DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO

Conforme Lei Municipal nº 1.783, de 02 de março de 2016

www.santacruzdaconceicao.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/santacruzdaconceicao

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Leis 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Santa Cruz da Conceição , veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Santa Cruz da Conceição poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.santacruzdaconceicao.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/santacruzdaconceicao
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
CNPJ 44.751.725/0001-97
Rua Vereador Juvenal leme Mourão, nº 770
Telefone: (19) 3567-9200
Site: www.santacruzdaconceicao.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/santacruzdaconceicao

Câmara Municipal de Santa Cruz da Conceição
Rua Doutor Jorge Tibiriçá, nº 1058
Telefone: (19) 3567-1474
Site: www.camarasantacruzdaconceicao.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Santa Cruz da Conceição garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.santacruzdaconceicao.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/santacruzdaconceicao

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 152 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2026.

"Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Cruz da Conceição, estabelece normas para o licenciamento, execução, fiscalização, utilização e regularização de obras e edificações e dá outras providências, revogando a Lei Complementar nº 43/2013."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Cruz da Conceição — COE, que estabelece normas gerais para o planejamento, o licenciamento, a execução, a utilização, a manutenção, a fiscalização e a regularização de obras, edificações, instalações e equipamentos públicos ou privados, sem prejuízo da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Toda obra, edificação, instalação, reforma, ampliação, reconstrução, demolição, regularização ou intervenção construtiva, pública ou privada, realizada no Município deverá observar este Código, o Plano Diretor, a legislação urbanística e edilícia municipal e as demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. Aplicam-se ainda as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, ao meio ambiente, à vigilância sanitária, à acessibilidade, à segurança contra incêndio e às normas técnicas pertinentes.

Art. 3º As obras, edificações, instalações e equipamentos públicos ou privados deverão observar as seguintes diretrizes:

I. prevalência do interesse coletivo e atendimento à função social da propriedade;

II. promoção do direito à cidade sustentável;

III. observância das normas técnicas brasileiras e das regulamentações aplicáveis;

IV. admissão de soluções técnicas alternativas, desde que fundamentadas, seguras, compatíveis com a legislação e acompanhadas de responsabilidade técnica, quando exigível;

V. garantia de acessibilidade, circulação e utilização segura das edificações e dos espaços de uso público ou coletivo;

VI. consideração das condições climáticas, da orientação solar, da iluminação e da ventilação naturais;

VII. adoção de soluções construtivas sustentáveis, eficiência energética e uso racional dos recursos naturais;

VIII. implantação adequada da edificação no lote, observados os parâmetros urbanísticos e a integração com o espaço urbano;

IX. preservação e utilização adequada da vegetação, com prioridade para espécies nativas ou adaptadas às condições locais;

X. simplificação e transparência dos procedimentos de licenciamento edilício, com tratamento adequado aos empreendimentos de habitação de interesse social e às ações municipais de assistência técnica para habitação de interesse social.

XI. incentivo à digitalização dos procedimentos administrativos e ao licenciamento eletrônico.

§ 1º A acessibilidade será assegurada em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal e com as normas técnicas brasileiras vigentes.

§ 2º As edificações deverão observar os regulamentos de eficiência energética e as normas técnicas aplicáveis.

CAPÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

Do Município

Art. 4º Compete ao Município, por meio dos órgãos e agentes legalmente competentes, analisar e aprovar projetos, expedir licenças, alvarás, certidões e certificados, bem como fiscalizar as obras, edificações, instalações e usos abrangidos por este Código.

§ 1º O licenciamento municipal não substitui as autorizações, licenças, aprovações ou manifestações exigidas de outros órgãos ou entidades, especialmente:

I. do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo;
II. dos órgãos ambientais e de proteção do patrimônio histórico e cultural;
III. das concessionárias e permissionárias de serviços públicos;
IV. dos órgãos de fiscalização do exercício profissional.

§ 2º A aprovação do projeto ou a emissão de ato municipal não implica validação dos cálculos, dimensionamentos, especificações ou soluções técnicas, que permanecerão sob responsabilidade dos profissionais e demais responsáveis definidos em lei.

Art. 5º Compete ao Município licenciar e fiscalizar as obras, edificações, instalações e atividades abrangidas por este Código, bem como verificar as condições de utilização das edificações nos limites de sua competência.

Parágrafo único. Para a instrução e decisão dos processos, o órgão municipal competente poderá realizar diligências e vistorias, solicitar documentos complementares pertinentes e, quando necessário, obter parecer de entidade ou profissional de reconhecida especialização, mediante decisão fundamentada, sem transferência da competência administrativa.

Art. 6º A análise, a aprovação, o licenciamento e a fiscalização municipal não afastam a responsabilidade do proprietário, possuidor, autor do projeto, responsável técnico e executor quanto à estabilidade, segurança, desempenho, execução, manutenção e utilização da edificação.

Parágrafo único. O Município não decidirá controvérsias exclusivamente privadas relativas ao domínio, à posse, às divisas, às servidões ou às indenizações entre particulares, sem prejuízo da aplicação da legislação urbanística, edilícia e administrativa e das medidas necessárias à proteção da coletividade.

SEÇÃO II

Do proprietário e do possuidor

Art. 7º O proprietário ou possuidor que demonstre legitimidade poderá requerer os atos administrativos relativos ao controle da atividade edilícia, observadas as disposições deste Código e da legislação aplicável.

Parágrafo único. A aprovação de projeto e a emissão de licença, alvará, certidão ou certificado não importam reconhecimento de propriedade, posse, domínio, limites ou direitos reais, nem prejudicam direitos de terceiros.

Art. 8º O possuidor poderá requerer, em seu próprio nome, a aprovação de projeto e a emissão de alvará, licença, certidão ou certificado, mediante apresentação da certidão da matrícula ou transcrição do imóvel, quando existente, acompanhada de documento que demonstre sua relação jurídica com o bem.

§ 1º Para fins do disposto no caput, poderão ser admitidos:

I. contrato de compra e venda, compromisso ou promessa de compra e venda, cessão de direitos ou instrumento equivalente;

II. escritura pública de aquisição ou transmissão ainda não registrada;

III. contrato de locação, comodato, arrendamento, concessão, cessão ou autorização de uso que permita expressamente a intervenção pretendida;

IV. decisão judicial ou documento expedido em procedimento de regularização fundiária que reconheça ou demonstre a posse, aquisição ou direito de utilização do imóvel;

V. formal de partilha, escritura de inventário, termo de inventariante ou documento equivalente;

VI. outro documento juridicamente idôneo capaz de demonstrar a posse ou o direito de realizar a intervenção, mediante análise fundamentada do órgão municipal competente.

§ 2º Será exigida autorização expressa do proprietário registral quando o documento apresentado não conferir ao requerente o direito de construir, reformar, ampliar, demolir ou regularizar a edificação.

§ 3º A autorização não será exigida do adquirente, promitente comprador ou cessionário que apresente instrumento celebrado com o proprietário ou legítimo titular contendo autorização suficiente para a intervenção.

§ 4º A apresentação dos documentos previstos neste artigo não implica reconhecimento municipal da propriedade ou da posse.

§ 5º A existência de discussão judicial ou extrajudicial sobre o imóvel somente

impedirá o prosseguimento do processo quando houver decisão judicial expressa ou determinação de autoridade competente.

§ 6º O Município não decidirá conflitos possessórios, dominiais, sucessórios ou contratuais entre particulares.

§ 7º O reconhecimento de firma somente poderá ser exigido quando houver dúvida fundamentada quanto à autenticidade da assinatura, admitidos os meios de identificação eletrônica e as assinaturas eletrônicas previstos na legislação federal.

§ 8º Havendo requerimentos incompatíveis formulados por pessoas distintas sobre o mesmo imóvel, ou dúvida objetiva quanto à legitimidade para realizar a intervenção, o órgão municipal poderá suspender cautelarmente a análise, mediante decisão fundamentada, até a apresentação de documentos ou decisão da autoridade competente.

Art. 9º Os requerimentos serão assinados pelo proprietário, possuidor ou representante legalmente constituído.

§ 1º Os documentos, projetos, laudos, levantamentos, cálculos e demais peças de natureza técnica serão elaborados e assinados por profissional legalmente habilitado, observadas suas atribuições legais e regulamentares.

§ 2º O proprietário ou possuidor responderá pela legitimidade do pedido e pela veracidade das informações e documentos sob seu conhecimento ou responsabilidade.

§ 3º O profissional responderá pelas informações, levantamentos, projetos, laudos, cálculos, declarações e serviços técnicos que subscrever.

§ 4º A responsabilidade técnica do profissional não exclui a responsabilidade do proprietário, possuidor, executor ou demais agentes pelos atos que lhes forem atribuíveis.

Art. 10 O proprietário, o possuidor, os profissionais responsáveis e seus representantes legalmente constituídos poderão praticar atos no processo administrativo, observadas a natureza da manifestação e a extensão dos poderes de representação.

§ 1º Os atos de natureza técnica, inclusive a apresentação, alteração, complementação ou esclarecimento de projeto, laudo, cálculo, levantamento, memorial ou outro documento técnico, somente poderão ser praticados por profissional legalmente habilitado, observadas suas atribuições legais e regulamentares.

§ 2º O interessado, seu representante legalmente constituído e o profissional responsável terão direito a obter informações e esclarecimentos sobre o andamento do processo, as exigências formuladas e as decisões administrativas, por atendimento presencial ou eletrônico, na forma estabelecida pelo órgão municipal competente.

§ 3º O acesso aos processos administrativos observará a legislação relativa ao acesso à informação, à proteção de dados pessoais, ao sigilo legal e à preservação de

informações protegidas ou de direitos de terceiros.

SEÇÃO III
Do Projeto Simplificado

Art. 11 O Município poderá adotar procedimento de aprovação mediante Projeto Simplificado, conforme as categorias de obras, os limites, os documentos e as condições estabelecidos em regulamento, observadas as disposições deste Código.

§ 1º O Projeto Simplificado deverá conter, no mínimo:

I. identificação do imóvel, do proprietário ou possuidor e dos profissionais responsáveis;

II. implantação da edificação no lote;

III. indicação das dimensões, áreas, recuos e demais parâmetros urbanísticos aplicáveis;

IV. indicação dos acessos, vagas de estacionamento, áreas permeáveis e interferências no passeio ou no logradouro público;

V. identificação do uso, da quantidade de unidades e dos compartimentos da edificação;

VI. quadro de áreas;

VII. cortes e fachadas necessários à compreensão da edificação;

VIII. informações adicionais indispensáveis à verificação da conformidade do projeto, nas hipóteses objetivamente definidas em regulamento.

§ 2º O regulamento poderá dispensar a representação de elementos internos exclusivamente nas categorias de obras em que essa dispensa não prejudique a verificação:

I. dos parâmetros urbanísticos;

II. das condições de acessibilidade;

III. das condições de salubridade e segurança;

IV. do uso e da quantidade de unidades;

V. das interferências com os imóveis vizinhos e com o logradouro público.

§ 3º A aprovação mediante Projeto Simplificado ficará limitada aos elementos submetidos à análise municipal e não implicará validação dos cálculos, dimensionamentos, especificações ou soluções técnicas, que permanecerão sob responsabilidade dos profissionais legalmente habilitados.

