso I deste artigo;

IV - o rebaixamento para acesso de serviços será incluído no dimensionamento de que trata o inciso I deste artigo;

V - o rebaixamento de guia deverá se restringir ao acesso de veículos e, em imóveis de esquina deve se localizar a distância mínima de 3 m (três metros) da confluência, salvaguardando a travessia de pedestres;

VI - no caso de descontinuidade do rebaixamento de guia comprometendo vagas na via pública, haverá análise da viabilidade pelo órgão competente.

§ 1º Em casos específicos o projeto deverá ser submetido à análise pelo órgão competente.

§ 2º Nos casos de edifícios multifamiliares, comerciais e industriais, ou imóveis com testada menor ou igual a 6,00 m, fica autorizado o rebaixamento de 100 % da guia, desde que respeitadas as disposições deste código e do Código de Trânsito Brasileiro.

CAPÍTULO XV DA FISCALIZAÇÃO

SEÇÃO I DA AÇÃO FISCALIZADORA

Art. 135 Ao fiscal urbano assiste o dever de, em qualquer tempo, exercer ação fiscalizadora, no sentido de verificar a obediência aos preceitos deste Código.

§ 1º Os fiscais urbanos, poderão inspecionar obras e edificações, documentos de qualquer espécie, desde que relacionados com as legislações específicas ou relativas ao presente Código.

§ 2º O desrespeito ou desacato ao fiscal urbano no exercício de sua função ou empecilho imposto a inspeção a que se refere o parágrafo anterior, sujeitará o infrator não só às multas previstas neste Código, como também a autuação pela autoridade policial.

§ 3º Poderá o fiscal urbano, quando das solicitações de Certificado de Conclusão de Obras – Habite-se e / ou Aceite, Certidão de Regularização, dos Alvarás de Construção / Ampliação / Transformação / Reforma e Demolições, verificar, através de ação fiscalizadora, visualmente ou por meio de instrumentos de medição os serviços licenciados e a área das edificações.

SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES

Art. 136 São consideradas infrações ao Código de Obras e Edificações:

- I – Iniciar obra de construção, reforma, ampliação ou demolição sem o competente alvará;
- II – Ocupar e / ou utilizar imóvel sem a expedição da Certidão de Habite-se / Aceite ou de Regularização;
- III – Efetuar edificação em área pública sem autorização da Prefeitura;
- IV – Utilizar área pública sem autorização da Prefeitura;
- V – Executar obras e edificações em desacordo com o disposto neste código, no plano diretor, na Lei de Uso e Ocupação de Solo e nas demais normas e regulamentos vigentes;
- VI – Causar danos a guia, sarjeta e ao sistema viário durante a execução das obras, ou a qualquer tempo;
- VII – Faltar com as condições mínimas de segurança exigidas por este código e pelas normas regulamentadoras durante a execução de obras;
- VIII – Não manter as edificações em condições de estabilidade e salubridade, podendo causar danos a terceiros e a administração pública.
- IX – Deixar de cumprir os autos de embargo e interdição expedidos pelo Fiscal Urbano.
- X – Deixar de cumprir o Auto de Demolição expedido pelo Fiscal Urbano.
- XI – Manter obra sem placa de identificação ou com placa em desacordo com o mínimo exigido por este código.
- XII – Impedir por qualquer meio a ação do Fiscal Urbano.
- XIII – Não manter o tapume em boas condições, ou não recua-los para o alinhamento predial em casos de paralização das obras.

XIV – Instalar Container fora dos limites do terreno sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com este código, bem como não providenciar sua imediata retirada quando notificado pela prefeitura.

XV – Despejar águas pluviais ou servidas sobre calçadas, nos imóveis vizinhos, ou seu lançamento na rede de esgoto.

XVI – Deixar de construir o reservatório para coleta de águas pluviais, nos casos exigidos por este código.

XVII – Estacionamentos de veículos que deixarem de cumprir as exigências contidas no Art. 134 deste código.

XVIII – Contrariar as disposições do Art. 81, com relação aos acessórios das obras e edificações.

XIX – Demais atos realizados em contradição com o disposto neste Código.

SEÇÃO III DAS NOTIFICAÇÕES

Art. 137 Verificada, pela Fiscalização Urbana do Município, infração a este Código de Obras e Edificações, será lavrada notificação, que conterá os seguintes itens:

I – Identificação e endereço do imóvel;

II – Descrição da Infração cometida;

III – Data e Local;

IV – Assinatura e identificação do fiscal pela Matrícula;

V – Nome do proprietário ou responsável pelo imóvel.

VI – Prazo para adequar a infração cometida às disposições deste código.