§ 4º Permanecerá obrigatória a elaboração dos projetos executivos e complementares necessários à correta e segura execução da obra, ainda que sua apresentação ao Município seja dispensada.

§ 5º O órgão municipal competente poderá exigir projeto completo ou documentação complementar quando as características da obra, do imóvel, do uso ou do local justificarem a necessidade, mediante exigência específica e fundamentada.

§ 6º O procedimento de aprovação mediante Projeto Simplificado somente será implantado após sua regulamentação.

§ 7º O regulamento previsto neste artigo não poderá criar restrições urbanísticas, hipóteses de indeferimento ou exigências sem relação direta com a análise da obra ou da edificação.

SEÇÃO IV
Do profissional

Art. 12 Considera-se profissional legalmente habilitado aquele que possuir registro regular no respectivo conselho profissional e atribuição compatível com a atividade técnica exercida.

§ 1º Para fins deste Código, poderão ser exercidas, conforme as atribuições profissionais:

I. autoria ou responsabilidade pela elaboração do projeto;

II. responsabilidade técnica pela execução da obra;

III. responsabilidade técnica por instalação, equipamento ou sistema;

IV. responsabilidade pela elaboração de levantamento, laudo, parecer, inspeção, perícia ou memorial;

V. outras atividades técnicas reconhecidas pela legislação profissional.

§ 2º Um mesmo profissional poderá assumir mais de uma função, desde que possua atribuição legal compatível e emita os documentos de responsabilidade técnica exigidos pelo respectivo conselho para cada atividade ou contrato.

§ 3º A comprovação da responsabilidade técnica será realizada mediante ART, RRT, TRT ou documento equivalente legalmente admitido.

Art. 13 Somente poderão elaborar projetos, executar obras ou prestar serviços técnicos abrangidos por este Código os profissionais e empresas legalmente habilitados e com atribuição compatível.

§ 1º Para aprovação e licenciamento, deverão ser apresentados a ART, o RRT, o TRT ou o documento de responsabilidade técnica correspondente às atividades exercidas.

§ 2º O Município poderá manter cadastro de profissionais e empresas para fins administrativos, de comunicação e fiscalização, vedada sua utilização para ampliar ou

restringir atribuições definidas pelos respectivos conselhos profissionais.

§ 3º As obrigações tributárias municipais serão exigidas na forma da legislação tributária.

§ 4º A existência de pendência tributária estranha ao serviço ou processo analisado não impedirá a análise técnica do pedido, ressalvada disposição legal específica.

Art. 14 A licença, a aprovação ou a autorização poderá ser suspensa cautelarmente, no todo ou em parte, mediante decisão fundamentada, quando houver indícios consistentes de:

I. fraude ou falsidade documental relevante para a expedição do ato;

II. inexistência, irregularidade ou cancelamento da responsabilidade técnica exigida para a obra ou serviço;

III. execução em desacordo substancial com o projeto aprovado ou com as condições do ato administrativo;

IV. risco à estabilidade, à segurança, à salubridade, à acessibilidade ou à integridade das pessoas, dos imóveis vizinhos ou do logradouro público;

V. irregularidade grave que comprometa a validade do ato administrativo ou a continuidade segura da obra.

§ 1º A decisão de suspensão deverá indicar:

I. os fatos e os fundamentos jurídicos e técnicos da medida;

II. a abrangência da suspensão;

III. as atividades que deverão ser interrompidas;

IV. as providências necessárias ao saneamento da irregularidade;

V. o prazo para manifestação do interessado ou para regularização, quando cabível.

§ 2º A suspensão deverá limitar-se aos atos, serviços ou partes da obra diretamente relacionados à irregularidade, salvo quando a paralisação integral for necessária à proteção da segurança, da salubridade, do meio ambiente ou do interesse público.

§ 3º O proprietário, o possuidor, o interessado e os responsáveis técnicos identificados no processo serão comunicados da decisão pelos meios admitidos neste Código.

§ 4º Quando a irregularidade for passível de correção e não representar risco imediato, será assegurada oportunidade de saneamento antes da suspensão, mediante prazo compatível com a natureza da providência exigida.

§ 5º A suspensão cautelar permanecerá somente pelo período necessário à apuração dos fatos, ao saneamento da irregularidade ou à decisão administrativa definitiva, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 6º Em situação de risco iminente ou quando houver possibilidade concreta de agravamento do dano, poderá ser determinada imediatamente a paralisação total ou parcial da obra, independentemente de manifestação prévia do interessado.

§ 7º Na hipótese do § 6º, a medida será formalizada em processo administrativo e os interessados serão comunicados com a maior brevidade possível, assegurado o exercício posterior do contraditório e da ampla defesa.

§ 8º A suspensão cautelar não se confunde com a anulação, revogação ou cassação do ato administrativo, que dependerão de decisão definitiva proferida no procedimento correspondente.

Art. 15 Concluído o processo administrativo e constatados indícios de infração profissional, falsidade, atuação sem atribuição, omissão relevante, acobertamento profissional ou conduta técnica que possa comprometer a segurança, o Município encaminhará ao conselho profissional competente cópia dos documentos pertinentes para apuração no âmbito de suas atribuições.

§ 1º A comunicação municipal limitar-se-á à descrição objetiva dos fatos e ao encaminhamento dos elementos disponíveis, sem antecipar a decisão do conselho profissional.

§ 2º A comunicação poderá ocorrer, entre outras hipóteses, quando houver indícios de:

I. declaração, projeto, laudo ou documento técnico contendo informação materialmente falsa;

II. atuação profissional sem registro, atribuição ou documento de responsabilidade técnica válido;

III. acobertamento ou empréstimo de nome profissional;

IV. abandono da responsabilidade técnica sem adoção das comunicações exigidas;

V. execução reiterada ou intencionalmente divergente do projeto aprovado;

VI. omissão diante de situação grave de risco conhecida pelo profissional;

VII. outra conduta que possa configurar infração à legislação profissional.

Art. 16 A responsabilidade pelos projetos, levantamentos, cálculos, memoriais, laudos e demais documentos técnicos caberá aos profissionais que os subscreverem, dentro de suas respectivas atribuições, e a responsabilidade pela execução caberá aos profissionais e executores designados.

Parágrafo único. A aprovação municipal e o exercício da fiscalização não transferem ao Município a responsabilidade técnica pela concepção ou execução da obra, sem prejuízo da responsabilidade decorrente de atos ou omissões de seus agentes nos casos previstos em lei.

Art. 17 O responsável técnico pela execução responderá, nos limites de suas atribuições e efetiva atuação, pela conformidade da obra com o projeto aprovado, com os projetos executivos, com as normas técnicas e com a legislação aplicável.

§ 1º O responsável técnico deverá orientar a execução, registrar as ocorrências relevantes e comunicar ao proprietário ou possuidor as irregularidades que identificar.

§ 2º Quando a irregularidade grave não for corrigida e puder comprometer a segurança, a estabilidade ou a salubridade, o responsável técnico deverá comunicar o fato ao Município e ao respectivo conselho profissional, quando cabível.

§ 3º A responsabilidade do profissional não exclui as responsabilidades do proprietário, possuidor, construtor, executor, empregador, fornecedor ou demais agentes envolvidos.

Art. 18 Durante a execução da obra deverá ser mantida, em local visível, placa de identificação contendo, no mínimo:

I. endereço e identificação da obra;
II. nome e registro profissional do autor do projeto;
III. nome e registro profissional do responsável técnico pela execução;
IV. identificação da empresa executora, quando houver;
V. número e prazo de validade do alvará;
VI. número da ART, RRT, TRT ou documento equivalente;
VII. número do processo administrativo ou meio eletrônico de consulta disponibilizado pelo Município.

Parágrafo único. Deverão permanecer disponíveis no local, em meio físico ou eletrônico acessível à fiscalização, o alvará, o projeto aprovado e os documentos técnicos exigíveis.

Art. 19 A baixa, substituição ou interrupção da responsabilidade técnica deverá ser comunicada imediatamente ao Município pelo profissional, pelo proprietário, pelo possuidor ou pelo novo responsável técnico, acompanhada do documento emitido ou registrado perante

o respectivo conselho profissional.

§ 1º A comunicação do profissional que se afasta poderá ser realizada unilateralmente e produzirá efeitos administrativos a partir de seu recebimento, sem prejuízo da apuração das responsabilidades relativas ao período em que atuou.

§ 2º A obra deverá permanecer paralisada após a baixa ou interrupção da responsabilidade técnica, exceto quanto às medidas indispensáveis à segurança e à proteção do local, até a formalização de novo responsável.

§ 3º O novo responsável deverá apresentar o documento de responsabilidade técnica e declaração ou relatório sobre o estado e a etapa da obra que passará a acompanhar.

§ 4º A existência de irregularidades não impedirá a substituição, devendo o novo responsável indicar as medidas necessárias à correção, sem assumir responsabilidade por atos anteriores à sua atuação.

§ 5º A continuidade da obra sem responsável técnico válido sujeitará o proprietário ou possuidor ao embargo e às demais sanções previstas neste Código.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I
Das licenças

Art. 20 Dependem de prévio Alvará de Construção, Alvará de Demolição ou autorização municipal específica, conforme a natureza da intervenção:

I. construção e reconstrução de edificação;

II. ampliação de área construída;

III. reforma que implique:

a) alteração da área construída;

b) intervenção na estrutura ou nos elementos de estabilidade da edificação;

c) alteração relevante da fachada;

d) modificação do uso ou da atividade exercida;

e) alteração das condições de segurança, salubridade ou acessibilidade;

f) modificação dos acessos, das circulações comuns, das saídas de emergência ou das instalações sujeitas ao controle municipal;

IV. demolição total ou parcial;

V. movimentação de terra, escavação, corte, aterro, contenção ou

formação de talude que ultrapasse os limites de dispensa estabelecidos neste Código;

VI. execução de obra, estrutura, canalização, travessia, desvio ou intervenção construtiva em curso d'água, faixa de drenagem ou área sujeita ao controle de recursos hídricos, sem prejuízo das licenças, autorizações e manifestações dos órgãos ambientais e gestores competentes;

VII. construção, substituição, reforma estrutural ou demolição de marquise, cobertura fixa em balanço ou elemento construtivo projetado sobre área de circulação;

VIII. instalação ou alteração de equipamento, estrutura ou sistema que:

a) implique intervenção na estrutura da edificação;

b) altere a área construída, a volumetria ou a fachada;

c) interfira no passeio, no logradouro público, nas redes de infraestrutura ou nos imóveis vizinhos;

d) possa comprometer a segurança, a estabilidade, a salubridade ou a acessibilidade da edificação;

IX. outras obras e intervenções para as quais este Código exija expressamente licenciamento ou autorização municipal.

§ 1º A expedição do alvará ou da autorização dependerá da conformidade da intervenção com este Código, com o Plano Diretor, com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e com as normas ambientais, sanitárias, de acessibilidade, de segurança e de proteção do patrimônio cultural aplicáveis.

§ 2º O rebaixamento de guia, a construção ou alteração de acesso de veículos e qualquer intervenção no passeio ou no logradouro público dependerão de autorização municipal específica, observadas as normas de acessibilidade, mobilidade, drenagem, arborização e infraestrutura urbana.

§ 3º A apresentação de projeto, memorial, laudo e documento de responsabilidade técnica será exigida conforme a natureza, o porte, a complexidade e o risco da intervenção, nos termos deste Código e de seu regulamento.

§ 4º Para marquises, coberturas em balanço e elementos construtivos semelhantes existentes, o Município poderá exigir inspeção e laudo elaborado por profissional legalmente habilitado quando forem constatados indícios de deterioração, infiltração, fissuração, corrosão, deformação, desprendimento de materiais ou outra condição que possa comprometer a segurança.

§ 5º A licença ou autorização municipal limitar-se-á aos aspectos de competência do Município e não substituirá os atos exigidos pelos órgãos ambientais, sanitários, de recursos hídricos, de segurança contra incêndio, de proteção do patrimônio cultural ou pelas concessionárias de serviços públicos.

§ 6º O regulamento poderá disciplinar os documentos, os procedimentos e a forma de apresentação dos pedidos, vedada a criação de novas hipóteses de licenciamento não previstas neste Código.

Art. 21 Independem de Alvará de Construção ou de licença edilícia municipal, desde que não impliquem alteração da área construída, da estrutura, do uso da edificação ou das condições de segurança e acessibilidade:

I. instalação de elementos arquitetônicos acessórios, observado o seguinte:

a) aba horizontal ou vertical, brise ou elemento semelhante, com projeção máxima de 0,40 m (quarenta centímetros);

b) beiral de cobertura com projeção máxima de 1,00 m (um metro), desde que não avance sobre o logradouro público nem interfira nas condições de iluminação, ventilação, segurança ou acessibilidade;

II. construção ou manutenção de muro de divisa que não exerça função de contenção, observadas as disposições deste Código, da legislação urbanística e das normas técnicas aplicáveis;

III. construção de espelho d'água de pequeno porte, desde que não implique intervenção estrutural relevante, risco à segurança ou interferência nas redes públicas;

IV. execução de poço, fossa séptica, sistema individual de tratamento ou disposição de efluentes, desde que previamente obtidas as autorizações ou manifestações exigidas pelos órgãos sanitários, ambientais, de recursos hídricos e pelas concessionárias competentes;

V. movimentação de terra de pequeno porte, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

a) o volume total de corte e aterro não ultrapasse 100 m³ (cem metros cúbicos);

b) a altura máxima de corte ou aterro, medida verticalmente, não ultrapasse 1,00 m (um metro);

c) não seja necessária a execução de muro de arrimo, contenção, estabilização de talude ou fundação especial;

d) não haja interferência em cursos d'água, áreas de preservação permanente, redes públicas, servidões, faixas não edificáveis ou sistemas públicos de drenagem;

e) não sejam alteradas as condições naturais de escoamento das águas

pluviais de modo a causar prejuízo aos imóveis vizinhos ou aos logradouros públicos;

f) não haja risco à estabilidade do imóvel, das edificações vizinhas, dos passeios ou das vias públicas;

g) o material excedente seja destinado a local autorizado ou ambientalmente regular, observada a legislação aplicável;

VI. construção de depósito provisório destinado exclusivamente à guarda de materiais de obra regularmente licenciada, localizado no interior do imóvel e removido após a conclusão dos serviços;

VII. serviços de limpeza, pintura, conservação, manutenção e pequenos reparos internos ou externos que não alterem a estrutura, a área construída, a fachada, o uso, as condições de segurança ou os elementos de acessibilidade da edificação;

VIII. instalação de sistema fotovoltaico sobre cobertura existente, desde que não implique alteração ou reforço estrutural e sejam observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;

IX. instalação de aparelhos de ar-condicionado, exaustores e equipamentos semelhantes que não impliquem alteração estrutural nem prejudiquem a acessibilidade, a ventilação, a segurança de terceiros, o passeio ou o logradouro público.

§ 1º A movimentação de terra prevista no inciso V deverá ser previamente comunicada ao Município, acompanhada de croqui ou levantamento simplificado contendo:

I. delimitação da área de intervenção;

II. níveis existentes e projetados;

III. estimativa do volume de corte e aterro;

IV. indicação da destinação do material excedente.

§ 2º O Município poderá exigir comunicação prévia para as intervenções previstas nos incisos IV, VI, VIII e IX quando necessária à verificação das condições de segurança, salubridade, acessibilidade ou interferência com a infraestrutura urbana.

§ 3º A movimentação de terra que ultrapassar qualquer dos limites estabelecidos no inciso V dependerá de prévio licenciamento municipal, acompanhado de projeto, memorial técnico e documento de responsabilidade técnica.

§ 4º A dispensa de Alvará não afasta:

I. a obrigação de observar as normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acessibilidade, segurança e desempenho aplicáveis;

II. a obtenção de autorizações de outros órgãos ou entidades, quando exigíveis;

III. a responsabilidade do proprietário, possuidor, executor e profissional legalmente habilitado pela regularidade e segurança da intervenção;

IV. a exigência de responsabilidade técnica quando prevista na legislação profissional ou justificada pela natureza do serviço.

§ 5º Não se enquadram na dispensa prevista neste artigo os muros de arrimo, as estruturas de contenção, as intervenções que afetem elementos estruturais e as obras que avancem sobre áreas públicas ou imóveis vizinhos.

Art. 22 O pedido de aprovação de projeto e de emissão do Alvará de Construção deverá ser formalizado pelo proprietário, possuidor ou representante legalmente constituído e conter, no mínimo:

I. nome, CPF ou CNPJ, endereço, telefone e endereço eletrônico do requerente;

II. endereço, inscrição cadastral e demais elementos necessários à identificação do imóvel;

III. descrição da intervenção pretendida, especificando se consiste em construção, reconstrução, ampliação, reforma, regularização ou demolição;

IV. nome, título profissional, número de registro no respectivo conselho de classe e dados de contato do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra;

V. data e assinatura do requerente e dos profissionais responsáveis, admitidas assinaturas eletrônicas.

§ 1º O pedido deverá ser acompanhado dos seguintes documentos, conforme a natureza da intervenção:

I. documento comprobatório da propriedade, posse ou de outro direito que autorize a realização da obra, observado o disposto no art. 8º deste Código;

II. projeto completo ou Projeto Simplificado, conforme o enquadramento da obra e as disposições deste Código e de seu regulamento;

III. memorial descritivo, quando exigível em razão da modalidade, natureza ou complexidade da obra;

IV. ART, RRT ou TRT referente à autoria do projeto e à responsabilidade pela execução da obra, observadas as atribuições profissionais e admitidos documentos distintos quando as funções forem exercidas por profissionais diferentes;

V. documentos pessoais ou atos constitutivos do proprietário, possuidor ou requerente, conforme se trate de pessoa física ou jurídica;

VI. autorizações, licenças, aprovações, certificados ou manifestações de órgãos públicos, concessionárias ou prestadores de serviços, quando legalmente exigíveis para a etapa do licenciamento;

VII. Documento de Origem Florestal – DOF ou documento ambiental equivalente, quando exigido pela legislação aplicável;

VIII. documentos técnicos complementares indispensáveis à análise, quando previstos neste Código ou solicitados de forma fundamentada pelo órgão municipal competente.

§ 2º Quando o requerimento for apresentado por representante do proprietário ou possuidor, deverá ser anexado instrumento de procuração ou documento equivalente que demonstre os poderes conferidos.

§ 3º A quantidade, o formato e a forma de apresentação das vias físicas ou digitais observarão o disposto nos artigos relativos às peças gráficas e aos processos eletrônicos, vedada a exigência de vias adicionais sem necessidade administrativa justificada.

§ 4º Nos processos eletrônicos, será suficiente uma versão digital de cada documento, devidamente legível e assinada, ressalvada a necessidade de substituição ou complementação quando constatada irregularidade no arquivo.

§ 5º Não será exigida a reapresentação de documento que já integre processo administrativo municipal relacionado ao mesmo imóvel e permaneça válido, desde que o interessado identifique o respectivo processo e seja possível sua consulta pelo órgão responsável.

§ 6º A aprovação ou manifestação de órgão externo somente poderá ser exigida na fase em que for legalmente necessária, não podendo a ausência de documento exigível apenas para o Habite-se impedir o protocolo ou a análise inicial do projeto.

§ 7º O Município poderá verificar a autenticidade e a validade dos documentos por meio de sistemas oficiais, dispensando a apresentação de cópia quando a informação puder ser obtida diretamente em base pública confiável.

Art. 23 Recebido o requerimento e verificada a regularidade da documentação apresentada, o órgão municipal competente promoverá a análise técnica do projeto, podendo:

I. aprová-lo;

II. formular exigências técnicas devidamente fundamentadas;

III. solicitar documentos complementares indispensáveis à análise;

IV. indeferir o pedido, mediante decisão fundamentada.

§ 1º As exigências deverão restringir-se aos aspectos necessários à verificação da conformidade do projeto com a legislação vigente, sendo vedada a solicitação de documentos ou informações irrelevantes ou repetitivas.

§ 2º O atendimento das exigências não alterará a data original do protocolo, desde

que realizado dentro do prazo estabelecido.

SEÇÃO II

Dos elementos gráficos em projetos

Art. 24 As peças gráficas integrantes dos projetos deverão ser apresentadas de forma clara, legível e suficiente à compreensão da intervenção pretendida, observadas as normas técnicas aplicáveis e as disposições deste Código.

§ 1º Nos processos físicos, as pranchas deverão:

I. ser elaboradas em formatos padronizados pelas normas técnicas brasileiras aplicáveis;

II. ser apresentadas em papel de qualidade adequada, sem emendas, rasuras ou alterações que prejudiquem sua compreensão;

III. ser dobradas em formato compatível com o arquivamento administrativo, vedada a apresentação em rolo;

IV. preservar a legibilidade das cotas, textos, símbolos, convenções e demais elementos gráficos.

§ 2º Nos processos eletrônicos, as peças gráficas deverão observar os formatos, padrões de legibilidade, assinatura, organização e arquivamento estabelecidos neste Código e em ato administrativo do órgão municipal competente.

§ 3º Todas as pranchas deverão conter quadro de identificação com, no mínimo:

I. nome do proprietário ou possuidor;

II. endereço e identificação cadastral do imóvel;

III. natureza, finalidade e uso da obra;

IV. título e numeração das peças gráficas;

V. escala dos desenhos;

VI. data de elaboração e número da revisão, quando houver;

VII. quadro de áreas e indicação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis;

VIII. nome, título profissional e número de registro do autor do projeto e do responsável técnico pela execução;

IX. número da ART, RRT ou TRT correspondente;

X. assinatura do proprietário ou possuidor e dos profissionais responsáveis, admitida assinatura eletrônica;

XI. campo destinado à aprovação, autenticação ou verificação eletrônica pelo Município.

§ 4º A planta de situação deverá permitir a identificação inequívoca do imóvel e

conter, no mínimo:

I. indicação do norte;

II. identificação das vias confrontantes;

III. localização do lote e da quadra;

IV. dimensões e confrontações do imóvel;

V. outros elementos cadastrais necessários à sua localização.

§ 5º Os modelos de prancha, a disposição do quadro de identificação, a organização dos arquivos e os demais padrões exclusivamente gráficos poderão ser definidos ou atualizados por ato administrativo do Departamento de Engenharia e Projetos, vedada a criação de novas exigências materiais de licenciamento.