§ 1º A notificação será feita pessoalmente ou por via postal com aviso de recebimento, ao proprietário ou responsável pelo imóvel.

§ 2º Havendo recusa do infrator em assinar o recebimento da notificação, o servidor fará constar o fato no mesmo.

§ 3º Na impossibilidade da notificação ao infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, as mesmas deverão ser publicadas por edital no Diário Oficial do Município.

Art. 138 O prazo para cumprimento da notificação será de 30 dias.

Parágrafo Único: O prazo para cumprimento da notificação poderá ser ampliado, a critério da Comissão de Análise de Recursos, desde que solicitado e fundamentado pelo infrator, tempestivamente.

SEÇÃO IV DAS PENALIDADES

Art. 139 O não cumprimento da notificação acarretará, em uma ou mais, cumulativas ou não, nas seguintes penalidades:

- a) Auto de Infração e Imposição de Multa;
- b) Auto de Embargo;
- c) Auto de Interdição;
- d) Auto de Demolição.

§ 1º Os Autos serão lavrados em 03 (três) vias, constando o local (nome da rua, número do prédio, bairro e inscrição municipal, quando houverem), data, artigo infringido.

§ 2º A primeira via de qualquer espécie de Auto, será destinada ao proprietário ou responsável pelo imóvel.

§ 3º O não cumprimento da notificação gerará o Auto de Infração e consequente imposição de multa.

SEÇÃO V DOS AUTO DE INFRAÇÃO E IMPOSIÇÃO DE MULTA

Art. 140 O não cumprimento da notificação expedida em conformidade com o Art. 137, acarretará na aplicação do Auto de Infração e Imposição de Multa, com valores fixados no Anexo I do presente código.

§ 1º As multas lançadas e aplicadas em razão de irregularidade nas obras e edificações não poderão ser anistiadas, salvo o excepcional interesse público, devidamente fundamentado em ato do chefe do poder executivo.

§ 2º A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

§ 3º Considera-se reincidência, para duplicação do valor da multa, após decorrer o prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento do Auto e, o proprietário ou dirigente técnico não regularizarem a situação pela qual foram autuados.

§ 4º A pena de multa poderá ser imposta cumulativamente com qualquer das outras penalidades previstas no Art. 139.

§ 5º O valor das multas constantes no Anexo I, serão atribuídas em Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP.

§ 6º A aplicação do Auto de Infração não isenta o responsável por danos ao patrimônio Público e particular que vierem a ocorrer, mantendo a este a necessidade de fazer cumprir a notificação.

Art. 141 Para as infrações cometidas em desobediência às disposições deste Código, serão aplicadas multas ao proprietário, bem como ao dirigente técnico, a qual será correspondente a 50% do valor da multa imposta ao proprietário.

Art. 142 Imposto o auto de Infração e Imposição de Multa, poderá o proprietário ou seu responsável técnico interpor recurso no prazo de 15 dias da sua lavratura ficando seus efeitos suspensos, conforme o caso, até a análise do recurso pela Comissão de Análise de Recursos.

Parágrafo Único: Decorrido o prazo de 15 dias sem a apresentação de recurso será lançada a multa.

Art. 143 A prefeitura representara junto ao CREA, ao CAU e ao CFT, contra os responsáveis técnicos das obras efetuadas infringindo algum dos dispositivos desta lei.

Art. 144 Havendo suspensão do registro do profissional pelo órgão competente, o município, a partir de seu conhecimento, tomará as providências administrativas para a imediata cassação de seu alvará de funcionamento.

SEÇÃO VI DOS EMBARGOS

Art. 145 A obra ou edificação em andamento será embargada quando:

- a) Estiver sendo executada sem alvará, nos casos em que é necessário;
- b) For desrespeitado o respectivo projeto, em um ou mais dos seus elementos essenciais;
- c) Não forem observadas os recuos, alinhamento e nivelamento do lote e do passeio público;
- d) Estiver em risco a sua estabilidade e / ou salubridade, causando risco de segurança ou a saúde, do proprietário ou de terceiros, mediante parecer prévio da Defesa Civil e/ ou das equipes de Vigilância em Saúde.

Art. 146 Ocorrendo um ou mais casos, listados no artigo precedente, o fiscal urbano, depois ou ao mesmo tempo em que for lavrado o Auto de Infração e Imposição de Multa, fará o Auto de Embargo da obra por simples comunicação escrita ao construtor, ao proprietário, ou ao responsável técnico, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior.

Art. 147 O embargo da obra cessará, mediante solicitação devidamente comprovada, com:

- I - pagamento das multas, tributos e preços públicos devidos; e
- II - regularização da obra.