§ 6º O órgão municipal competente poderá recusar peças gráficas ilegíveis, incompletas ou contraditórias, devendo indicar de forma objetiva as correções necessárias.

Art. 25 O projeto completo deverá conter os elementos gráficos e técnicos necessários à identificação da obra e à verificação de sua conformidade com a legislação urbanística e edilícia, compreendendo, no mínimo:

I. planta de situação do imóvel, com indicação:

a) do norte;

b) das vias confrontantes;

c) do lote e da quadra;

d) das dimensões e confrontações do imóvel;

e) da identificação cadastral e, quando disponível, das coordenadas de referência;

II. planta de implantação da edificação no lote, contendo:

a) dimensões do terreno;

b) recuos e afastamentos;

c) acessos de pedestres e veículos;

d) áreas permeáveis;

e) vagas de estacionamento;

f) localização das edificações existentes, a construir, reformar, ampliar ou demolir;

g) níveis do terreno e da edificação;

h) interferências com o passeio, o logradouro público, as redes de infraestrutura, as faixas não edificáveis e as áreas ambientalmente protegidas;

III. planta de cada pavimento, com indicação:

a) das dimensões externas e internas necessárias à compreensão do projeto;

b) da destinação dos compartimentos;

c) das áreas dos ambientes;

d) dos acessos e circulações;

e) dos vãos de iluminação e ventilação;

f) dos elementos necessários à verificação da acessibilidade;

g) da localização dos equipamentos sanitários quando necessária à análise da funcionalidade, acessibilidade ou salubridade da edificação;

IV. cortes longitudinais e transversais suficientes à compreensão da edificação, contendo:

a) perfil natural e projetado do terreno;

b) níveis dos pavimentos;

c) pés-direitos;

d) altura total da edificação;

e) relação da edificação com o nível do passeio e da guia;

V. elevação das fachadas voltadas para os logradouros públicos e das demais fachadas necessárias à compreensão da obra;

VI. cobertura, quando necessária à análise do escoamento das águas pluviais, da volumetria ou das interferências com imóveis vizinhos e áreas públicas;

VII. quadro de áreas, contendo, conforme o caso:

a) área do terreno;

b) área construída existente;

c) área a construir;

d) área a demolir;

e) área a regularizar;

f) área total resultante;

g) área permeável;

h) demais áreas necessárias ao cálculo dos parâmetros urbanísticos;

VIII. demonstrativo dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, com indicação dos valores exigidos pela legislação e dos valores adotados no projeto;

IX. memorial descritivo contendo a caracterização da intervenção, dos sistemas construtivos e das soluções relevantes à análise municipal;

X. indicação das partes existentes, a construir, reformar, regularizar ou demolir, conforme as convenções gráficas estabelecidas neste Código;

XI. outros elementos técnicos indispensáveis à análise em razão da natureza, do porte, do uso, da complexidade ou do risco da edificação, mediante exigência específica e fundamentada.

§ 1º Os projetos estruturais, elétricos, hidrossanitários, de prevenção e combate a incêndio e demais projetos executivos ou complementares somente serão apresentados ao Município quando sua análise integrar a competência municipal ou quando expressamente exigidos pela legislação aplicável.

§ 2º A dispensa de apresentação ao Município não afasta a obrigatoriedade de elaboração dos projetos executivos e complementares necessários à segurança, ao desempenho e à correta execução da obra, sob responsabilidade dos profissionais legalmente habilitados.

§ 3º Os elementos exigidos neste artigo poderão ser reduzidos ou adaptados nos procedimentos de Projeto Simplificado, conforme o enquadramento da obra e o regulamento previsto neste Código.

§ 4º O documento comprobatório da propriedade, posse ou legitimidade para realizar a intervenção será apresentado na forma do art. 22, não integrando as peças técnicas do projeto completo.

Art. 26 Compete ao Município, por meio do órgão técnico responsável, analisar os projetos e documentos apresentados, verificando sua conformidade com este Código, com a legislação urbanística municipal, com as normas técnicas aplicáveis e com as demais disposições legais pertinentes.

§ 1º Durante a análise, o órgão municipal competente poderá solicitar documentos, informações, correções ou esclarecimentos técnicos complementares, desde que indispensáveis à adequada instrução do processo e devidamente fundamentados.

§ 2º Concluída a análise inicial, todas as pendências, correções e complementações identificadas deverão ser apresentadas ao interessado em uma única comunicação, com indicação clara dos respectivos fundamentos legais, regulamentares ou técnicos.

§ 3º Após a emissão da comunicação prevista no § 2º, somente poderão ser formuladas novas exigências quando decorrentes:

I. de alteração promovida pelo interessado no projeto ou nos documentos apresentados;

II. de informação ou documento apresentado posteriormente;

III. de fato superveniente relevante para a análise;

IV. de erro material ou omissão relevante constatada na análise anterior, mediante justificativa expressa do órgão técnico.

§ 4º O interessado será notificado para atender às exigências no prazo estabelecido neste Código ou em regulamento, admitida prorrogação quando devidamente justificada.

§ 5º O não atendimento das exigências no prazo estabelecido poderá acarretar o

indeferimento ou arquivamento do pedido, após regular notificação do interessado.

§ 6º O indeferimento, arquivamento ou rejeição de projeto ou documento deverá ser motivado, com indicação clara dos dispositivos legais, regulamentares ou técnicos que fundamentam a decisão.

Art. 27 As peças gráficas serão apresentadas em meio físico quando o processo tramitar em papel, ou em formato digital quando protocoladas eletronicamente, observadas as disposições deste Código e a regulamentação expedida pelo Departamento de Engenharia.

§ 1º Nos processos físicos, as peças gráficas deverão ser apresentadas em papel de boa qualidade, sem emendas ou rasuras, ficando uma via retida pela Prefeitura.

§ 2º Nos processos eletrônicos, as peças gráficas e os demais documentos técnicos deverão ser apresentados em formato PDF, com resolução, legibilidade e assinaturas compatíveis com a adequada análise e arquivamento do processo.

§ 3º A apresentação de arquivos digitais editáveis, tais como DWG, RVT, IFC, PLN ou outros formatos equivalentes, somente poderá ser exigida quando indispensável à conferência técnica, mediante solicitação fundamentada do órgão municipal competente.

§ 4º A exigência prevista no § 3º não substitui o arquivo em formato PDF, que constituirá a versão oficial integrante do processo administrativo.

§ 5º Os padrões de nomenclatura, organização, tamanho, resolução, assinatura, envio e armazenamento dos arquivos digitais poderão ser definidos por ato administrativo do Departamento de Engenharia.

§ 6º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos projetos completos quanto aos projetos simplificados, respeitadas as exigências específicas estabelecidas neste Código e em regulamento.

Art. 28 As peças gráficas deverão ser apresentadas em escala adequada à natureza, às dimensões e à complexidade do projeto, de modo a assegurar sua clareza, legibilidade e correta compreensão.

§ 1º Serão utilizadas, preferencialmente:

I. as escalas 1:50, 1:75 ou 1:100 para plantas, cortes e fachadas;

II. as escalas 1:200, 1:250 ou 1:500 para plantas de implantação, situação, cobertura, perfis do terreno e projetos de maior extensão;

III. escalas ampliadas para detalhes construtivos ou elementos que exijam representação específica.

§ 2º Poderão ser utilizadas outras escalas tecnicamente adequadas, desde que

preservadas a legibilidade e a possibilidade de conferência das informações.

§ 3º O uso de escala não dispensa a indicação das cotas necessárias à definição:

I. das dimensões do terreno e da edificação;
II. dos compartimentos;
III. dos recuos e afastamentos;
IV. dos níveis e pés-direitos;
V. das aberturas, circulações e elementos de acessibilidade;
VI. das posições das divisas e demais elementos relevantes à análise.

§ 4º Em caso de divergência entre a dimensão indicada pela cota e a distância obtida pela medição gráfica, prevalecerá a cota, devendo a peça gráfica ser corrigida sempre que a incompatibilidade puder comprometer a compreensão ou a análise do projeto.

§ 5º Nos projetos de reforma, ampliação, reconstrução, regularização ou demolição, deverão ser diferenciadas as partes:

I. existentes e a conservar;
II. a construir;
III. a demolir;
IV. a regularizar.

§ 6º A diferenciação prevista no § 5º poderá ser realizada por cores, hachuras, tipos de linha, legendas ou outros recursos gráficos que permitam sua identificação inequívoca, inclusive em impressões monocromáticas.

§ 7º As convenções gráficas adotadas deverão constar de legenda em todas as pranchas pertinentes.

Art. 29 As peças gráficas, os memoriais, os laudos e os demais documentos técnicos deverão ser assinados pelos respectivos profissionais legalmente habilitados, observadas suas atribuições legais e regulamentares.

§ 1º O requerimento administrativo será assinado pelo proprietário, possuidor, interessado legitimado ou representante legalmente constituído.

§ 2º O autor do projeto assinará as peças técnicas por ele elaboradas, responsabilizando-se por sua autoria, conteúdo e conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

§ 3º O responsável técnico pela execução assinará o requerimento de licenciamento ou documento equivalente, declarando ciência do projeto aprovado e assumindo a responsabilidade pela execução da obra no âmbito de suas atribuições profissionais.

§ 4º Quando o autor do projeto e o responsável técnico pela execução forem profissionais distintos, deverão ser identificados separadamente no processo.

§ 5º O promitente comprador, cessionário, concessionário, locatário ou outro possuidor legitimado poderá requerer os atos administrativos em seu próprio nome, desde que apresente documento juridicamente idôneo que demonstre seu direito de realizar a intervenção, na forma prevista neste Código.

§ 6º A assinatura do proprietário registral somente será exigida quando o documento apresentado pelo interessado não conferir autorização suficiente para a intervenção pretendida.

§ 7º As assinaturas poderão ser manuscritas ou eletrônicas, conforme a forma de tramitação do processo administrativo e a legislação aplicável.

§ 8º Nos processos eletrônicos, a assinatura aposta no documento digital dispensará a reprodução da assinatura em vias ou cópias adicionais do mesmo documento.

§ 9º A assinatura do interessado nas peças técnicas não implica assunção de responsabilidade profissional pelo conteúdo do projeto.

SEÇÃO III
Da aprovação de projetos e alvará/licença de obra

Art. 30 A aprovação do projeto terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua expedição, período no qual deverá ser requerido o respectivo Alvará de Construção, salvo prazo diverso expressamente previsto neste Código.

§ 1º O Alvará de Construção terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período, mediante requerimento do interessado, atualização dos documentos pertinentes e recolhimento das taxas cabíveis.

§ 2º A aprovação do projeto perderá seus efeitos quando o Alvará de Construção não for requerido dentro do prazo previsto no caput, devendo eventual novo pedido observar a legislação vigente na data do novo protocolo.

§ 3º Considera-se iniciada a obra quando estiver comprovada a execução de etapa construtiva relevante e permanente prevista no projeto aprovado, caracterizada:

I. nas edificações novas, pela execução das fundações e do início dos elementos estruturais ou das paredes da edificação;

II. nas ampliações, reformas ou reconstruções, pelo início efetivo dos serviços licenciados que alterem a edificação existente.

§ 4º A simples limpeza do terreno, instalação do canteiro, execução de tapume, terraplenagem isolada, sondagem ou demolição preparatória não caracteriza, por si só, o início da obra para os efeitos deste artigo.

§ 5º Iniciada a obra dentro do prazo de validade do Alvará, a execução poderá

prosseguir enquanto:

I. não permanecer paralisada por período superior a 12 (doze) meses;

II. forem mantidas válidas as responsabilidades técnicas;

III. a obra permanecer em conformidade com o projeto aprovado e com as condições do Alvará;

IV. forem observadas as medidas de segurança, salubridade e proteção dos imóveis vizinhos e do logradouro público.

§ 6º A obra paralisada por período superior a 12 (doze) meses dependerá de revalidação do Alvará antes da retomada dos serviços.

§ 7º O pedido de renovação apresentado antes do vencimento do Alvará permitirá a continuidade da obra até a decisão administrativa, desde que:

I. a obra tenha sido regularmente iniciada;

II. não haja risco à segurança ou à salubridade;

III. sejam mantidas as responsabilidades técnicas;

IV. não exista embargo, interdição ou outra medida administrativa impeditiva.

§ 8º O pedido formulado após o vencimento do Alvará será tratado como revalidação e dependerá da verificação:

I. do estágio efetivamente executado;

II. da conformidade da obra com o projeto aprovado;

III. da validade das responsabilidades técnicas;

IV. da legislação aplicável ao caso.

§ 9º A alteração posterior da legislação urbanística ou edilícia não atingirá as etapas da obra regularmente executadas durante a vigência do Alvará, observado o ato jurídico perfeito e o direito adquirido nos limites reconhecidos pela legislação aplicável.

§ 10. As partes da obra ainda não iniciadas ou as alterações posteriores do projeto deverão observar a legislação vigente na data do respectivo pedido, salvo quando juridicamente protegidas pelo ato administrativo anteriormente expedido.

§ 11. A renovação ou revalidação poderá ser condicionada à adoção de medidas indispensáveis à segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade ou proteção do interesse público, mediante decisão fundamentada.

§ 12. A validade do Alvará de Demolição e das demais autorizações específicas será disciplinada nos respectivos dispositivos deste Código.

Art. 31 O responsável técnico que renunciar, solicitar baixa ou deixar de responder pela execução da obra deverá comunicar o fato ao Município e ao proprietário ou possuidor,

apresentando o respectivo comprovante de baixa, cancelamento ou substituição da ART, RRT ou TRT, quando disponível.

§ 1º A responsabilidade do profissional perante o Município permanecerá limitada aos serviços executados e aos atos técnicos praticados durante o período de sua efetiva atuação, sem prejuízo das responsabilidades previstas na legislação profissional e civil.

§ 2º Quando a continuidade da obra exigir responsável técnico, os serviços sujeitos à responsabilidade profissional deverão ser imediatamente paralisados até a formalização da substituição.

§ 3º O Município notificará o proprietário ou possuidor para indicar novo responsável técnico no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem prejuízo da paralisação prevista no § 2º.

§ 4º A substituição será formalizada mediante:

I. requerimento assinado pelo proprietário, possuidor ou representante legalmente constituído;

II. identificação e anuência do novo responsável técnico;

III. apresentação da ART, RRT ou TRT correspondente;

IV. declaração do estágio da obra e das condições em que o novo profissional assume a responsabilidade;

V. apresentação de relatório, levantamento ou documentação complementar, quando necessária à identificação dos serviços já executados.

§ 5º A comunicação poderá ser apresentada conjuntamente pelo profissional anterior e pelo novo responsável técnico, sem prejuízo da responsabilidade individual de cada um pelos períodos e serviços correspondentes à sua atuação.

§ 6º Havendo risco à segurança, à estabilidade ou à salubridade, o profissional que estiver se desligando deverá comunicar expressamente a situação ao Município e ao proprietário ou possuidor, indicando as medidas emergenciais recomendadas.

§ 7º A substituição do responsável técnico não autoriza alteração do projeto aprovado, da licença ou das condições do Alvará, que dependerá de prévia aprovação municipal quando exigida.

§ 8º As comunicações e os documentos previstos neste artigo serão apresentados por meio do sistema eletrônico municipal ou, quando indisponível, pelo protocolo oficialmente indicado pelo Município.

Art. 32 O prazo para análise dos pedidos de aprovação de projeto e licenciamento será de até 60 (sessenta) dias, contados do primeiro dia útil seguinte à data em que o processo estiver regularmente instruído com os documentos mínimos exigidos por este Código.

§ 1º Constatada ausência documental, incorreção, incompatibilidade ou necessidade de esclarecimento, o interessado será comunicado, de forma objetiva e fundamentada, para atender às exigências no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O prazo previsto no § 1º poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação justificada apresentada antes de seu vencimento.

§ 3º O prazo de análise ficará suspenso entre a data da comunicação da exigência e a data de seu integral atendimento pelo interessado.

§ 4º As exigências deverão ser formuladas, sempre que possível, de maneira consolidada, vedada a solicitação sucessiva de documentos ou correções que poderiam ter sido indicados na análise anterior, salvo quando:

I. decorrerem de documento ou alteração posteriormente apresentada;

II. resultarem de fato superveniente;

III. forem necessárias para corrigir omissão ou incompatibilidade não identificável anteriormente;

IV. decorrerem de manifestação obrigatória de outro órgão ou entidade.

§ 5º O não atendimento das exigências no prazo estabelecido implicará o arquivamento do processo, após comunicação ao interessado, sem prejuízo da apresentação de novo pedido.

§ 6º Nos projetos de grande porte, elevada complexidade técnica ou sujeitos a estudo de impacto, manifestação ambiental, análise de segurança contra incêndio ou consulta a outros órgãos, o prazo do caput poderá ser prorrogado, uma única vez, por até 60 (sessenta) dias, mediante decisão fundamentada e comunicação ao interessado.

§ 7º O decurso do prazo de análise não implica aprovação tácita do projeto nem autoriza o início da obra sem a expedição do respectivo ato administrativo.

§ 8º A ordem de análise observará, preferencialmente, a sequência cronológica dos protocolos regularmente instruídos, ressalvadas:

I. situações de risco;

II. obras públicas de interesse urgente;

III. empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV. prioridades previstas em lei;

V. outras situações justificadas por relevante interesse público.

§ 9º O fluxo do procedimento, a distribuição interna dos processos e as etapas de tramitação poderão ser disciplinados por ato administrativo público do órgão municipal competente, adequado ao sistema eletrônico de gestão documental.

§ 10. O ato previsto no § 9º não poderá criar novas hipóteses de licenciamento, documentos, restrições, parâmetros urbanísticos ou causas de indeferimento não previstas

neste Código ou na legislação aplicável.

Art. 33 As edificações e áreas de risco deverão atender às medidas de segurança contra incêndio e emergências previstas na legislação estadual, no regulamento de segurança contra incêndio e nas Instruções Técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

§ 1º O enquadramento da edificação e a definição das medidas de segurança exigíveis observarão, entre outros critérios estabelecidos na regulamentação estadual:

I. a ocupação e o uso da edificação;
II. a altura da edificação;
III. a área construída;
IV. a carga de incêndio;
V. a capacidade de lotação;
VI. a existência de riscos especiais.

§ 2º A aprovação de projeto, a emissão de Alvará de Construção ou qualquer outro ato municipal não substituem a análise, o licenciamento ou a fiscalização de competência do Corpo de Bombeiros.

§ 3º A responsabilidade pela elaboração dos projetos, execução, instalação, manutenção e funcionamento das medidas de segurança contra incêndio caberá aos proprietários, usuários e profissionais responsáveis, nos limites de suas respectivas atribuições.

Art. 34 Quando exigido pela legislação estadual, o interessado deverá apresentar ao Município os seguintes documentos:

I. comprovante de protocolo, aprovação ou análise do projeto de segurança contra incêndio, na etapa do licenciamento em que sua apresentação for necessária;

II. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB ou documento equivalente válido, para emissão da Certidão de Habite-se ou utilização da edificação, conforme aplicável.

§ 1º O Município poderá consultar os sistemas oficiais do Corpo de Bombeiros para confirmação da autenticidade, validade e situação dos documentos apresentados.

§ 2º A alteração de uso, área, altura, lotação, características construtivas ou condições de risco da edificação dependerá de nova avaliação quanto às exigências de segurança contra incêndio, quando prevista na regulamentação estadual.

§ 3º O proprietário ou usuário deverá manter válidos os documentos expedidos pelo

Corpo de Bombeiros e conservar em funcionamento as medidas de segurança contra incêndio durante todo o período de utilização da edificação.

Art. 35 Os casos que apresentem dúvida técnica relevante, omissão procedimental ou necessidade de avaliação multidisciplinar poderão ser submetidos, mediante decisão fundamentada do órgão municipal competente, à Comissão Técnica designada pelo Prefeito Municipal.

§ 1º A Comissão será composta por, no mínimo, 3 (três) membros, preferencialmente servidores efetivos, com formação, atribuição ou experiência compatível com as matérias submetidas à análise.

§ 2º Poderão participar da análise, sem direito a voto, representantes de outros órgãos municipais, especialistas ou profissionais de reconhecida qualificação, quando a complexidade do caso justificar, observadas as normas aplicáveis à Administração Pública.

§ 3º Compete à Comissão:

I. examinar questões técnicas complexas ou multidisciplinares;

II. propor interpretação administrativa uniforme para dispositivos deste Código;

III. avaliar soluções técnicas alternativas expressamente admitidas pela legislação;

IV. emitir parecer sobre questões omissas de natureza procedimental;

V. recomendar estudos, diligências ou documentos necessários à decisão administrativa.

§ 4º A Comissão não poderá:

I. criar ou dispensar parâmetros urbanísticos;

II. autorizar uso proibido ou intervenção incompatível com a legislação;

III. afastar exigência prevista em lei;

IV. criar hipótese de regularização, benefício, isenção, infração ou penalidade;

V. substituir manifestação ou autorização de órgão legalmente competente;

VI. decidir conflito de propriedade, posse, divisa, servidão ou outro direito exclusivamente privado;

VII. exercer competência recursal atribuída a outra autoridade.

§ 5º A manifestação da Comissão será formalizada em parecer fundamentado, contendo:

I. identificação da questão submetida;

II. descrição dos fatos e documentos examinados;

III. fundamentos técnicos e jurídicos;

IV. conclusão e providências recomendadas;

V. registro de eventual divergência entre os membros.

§ 6º O membro que possuir interesse direto ou indireto no processo, vínculo profissional com o empreendimento ou outra situação capaz de comprometer sua imparcialidade deverá declarar-se impedido.

§ 7º O parecer terá caráter consultivo e não vinculante, cabendo à autoridade legalmente competente proferir decisão final fundamentada.

§ 8º A Comissão não poderá utilizar o reconhecimento de omissão legislativa para autorizar solução contrária ao Plano Diretor, à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a este Código ou às normas federais e estaduais aplicáveis.

§ 9º A composição, o funcionamento, os procedimentos e a forma de registro das reuniões poderão ser regulamentados por decreto.

Art. 36 Concluída a análise e aprovado o projeto, o Município expedirá o respectivo Alvará de Construção após o cumprimento das exigências administrativas aplicáveis e o recolhimento das taxas devidas.