Parágrafo Único: Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do poder público.

SEÇÃO VII DAS INTERDIÇÕES

Art. 148 A interdição poderá ser efetuada, pelo fiscal urbano, quando verificada uma das seguintes irregularidades:

- I - não possuir Certidão de "Habite-se" / "Aceite" / "Regularização";
- II - verificar o descumprimento de qualquer disposição pertinente ao uso pretendido.
- III – Verificado perigo à população e ao proprietário por ausência das condições mínimas de salubridade e estabilidade da edificação, mediante parecer da defesa civil.

Parágrafo Único - O Auto de Interdição cessará com a regularização da situação perante os órgãos competentes.

SEÇÃO VIII DA AÇÃO DEMOLITÓRIA

Art. 149 A ação demolitória será precedida da vistoria administrativa, e imposta pelo poder público, com demolição total ou parcial, nos seguintes casos:

- a) Obra clandestina, entendendo-se por tal a que for feita sem prévia aprovação do projeto ou sem alvará;
- b) Obra feita sem a observância do alinhamento e dos recuos ou com desrespeito à planta aprovada, nos elementos essenciais;
- c) Obra julgada em risco, quando o proprietário não quiser tomar providências que a Prefeitura sugerir para a sua segurança, mediante parecer da Defesa Civil;

d) Construção que ameace ruir e ou que o proprietário não queira demolir, ou não queira ou não possa reparar por falta de recursos ou por disposição regulamentar que impeça o uso primitivo, mediante parecer da defesa civil, quando necessário;

e) Obra não passível de regularização.

f) Obra realizada em área pública, em área de preservação permanente ou em faixas non-aedificandi.

Art. 150 Tratando-se de obra clandestina, quando o proprietário submeter à Prefeitura o projeto de construção e mostrar que a mesma preenche os requisitos deste código, do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo e demais legislações, não sofrerá a ação prevista no *caput* do artigo anterior.

Art. 151 Nos casos em que o requerente não efetuar a demolição, no prazo de 5 dias úteis, após o recebimento do Auto de Demolição, poderá a prefeitura, em casos de segurança, saúde e higiene pública, executar-la, inclusive em imóveis particulares, mediante autorização do Chefe do Executivo, expedida por Decreto específico, devendo inclusive cobrar os custos pelo serviço executado do proprietário ou possuidor do imóvel.

Art. 152 Nos casos de obras executadas, em desacordo com as disposições legais, em especial as previstas no Art. 149 poderá o fiscal urbano, após a expedição do Auto de Demolição, se não cumprido, encaminhar o processo ao setor competente para ingressão com ação demolitória na Justiça.

Art. 153 Constatada construção em área pública, sem prévia autorização da Prefeitura, a mesma poderá executar a qualquer tempo sua demolição, sem prejuízo das demais sanções previstas neste código e na legislação federal ao infrator.

Art. 154 Nos casos previstos no Art. 149, não caberá qualquer indenização ao proprietário, possuidor ou construtor do imóvel, pelo ato de demolição efetuado.

SEÇÃO IX DOS RECURSOS

Art. 155 Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos a Comissão de Análise de Recursos.

Art. 156 O prazo para interpor recurso:

I - Tratando-se de multa, será de 15 (quinze) dias, a contar de seu recebimento, ou de sua publicação no Diário Oficial, mediante requerimento.

II - Tratando-se de notificação será de 30 dias, a contar de seu recebimento, ou de sua publicação no Diário Oficial, mediante requerimento.

Art. 157 Se o infrator, desobedecendo qualquer Auto, frustrar o regulamento deste Código, ou tornar mais difícil sua execução, os fiscais farão de imediato representação a autoridade policial e / ou judicial.

SEÇÃO X DA COMISSÃO DE ANÁLISE DE RECURSOS

Art. 158 – Fica instituída a Comissão de Análise de Recursos interpostos no Município.

Art. 159 – Compete à Comissão para Análise de Recursos, julgar administrativamente, em primeira instância, os processos referentes à aplicação de penalidades previstas neste Código de Obras e Edificações, referentes a solicitações de:

I - prorrogação de prazo para cumprimento de exigência constante em notificação;

II - cancelamento de exigência constante em notificação;

III - cancelamento de auto de infração, interdição, embargo e/ou demolição.

Parágrafo Único: A prorrogação de prazo para cumprir exigência constante em notificação poderá ser concedida no máximo duas vezes, por períodos de no máximo 90 (noventa) dias, mediante despacho fundamentado desta comissão.