§ 1º O Alvará de Construção conterá, no mínimo:

I. identificação do interessado;

II. número do processo administrativo;

III. identificação cadastral e endereço do imóvel;

IV. natureza, uso e finalidade da obra;

V. área objeto do licenciamento;

VI. prazo de validade;

VII. identificação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução;

VIII. número da ART, RRT ou TRT correspondente;

IX. condições, restrições e observações específicas incidentes sobre a obra;

X. código ou mecanismo de verificação de autenticidade, quando expedido eletronicamente.

§ 2º Quando o imóvel ainda não possuir número oficial, o Alvará indicará sua localização por meio da identificação cadastral, lote, quadra, endereço de referência ou outro elemento suficiente à sua individualização.

§ 3º O Alvará de Construção será disponibilizado ao interessado por meio eletrônico

ou físico, conforme a forma de tramitação do processo.

§ 4º A expedição do Alvará poderá ser divulgada no Diário Oficial, no portal institucional ou no sistema eletrônico municipal, observadas a legislação de acesso à informação e a proteção dos dados pessoais.

§ 5º A divulgação prevista no § 4º limitar-se-á às informações necessárias à transparência e ao controle administrativo, vedada a exposição de dados pessoais sem finalidade pública legítima.

§ 6º A expedição do Alvará não dispensa o interessado da obtenção das licenças, autorizações e manifestações exigidas de outros órgãos ou entidades competentes.

Art. 37 Os alvarás, licenças, autorizações, certificados e certidões expedidos com fundamento neste Código poderão ser anulados, revogados ou cassados mediante processo administrativo e decisão fundamentada da autoridade competente.

§ 1º A anulação ocorrerá quando for constatada ilegalidade originária na expedição do ato, inclusive em razão de:

I. fraude, falsidade ou omissão relevante;

II. erro essencial na instrução ou na análise do processo;

III. expedição em desacordo com disposição legal aplicável;

IV. ausência de requisito indispensável à validade do ato.

§ 2º A revogação poderá ocorrer quando fato superveniente de relevante interesse público tornar inconveniente ou incompatível a manutenção dos efeitos futuros do ato, respeitados o ato jurídico perfeito, os direitos regularmente constituídos e a necessidade de motivação específica.

§ 3º A cassação ocorrerá quando o beneficiário:

I. descumprir condição expressa do ato administrativo;

II. executar a obra em desacordo substancial com o projeto aprovado;

III. alterar o uso, a destinação ou as características da edificação sem a aprovação exigida;

IV. deixar de cumprir obrigação indispensável à manutenção da validade do ato;

V. utilizar o ato administrativo para finalidade diversa daquela autorizada.

§ 4º Antes da decisão definitiva, o interessado será notificado para apresentar defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis, salvo situação de risco iminente ou necessidade de medida cautelar, hipótese em que será assegurado contraditório posterior.

§ 5º A decisão indicará:

I. os fatos apurados;

II. os fundamentos jurídicos e técnicos;

III. a natureza da medida aplicada;

IV. seus efeitos sobre a obra ou edificação;

V. as providências necessárias à regularização, quando cabíveis;

VI. o prazo e a autoridade competente para apreciação do recurso.

§ 6º Da decisão caberá recurso administrativo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, dirigido à autoridade hierarquicamente superior àquela que proferiu a decisão.

§ 7º O recurso não terá efeito suspensivo automático, podendo a autoridade competente concedê-lo, mediante decisão fundamentada, quando:

I. não houver risco à segurança, à salubridade, ao meio ambiente ou ao interesse público;

II. houver probabilidade de provimento do recurso;

III. a execução imediata da decisão puder ocasionar dano grave ou de difícil reparação.

§ 8º O recurso será decidido no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa expressa.

§ 9º A manifestação do órgão jurídico será solicitada quando a controvérsia envolver questão jurídica relevante, anulação de ato administrativo, direito adquirido, indenização ou outro tema que justifique análise especializada.

§ 10. A anulação, a revogação ou a cassação poderá alcançar apenas parte do ato administrativo quando a irregularidade ou a causa superveniente for divisível, preservando-se os efeitos válidos e autônomos.

§ 11. As medidas previstas neste artigo não afastam a aplicação das penalidades e providências administrativas cabíveis.

SEÇÃO IV
Da regularização e cadastramento de edificações irregulares e clandestinas

Art. 38 Poderão ser submetidas à regularização edilícia as edificações existentes e concluídas sem o prévio licenciamento municipal ou executadas em desacordo com o projeto aprovado, mediante requerimento do interessado e desde que atendidas as disposições deste Código e da legislação aplicável.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se concluída a edificação que possua condições mínimas de utilização e apresente finalizados os elementos essenciais de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e funcionamento, ainda que pendentes acabamentos de caráter exclusivamente estético.

§ 2º A regularização edilícia dependerá da comprovação de que a edificação:

I. não ocupa nem avança sobre logradouro, passeio, área institucional ou outro imóvel público, salvo autorização legal específica ou processo de regularização fundiária que expressamente admita a situação;

II. não ocupa faixa não edificável, servidão administrativa ou área reservada à implantação de infraestrutura pública, salvo anuência ou autorização do órgão ou entidade competente;

III. não está situada em área de risco não mitigável;

IV. apresenta condições de segurança, estabilidade, salubridade e habitabilidade atestadas por profissional legalmente habilitado;

V. atende às exigências de acessibilidade aplicáveis à natureza, ao uso e à época da intervenção, sem prejuízo das adaptações obrigatórias previstas na legislação;

VI. atende às exigências ambientais, sanitárias, de segurança contra incêndio e de proteção do patrimônio cultural aplicáveis;

VII. é compatível com o uso permitido para o local, nos termos da legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

VIII. não se enquadra em hipótese de regularização expressamente vedada por lei.

§ 3º A regularização edilícia não implica:

I. regularização da propriedade, da posse, das divisas ou do parcelamento do solo;

II. reconhecimento de direito real;

III. dispensa de regularização fundiária ou registral;

IV. autorização de uso proibido;

V. dispensa de outorga onerosa, contrapartida, compensação ou obrigação prevista em lei específica;

VI. convalidação de ocupação de área pública ou ambientalmente protegida;

VII. licenciamento automático da atividade exercida no imóvel.

§ 4º A edificação situada em núcleo urbano informal ou parcelamento irregular somente poderá ser regularizada quando:

I. estiver inserida em processo de Regularização Fundiária Urbana — REURB; ou

II. houver decisão, título, certidão ou manifestação do órgão municipal competente que reconheça a possibilidade jurídica de sua regularização edilícia, sem prejuízo da regularização fundiária e registral.

§ 5º A regularização de edificação situada em Área de Preservação Permanente, unidade de conservação, área ambientalmente protegida ou faixa marginal de curso d'água somente será admitida nas hipóteses autorizadas pela legislação ambiental e mediante apresentação dos atos expedidos pelos órgãos competentes.

§ 6º A existência de desconformidade com parâmetros urbanísticos somente poderá ser admitida quando houver previsão expressa:

I. na legislação urbanística aplicável;

II. em lei municipal específica de regularização;

III. na legislação relativa à outorga onerosa do direito de construir, quando cabível;

IV. em instrumento de regularização fundiária legalmente aprovado.

§ 7º As tolerâncias de execução previstas neste Código serão aplicáveis somente quando preenchidas integralmente suas condições, vedada sua utilização para ampliar hipóteses de regularização ou afastar parâmetros da Lei de Zoneamento.

§ 8º A regularização não afasta a cobrança das taxas, tributos, contrapartidas e demais valores legalmente devidos, observada a competência de cada legislação específica.

§ 9º Concluído o procedimento, será expedida Certidão de Regularização da Edificação, sem prejuízo das licenças necessárias ao exercício da atividade ou à ocupação do imóvel.

Art. 39 O projeto de regularização será elaborado conforme os padrões técnicos aplicáveis aos projetos de construção, com as adaptações necessárias à representação da edificação existente.

§ 1º O projeto deverá ser identificado expressamente como "Projeto de Regularização" e conter, no mínimo:

I. levantamento completo da edificação existente;

II. indicação das áreas existentes regulares e das áreas objeto de regularização;

III. identificação das partes a conservar, adequar ou demolir;

IV. quadro de áreas;

V. demonstrativo dos parâmetros urbanísticos exigidos e existentes;

VI. indicação do uso atual da edificação;

VII. memorial descritivo da edificação;

VIII. relatório das desconformidades constatadas e das medidas corretivas propostas, quando cabíveis.

§ 2º As peças gráficas deverão permitir a comparação entre:

I. a situação existente;

II. eventual projeto anteriormente aprovado;

III. a situação pretendida após a regularização.

§ 3º Quando forem necessárias obras de adequação, o Município poderá expedir autorização específica para sua execução, ficando a conclusão da regularização condicionada à respectiva vistoria.

§ 4º A apresentação do projeto de regularização não implica reconhecimento de sua conformidade nem autoriza a permanência de situação contrária à legislação.

§ 5º O conteúdo técnico poderá ser ajustado conforme a natureza, o porte, o uso e a complexidade da edificação, mediante exigência específica e fundamentada.

Art. 40 O pedido de regularização da edificação será apresentado ao órgão municipal competente e instruído, no mínimo, com:

I. requerimento contendo:

a) identificação e contato do requerente;

b) identificação cadastral e endereço do imóvel;

c) identificação do autor do levantamento e dos demais responsáveis técnicos;

d) descrição sucinta da regularização pretendida;

e) "e-mail" do profissional responsável e do requerente.

II. documento que demonstre a propriedade, posse ou legitimidade para requerer a regularização, na forma deste Código;

III. matrícula, transcrição ou certidão registral do imóvel, quando existente;

IV. levantamento e projeto de regularização elaborados conforme o art. 39;

V. memorial descritivo da edificação;

VI. ART, RRT ou TRT correspondente aos serviços técnicos executados, conforme as atribuições profissionais;

VII. Laudo Técnico de Vistoria da Edificação, acompanhado:

a) do respectivo documento de responsabilidade técnica;

b) de relatório fotográfico;

c) da conclusão expressa quanto às condições de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade aplicáveis;

VIII. quadro demonstrativo dos parâmetros urbanísticos exigidos e existentes;

IX. documento de identificação do uso ou da atividade exercida ou

pretendida;

X. comprovante de recolhimento das taxas devidas.

§ 1º Conforme a localização, o uso, o porte, a complexidade e as características da edificação, poderão ser exigidos:

I. memorial de atividade;

II. documento expedido pelo Corpo de Bombeiros;

III. licença, autorização, dispensa ou manifestação do órgão ambiental competente;

IV. manifestação da autoridade sanitária;

V. anuência de concessionária ou permissionária de serviço público;

VI. laudo estrutural, geotécnico, elétrico, hidrossanitário, de acessibilidade ou de segurança;

VII. documento referente à regularização fundiária;

VIII. autorização ou manifestação de órgão de proteção do patrimônio cultural;

IX. outros documentos técnicos indispensáveis, mediante exigência específica e fundamentada.

§ 2º A existência de restrição convencional ou obrigação privada registrada no imóvel será declarada pelo requerente quando conhecida, sem que a aprovação municipal implique sua validação, afastamento ou interpretação.

§ 3º O Município não decidirá conflito relativo a restrição particular, domínio, posse, divisa, servidão ou direito real, sem prejuízo da aplicação das normas urbanísticas e administrativas.

§ 4º Nos processos eletrônicos, será apresentada uma única versão digital de cada documento, em formato que preserve sua integridade, legibilidade e possibilidade de verificação.

§ 5º Os documentos técnicos deverão ser assinados eletronicamente pelos respectivos profissionais ou apresentados com mecanismo que permita a verificação de sua autenticidade.

§ 6º Quando admitida a digitalização de documento originalmente assinado em meio físico, o responsável por sua apresentação declarará sua autenticidade, sem prejuízo da possibilidade de exigência do original quando houver dúvida fundamentada.

§ 7º Nos processos físicos, a quantidade de vias será limitada ao número estritamente necessário à análise e ao arquivamento, conforme ato administrativo público do órgão competente.

§ 8º O órgão municipal poderá consultar sistemas oficiais para verificar a

autenticidade e a validade das ARTs, RRTs, TRTs, licenças, autorizações e certidões apresentadas.

§ 9º É vedada a exigência de documento sem relação direta com a regularização pretendida ou que possa ser obtido diretamente pelo Município em base oficial acessível.

§ 10. O modelo constante do Anexo III terá caráter orientativo quanto à organização das informações, permanecendo obrigatórios os conteúdos técnicos exigidos neste artigo.

Art. 41 A regularização da edificação será considerada concluída após:

I. o cumprimento das exigências técnicas e administrativas previstas neste Código;

II. a aprovação do projeto de regularização;

III. a expedição da respectiva Certidão de Regularização;

IV. a quitação das taxas, preços públicos e demais valores legalmente exigíveis.

Parágrafo único. Os valores devidos serão apurados conforme a legislação tributária municipal e demais normas específicas aplicáveis.

Art. 42 Não serão passíveis de regularização as edificações que:

I. estejam localizadas em áreas públicas, salvo quando houver regularização fundiária ou autorização legal específica;

II. estejam situadas em áreas de preservação permanente ou de risco, salvo nas hipóteses expressamente admitidas pela legislação ambiental;

III. comprometam a segurança estrutural da edificação ou de imóveis vizinhos;

IV. inviabilizem a acessibilidade obrigatória prevista em lei;

V. impeçam a implantação de equipamentos públicos ou obras de interesse coletivo;

VI. contrariem disposição legal cuja regularização seja expressamente vedada.

SEÇÃO V
Das oficializações

Art. 43 Poderão ser oficializadas as edificações construídas anteriormente à vigência deste Código, desde que:

I. possuam fachada voltada para via pública oficial;

II. constem do Cadastro Técnico Municipal ou possuam documentação, levantamento técnico, fotografias aéreas, imagens históricas ou outros elementos idôneos que comprovem sua existência à época de sua implantação;

III. não apresentem divergências substanciais entre a edificação existente e o levantamento cadastral utilizado para sua oficialização.

§ 1º A oficialização possui natureza exclusivamente cadastral e administrativa.

§ 2º A oficialização não:

I. substitui a regularização edilícia;

II. equivale à Certidão de Regularização ou ao Habite-se;

III. reconhece direito de propriedade, posse ou domínio;

IV. afasta a necessidade de licenciamento para futuras ampliações, reformas ou alterações;

V. convalida desconformidades urbanísticas ou edilícias existentes.

§ 3º A oficialização poderá servir como elemento de comprovação da existência da edificação para fins cadastrais e tributários, sem prejuízo das demais exigências legais.

SEÇÃO VI
Das modificações em projetos aprovados

Art. 44 Qualquer alteração que modifique as características do projeto aprovado dependerá da aprovação de projeto modificativo, observado o procedimento previsto neste Código.

§ 1º Ao solicitar a aprovação do projeto modificado, é obrigatório incluir o número do processo referente ao projeto previamente aprovado.

§ 2º Poderão ser disciplinadas por ato administrativo apenas as alterações de natureza meramente gráfica, documental ou executiva que não impliquem:

I. alteração da área construída;

II. alteração estrutural;

III. alteração do uso;

IV. alteração da acessibilidade;

V. alteração da segurança da edificação;

VI. alteração dos parâmetros urbanísticos;

VII. alteração da volumetria da edificação;

VIII. alteração da implantação no lote.

Art. 45 Durante a vistoria da edificação poderão ser admitidas pequenas variações

dimensionais decorrentes da execução da obra, desde que cumulativamente:

I. não ultrapassem **2% (dois por cento)** da medida prevista em projeto, observado o limite máximo de **10 cm (dez centímetros)** por elemento;

II. não impliquem avanço sobre áreas públicas, divisas, faixas não edificáveis ou servidões;

III. não reduzam os parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos na legislação;

IV. não alterem área construída, número de pavimentos, número de unidades ou uso da edificação;

V. não comprometam segurança, estabilidade, acessibilidade, salubridade ou habitabilidade;

VI. não alterem a taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, permeabilidade ou demais índices urbanísticos.

§ 1º As alterações que ultrapassarem qualquer dos limites previstos neste artigo dependerão da aprovação de projeto modificativo.

§ 2º A tolerância prevista neste artigo possui exclusivamente finalidade administrativa para conferência da execução da obra, não produzindo efeitos sobre limites de propriedade, divisas ou registros imobiliários.

§ 3º É vedada a utilização cumulativa das tolerâncias para justificar ampliações sucessivas da edificação.

§ 4º Não se aplicam as tolerâncias previstas neste artigo aos recuos obrigatórios quando sua redução comprometer direitos de vizinhança, acessibilidade, segurança ou parâmetros urbanísticos mínimos.

SEÇÃO VII
Das demolições

Art. 46 A demolição total ou parcial de edificação, estrutura, muro, marquise ou elemento construtivo dependerá de prévio Alvará de Demolição, expedido pelo órgão municipal competente, ressalvadas as medidas emergenciais expressamente determinadas ou autorizadas pelo Município.

§ 1º O Alvará de Demolição será expedido após:

I. a apresentação dos documentos exigidos neste Código;

II. a verificação das condições de segurança da intervenção;

III. a identificação do responsável técnico, quando exigível;

IV. o cumprimento das exigências administrativas aplicáveis;

V. o recolhimento das taxas legalmente devidas.

§ 2º A demolição de edificação tombada, inventariada, situada em área protegida ou que possua interesse histórico, cultural, arqueológico ou ambiental dependerá das autorizações dos órgãos competentes.

§ 3º O Alvará de Demolição não substitui as autorizações, licenças ou manifestações exigidas:

I. dos órgãos ambientais;

II. dos órgãos de proteção do patrimônio cultural;

III. das concessionárias ou permissionárias de serviços públicos;

IV. de outros órgãos ou entidades competentes.

§ 4º Em situação de risco iminente à vida, à segurança coletiva, aos imóveis vizinhos ou ao logradouro público, o Município poderá determinar ou autorizar a adoção imediata das medidas indispensáveis à eliminação do risco, sem prejuízo da posterior formalização do procedimento administrativo.

§ 5º A demolição não autoriza nova construção, reconstrução ou alteração do uso do imóvel, que dependerá do licenciamento correspondente.

Art. 47 O pedido de Alvará de Demolição será apresentado pelo proprietário, possuidor, interessado legitimado ou representante legalmente constituído.

§ 1º O pedido deverá ser instruído, no mínimo, com:

I. requerimento contendo a identificação do interessado e do imóvel;

II. documento que demonstre a propriedade, posse ou legitimidade para realizar a intervenção;

III. levantamento, croqui ou projeto que identifique a edificação, estrutura ou parte a ser demolida;

IV. indicação da área e das características da demolição;

V. plano ou descrição do método de execução e das medidas de segurança, quando necessário;

VI. indicação da destinação dos resíduos da construção civil;

VII. ART, RRT ou TRT, quando exigida responsabilidade técnica;

VIII. autorizações ou manifestações de outros órgãos ou entidades, quando aplicáveis.

§ 2º Será obrigatória a responsabilidade de profissional legalmente habilitado quando a demolição:

I. atingir elementos estruturais;

II. for parcial;

III. envolver edificação com mais de um pavimento;

IV. estiver situada junto ao alinhamento do logradouro público;

V. puder afetar imóvel vizinho, rede de infraestrutura, passeio ou área pública;

VI. exigir escoramento, contenção, equipamento mecânico de maior porte ou técnica especial;

VII. apresentar risco decorrente de sua natureza, dimensão, localização ou estado de conservação.

§ 3º O órgão municipal competente poderá exigir projeto de demolição, laudo técnico, plano de gerenciamento de resíduos, levantamento fotográfico ou outros documentos indispensáveis à segurança da intervenção, mediante exigência específica e fundamentada.

§ 4º Nas demolições de pequeno porte que não apresentem as condições previstas no § 2º, a responsabilidade técnica poderá ser dispensada, sem prejuízo da responsabilidade do proprietário, possuidor ou executor pela segurança dos serviços e pelos danos causados.

§ 5º O Alvará deverá indicar a área autorizada, as condições específicas da demolição, o prazo de validade e a identificação do responsável técnico, quando houver.

Art. 48 Durante a execução da demolição deverão permanecer disponíveis no local:

I. o Alvará de Demolição ou meio eletrônico que permita sua consulta;

II. a identificação do responsável técnico, quando exigido;

III. os documentos e orientações de segurança aplicáveis à intervenção.

Parágrafo único. A identificação da obra e dos profissionais observará as disposições gerais deste Código, vedada a repetição de exigências já atendidas no processo de licenciamento.

Art. 49 As atividades de demolição deverão observar os horários estabelecidos na legislação municipal relativa ao sossego público, ao controle de ruídos, ao trânsito e às posturas municipais.

§ 1º O órgão municipal competente poderá estabelecer restrição específica de horário quando necessária à proteção:

I. da segurança dos trabalhadores e da população;

II. da circulação de pedestres e veículos;

III. dos imóveis vizinhos;

IV. do funcionamento de escolas, unidades de saúde e outros equipamentos sensíveis;

V. do sossego e da ordem pública;

VI. da infraestrutura urbana.

§ 2º A restrição específica deverá constar do Alvará de Demolição ou de ato administrativo fundamentado, com indicação dos horários e das condições aplicáveis.

§ 3º Os serviços emergenciais necessários à eliminação de risco iminente poderão ser executados fora dos horários ordinários, mediante autorização ou determinação da autoridade competente.

§ 4º Quando a demolição exigir interdição ou ocupação temporária de passeio ou via pública, o interessado deverá obter previamente a autorização do órgão municipal responsável pelo trânsito e pela utilização do logradouro.

Art. 50 Durante a execução da demolição deverão ser adotadas todas as medidas necessárias à proteção dos trabalhadores, da população, dos imóveis vizinhos e dos bens públicos, observadas as normas de segurança do trabalho e as normas técnicas aplicáveis.

Parágrafo único. O responsável pela demolição deverá adotar medidas para controle da poeira, destinação adequada dos resíduos da construção civil e limpeza das vias públicas eventualmente afetadas pelos serviços.

Art. 51 Antes do início da demolição, deverão ser identificadas, desligadas, removidas, isoladas ou protegidas, conforme o caso, as instalações e redes de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, gás, telecomunicações e demais serviços existentes na área de intervenção.

§ 1º As providências previstas no caput serão executadas de acordo com as normas técnicas aplicáveis e com as orientações das concessionárias, permissionárias e órgãos públicos competentes.