Art. 160 – As solicitações de prorrogação de prazo para cumprimento de exigência constante em notificação, cancelamento de exigência de notificação e cancelamento de auto de infração, interdição, embargo ou demolição deverão ser protocoladas no setor competente, acompanhadas dos seguintes documentos:

- a) Requerimento, com a devida solicitação e justificativa;
- b) Cópia do CPF ou do CNPJ do requerente;
- c) Cópia da Notificação e / ou do Auto de Infração / Embargo / Interdição / Demolição;
- d) Documentos que instruem a administração municipal na análise do pedido (relatório fotográfico, cópias de protocolos, termos de exigência técnica, documentação que comprove a situação financeira do requerente, entre outros que julgar necessário).

Parágrafo único – As solicitações de cancelamento de autos de interdição e/ou embargo não suspendem o ato, devendo as obras e / ou edificações permanecerem interditadas e / ou embargadas até o julgamento do recurso.

Art. 161 – Aplicada a penalidade, poderá o infrator recorrer, em última instância, ao Chefe do Executivo, no prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data de sua ciência.

Art. 162 Denegados os recursos, o processo será encaminhado ao órgão responsável pela administração fazendária para lançamento da multa.

Parágrafo único: O não pagamento da multa, no prazo estabelecido, acarretará sua inscrição em dívida ativa do município.

Art. 163 – A presente comissão será composta por:

- I – 3 (três) representantes do órgão responsável pelo Urbanismo;
- II – 2 (dois) representantes do órgão responsável pelo Planejamento;
- III – 1 (um) representante do órgão responsável pela área ambiental;
- IV – 1 (um) representante do órgão jurídico;
- V – 1 (um) representante do órgão responsável pela Promoção Social;
- VI - 1 (um) representante do órgão responsável pela Fazenda;

§ 1º Os membros nomeados para compor a comissão, farão jus ao recebimento de gratificação, conforme dispõe o artigo 144, da Lei Complementar nº 31/2013.

§ 2º Os integrantes da comissão serão nomeados por ato do Prefeito Municipal, através de portaria.

§ 3º No ato de nomeação dos membros da comissão competirá também ao Prefeito Municipal a nomeação do presidente.

§ 4º O poder executivo expedirá decreto regulamentando a forma de trabalho da comissão.

§ 5º O prazo para julgamento dos recursos pela comissão é de no máximo 30 dias.

CAPÍTULO XVI DAS TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 164 As taxas incidentes na aprovação de projetos, regularizações, expedições de alvarás, constantes neste código serão de acordo com o Anexo II da presente lei complementar.

§ 1º. O valor das taxas constantes no Anexo II, serão atribuídas em Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP.

§ 2º. Em se tratando de projetos, alvarás e autorizações, deverá ser recolhido no ato do protocolo, valor referente a 70 % da Taxa de Aprovação / Autorização, referente aos custos de análise do pleito pela administração pública.

§ 3º. Aprovado o projeto e / ou expedido o alvará ou autorização, será tributado os 30 % restantes a Taxa de Aprovação / Autorização e os demais custos referentes a documentação expedida.

§ 4º. Em caso de desistência por parte do requerente da aprovação do projeto ou da expedição da documentação solicitada, não será, em nenhuma hipótese devolvidos os valores pagos e referentes aos custos de análise do pleito pela administração pública.

§ 5º. Em caso de desinteresse do requerente no atendimento de ofício expedido pela administração pública, nos prazos previstos neste código, o processo deverá obrigatoriamente ser arquivado, não cabendo devolução dos custos de análise do pleito pela administração pública.

§ 6º. No caso previsto no parágrafo anterior, caso o requerente reapresente a solicitação ou peça seu desarquivamento, obrigatoriamente deverá ser recolhido novamente os custos de análise do pleito pela administração pública, na forma que dispõe o § 2º.

§ 7º. No caso de desistência do requerente da solicitação, depois de expedido o documento ou aprovação pela administração pública, poderá ser solicitado o seu cancelamento, desde que a obra não tenha sido executada, sendo, porém, devido a taxa de execução do serviço pela administração pública, ficando vedado o cancelamento.

§ 8º. Decorrido 90 dias sem que o processo seja retirado pela requerente, poderá a administração fazer o lançamento de ofício dos tributos devidos e encaminhar as taxas por via postal com aviso de recebimento, ou ainda por meio eletrônico.

§ 9º. Em caso de transferência de projeto ou de responsável técnico, deverá ser pago os valores integrais referentes ao serviço, no ato do protocolo, sendo vedado, em qualquer caso a restituição dos valores pagos.

CAPÍTULO XVII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 165 Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolados em data anterior a da vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior, salvo se a atual for mais benéfica ao particular.

Art. 166 Os alvarás expedidos antes da vigência deste código passarão a ter validade de 5 (cinco) anos, expirando-se após este prazo.

§ 1º Os Alvarás de Demolição expedidos antes da vigência deste código passarão a ter validade de 1 (um) ano, expirando-se após este prazo

§ 2º Poderá ser solicitada a renovação do Alvará expirado, porém a solicitação deverá estar adequada as disposições deste código e das demais legislações pertinentes na data de renovação.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 167 Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada, no que couber, por decreto.

Art. 168 Esta Lei Complementar entrará em vigor em 90 dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO I – TABELA DE VALORES DE INFRAÇÕES

Infração	Valor em UFESP
I – Iniciar obra de construção, reforma, ampliação ou demolição sem o competente alvará;	60,00
II – Ocupar e / ou utilizar imóvel sem a expedição da Certidão de Habite-se / Aceite ou de Regularização;	60,00
III – Efetuar edificação em área pública sem autorização da Prefeitura;	120,00
IV – Utilizar área pública sem autorização da Prefeitura;	120,00
V – Executar obras e edificações em desacordo com o disposto neste código, no plano diretor e na Lei de Uso e Ocupação de Solo e nas demais normas e regulamentos vigentes;	80,00
VI – Causar danos a guia, sarjeta e ao sistema viário durante a execução das obras, ou a qualquer tempo;	80,00
VII – Faltar com as condições mínimas de segurança exigidas por este código e pelas normas regulamentadoras durante a execução de obras;	80,00
VIII – Não manter as edificações em condições de estabilidade e salubridade, podendo causar danos a terceiros e a administração pública.	100,00
IX – Deixar de cumprir os autos de embargo e interdição expedidos pelo Fiscal Urbano.	200,00
X – Deixar de cumprir o Auto de Demolição expedido pelo Fiscal Urbano.	200,00
XI – Manter obra sem placa de identificação ou com placa em desacordo com o mínimo exigido por este código.	60,00

XII – Impedir por qualquer meio a ação do Fiscal Urbano.	80,00
XIII – Não manter o tapume em boas condições, ou não recua-los para o alinhamento predial em casos de paralização das obras.	40,00
XIV – Instalar Container fora dos limites do terreno sem autorização da Prefeitura ou em desacordo com este código, bem como não providenciar sua imediata retirada quando notificado pela prefeitura.	60,00
XV – Despejar águas pluviais ou servidas sobre calçadas, nos imóveis vizinhos, ou seu lançamento na rede de esgoto.	120,00
XVI – Deixar de construir o reservatório para coleta de águas pluviais, nos casos exigidos por este código.	120,00
XVII – Estacionamentos de veículos que deixarem de cumprir as exigências contidas no Art. 134 deste código.	120,00
XVIII – Contrariar as disposições do Art. 81, com relação aos acessórios das obras e edificações.	120,00
XIX – Demais atos realizados em contradição com o disposto neste Código.	60,00

ANEXO II – TAXAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

Documento	Tipificação	Unidade	Valor em UFESP	
			Prédio Residencial Unifamiliar	Outros
Aprovação	Construção Nova / Ampliação	m ²	0,075	0,20
	Reforma / Transformação	m ²	0,05	0,10
	Regularização	m ²	0,15	0,40
	Implantação de Equipamento	Unidade	-	60,00
	Demolição	m ²	0,075	0,10
	Revalidação		50 % do Valor da Aprovação	50 % do Valor da Aprovação
Alvará	Construção / Reforma / Ampliação / Transformação	Unidade	8,50	10,00
	Demolição	Unidade	8,50	10,00
	Utilização	Unidade	-	100,00
	Revalidação	Unidade	50 % do Valor do Alvará	50 % do Valor do Alvará
	Muro de Arrimo	Unidade	10,00	10,00

Certidão	Construção	Unidade	1,50	3,00
	Habite-se	Unidade	1,50	-
	Aceite	Unidade	-	3,00
	Regularização	Unidade	5,00	10,00
	Demolição	Unidade	5,00	5,00
Instalação de Tapume sobre o Passeio ou Área Pública	-	m	0,20	0,40
Taxa por unidade construída e/ou demolida	-	m	1,00	1,00
Autorização	Implantação de Edificação transitória / Estande de Vendas	m ²	0,20	0,40
	Instalação de Equipamentos	Unidade	20,00	40,00
	Instalação de Estrutura Retrátil / Removível	Unidade	20,00	40,00
	Transferência de Projeto		5,00	
	Substituição		Valor do	

	de Projeto		Alvará + Valor da Área a Maior a ser aprovada.	
--	------------	--	---	--