§ 2º A intervenção em redes, ramais, medidores ou equipamentos pertencentes às concessionárias ou situados em área pública dependerá de autorização e execução pelo agente competente, quando exigido.

§ 3º As instalações que permanecerem em funcionamento deverão ser protegidas contra impactos, ruptura, infiltração, obstrução e outros danos decorrentes da demolição.

§ 4º Deverão ser adotadas medidas provisórias para assegurar o escoamento das águas pluviais e impedir alagamentos, erosões, contaminação do solo ou prejuízos aos imóveis vizinhos e ao logradouro público.

§ 5º O responsável técnico deverá verificar o cumprimento das medidas previstas neste artigo antes do início dos serviços, quando exigida responsabilidade técnica para a

demolição.

Art. 52 Nas edificações atingidas por incêndio, explosão, desabamento parcial, impacto, inundação ou outro sinistro capaz de comprometer sua estabilidade, deverão ser executados, antes da demolição, os escoramentos, contenções, isolamentos e demais medidas necessárias à segurança.

§ 1º Quando houver comprometimento aparente ou possível dos elementos estruturais, a demolição dependerá de avaliação prévia realizada por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 2º A avaliação deverá indicar, conforme o caso:

I. as condições de estabilidade da edificação e dos elementos remanescentes;

II. os riscos para os trabalhadores, imóveis vizinhos, passeio e logradouro público;

III. o método e a sequência recomendados para a demolição;

IV. os escoramentos, contenções e isolamentos necessários;

V. as medidas emergenciais que deverão preceder o início dos serviços.

§ 3º Constatado risco iminente, a área deverá ser imediatamente isolada, sem prejuízo da comunicação ao Município, à Defesa Civil, ao Corpo de Bombeiros e aos demais órgãos competentes, conforme a natureza da ocorrência.

§ 4º A execução das medidas emergenciais não dispensa a posterior regularização administrativa e a apresentação dos documentos técnicos exigíveis.

Art. 53 A remoção dos materiais provenientes da demolição deverá ser realizada de forma segura, utilizando equipamentos e procedimentos compatíveis com a natureza da obra, sendo vedado o lançamento de materiais que possam colocar em risco pessoas, edificações vizinhas ou bens públicos.

Parágrafo único. Para objetos pesados ou volumosos, é obrigatório usar dispositivos mecânicos para descida, sendo estritamente proibido lançá-los em queda livre.

Art. 54 É necessário garantir que os elementos construtivos a serem demolidos não sejam deixados em posições que possam resultar em sua queda devido a eventos imprevistos.

Art. 55 Constatado, mediante vistoria ou avaliação técnica, que edificação, estrutura,

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

muro, marquise, cobertura ou elemento construtivo apresenta risco à segurança das pessoas, dos imóveis vizinhos, dos bens públicos ou do logradouro, o Município determinará ao proprietário, possuidor ou responsável a adoção das medidas necessárias à eliminação ou redução do risco.

§ 1º A determinação administrativa poderá compreender, conforme a natureza e a gravidade da situação:

I. isolamento ou sinalização da área;
II. escoramento, contenção ou estabilização;
III. retirada de elementos soltos ou instáveis;
IV. reparação, recuperação ou reforço estrutural;
V. interdição total ou parcial;
VI. desocupação preventiva;
VII. demolição total ou parcial;
VIII. outras providências técnicas indispensáveis à proteção da coletividade.

§ 2º A notificação deverá indicar:

I. os fatos constatados;
II. os fundamentos técnicos e jurídicos;
III. as medidas exigidas;
IV. o prazo para seu cumprimento;
V. a necessidade de apresentação de responsável técnico, laudo, projeto ou documento de responsabilidade profissional;
VI. as consequências do descumprimento;
VII. o prazo e a forma de apresentação de defesa ou recurso.

§ 3º O prazo será fixado conforme a gravidade, a complexidade e a urgência das providências, podendo ser determinada execução imediata quando houver risco iminente.

§ 4º Não caracterizado risco iminente, serão assegurados ao interessado o contraditório e a ampla defesa antes da imposição definitiva de demolição ou de outra medida irreversível.

§ 5º Em situação de risco iminente à vida, à integridade física das pessoas, aos imóveis vizinhos ou aos bens públicos, o Município poderá determinar imediatamente:

I. o isolamento da área;
II. a interdição e desocupação preventiva;
III. o escoramento ou a estabilização emergencial;
IV. a remoção de elementos em queda ou com possibilidade imediata de desprendimento;
V. outras medidas estritamente necessárias à contenção do perigo.

§ 6º As medidas emergenciais serão:

I. limitadas ao necessário para eliminar ou reduzir o risco;

II. fundamentadas em relatório, laudo, registro de vistoria ou manifestação técnica;

III. formalizadas em processo administrativo;

IV. comunicadas ao proprietário, possuidor ou responsável com a maior brevidade possível;

V. submetidas a contraditório posterior.

§ 7º A demolição administrativa total ou parcial somente será executada diretamente pelo Município:

I. quando houver risco iminente que não possa ser afastado por medida menos gravosa; ou

II. após o descumprimento de determinação administrativa definitiva, observados o contraditório, a ampla defesa e as providências judiciais eventualmente necessárias.

§ 8º Sempre que possível, antes da demolição administrativa, será concedida ao responsável oportunidade para executar voluntariamente a medida dentro do prazo fixado.

§ 9º Na impossibilidade de acesso ao imóvel ou diante de resistência do responsável, o Município adotará as medidas administrativas ou judiciais cabíveis, ressalvada a atuação emergencial indispensável à proteção imediata das pessoas e dos bens.

§ 10. As despesas comprovadamente realizadas pelo Município para execução das medidas previstas neste artigo poderão ser cobradas do responsável, na forma da legislação específica, assegurados o contraditório e a discriminação dos custos.

§ 11. A atuação municipal não afasta:

I. a aplicação das penalidades cabíveis;

II. a responsabilidade civil pelos danos causados;

III. a comunicação aos conselhos profissionais, à Defesa Civil, ao Corpo de Bombeiros, ao Ministério Público ou a outros órgãos competentes, quando necessária.

§ 12. O proprietário ou possuidor deverá manter a edificação em condições de segurança e conservação, respondendo pelos danos decorrentes de ruína originada da falta de reparos cuja necessidade fosse manifesta.

SEÇÃO VIII
da certidão de habite-se

Art. 56 Concluída a obra, o proprietário, possuidor ou interessado legitimado deverá

requerer a expedição da Certidão de Habite-se, total ou parcial, mediante apresentação dos documentos exigidos neste Código.

§ 1º A Certidão de Habite-se será expedida quando constatado que a edificação:

I. foi executada em conformidade com o projeto aprovado e com as alterações regularmente autorizadas;

II. apresenta condições adequadas de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade, conforme seu uso;

III. possui concluídas e em funcionamento as instalações essenciais à sua utilização;

IV. atende às condições estabelecidas no Alvará de Construção;

V. atende às disposições deste Código e às demais normas aplicáveis à edificação.

§ 2º O pedido será instruído, no mínimo, com:

I. requerimento contendo a identificação do interessado, do imóvel e do processo de licenciamento;

II. declaração de conclusão da obra;

III. Laudo Técnico de Vistoria da Edificação;

IV. relatório fotográfico;

V. ART, RRT ou TRT referente à vistoria e ao laudo técnico;

VI. documentos expedidos por outros órgãos ou entidades, quando exigidos pela legislação aplicável;

VII. projeto atualizado ou levantamento da situação executada, quando houver alteração regularmente aprovada.

§ 3º O Laudo Técnico de Vistoria será elaborado pelo responsável técnico pela execução da obra ou por outro profissional legalmente habilitado que assuma expressamente a responsabilidade pela inspeção realizada, observadas suas atribuições legais e regulamentares.

§ 4º A apresentação do laudo técnico não impede a realização de vistoria municipal sempre que necessária à verificação:

I. da correspondência entre a edificação executada e o projeto aprovado;

II. das condições de segurança, acessibilidade, salubridade e habitabilidade;

III. do cumprimento de exigências administrativas;

IV. de denúncia, divergência documental ou indício de irregularidade.

§ 5º Quando exigido pela legislação estadual de segurança contra incêndio, a expedição da Certidão de Habite-se ficará condicionada à apresentação do AVCB, CLCB ou

documento equivalente válido, expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 6º Constatado indício de irregularidade relacionado à segurança contra incêndio, o Município poderá comunicar o fato ao Corpo de Bombeiros para adoção das providências de sua competência.

§ 7º O pedido regularmente instruído será decidido no prazo de até 30 (trinta) dias, contado do primeiro dia útil seguinte à apresentação integral dos documentos exigidos.

§ 8º Formulada exigência para complementação ou correção do pedido, o prazo ficará suspenso até seu integral atendimento.

§ 9º O modelo constante do Anexo III terá caráter orientativo, permanecendo obrigatórias as informações técnicas previstas neste artigo.

Art. 57 Poderá ser expedida Certidão de Habite-se Parcial para unidade, bloco, pavimento, setor ou parte autônoma da edificação que possa ser utilizada independentemente das áreas ainda não concluídas.

§ 1º A expedição da Certidão de Habite-se Parcial dependerá da comprovação de que a parte concluída:

I. possui acesso seguro, independente ou adequadamente protegido em relação às áreas em obra;

II. apresenta condições de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade e acessibilidade compatíveis com o uso pretendido;

III. possui instalações elétricas, hidrossanitárias, de ventilação, iluminação e demais sistemas essenciais concluídos e em funcionamento;

IV. possui sanitários e demais ambientes indispensáveis ao uso pretendido;

V. atende às exigências de segurança contra incêndio aplicáveis;

VI. não depende, para seu funcionamento seguro, de obra ou instalação ainda não concluída;

VII. não expõe usuários, trabalhadores ou terceiros aos riscos decorrentes da continuidade da obra;

VIII. está em conformidade com o projeto aprovado.

§ 2º Nas edificações residenciais, a unidade objeto do Habite-se Parcial deverá possuir concluídos, no mínimo, os ambientes e instalações indispensáveis à moradia, conforme o projeto aprovado.

§ 3º Nas edificações comerciais, de serviços, industriais, institucionais ou de uso misto, a parte concluída deverá constituir unidade ou setor funcionalmente independente e adequado ao exercício do uso autorizado.

§ 4º O pedido deverá ser acompanhado de:

I. identificação gráfica da parte concluída e das áreas remanescentes;

II. Laudo Técnico de Vistoria;

III. relatório fotográfico;

IV. ART, RRT ou TRT correspondente;

V. documento de segurança contra incêndio, quando exigível;

VI. plano de isolamento e segurança das áreas ainda em obra, quando necessário.

§ 5º O órgão municipal poderá estabelecer prazo para a conclusão das áreas remanescentes, considerando o porte e a complexidade da obra.

§ 6º O interessado deverá manter as áreas não concluídas isoladas, protegidas e em condições que não comprometam a utilização da parte liberada.

§ 7º O vencimento do prazo previsto no § 5º sem a conclusão da obra remanescente não produzirá cancelamento automático da Certidão de Habite-se Parcial, mas sujeitará o responsável à fiscalização e às medidas administrativas cabíveis.

§ 8º A Certidão de Habite-se Parcial poderá ser anulada ou cassada, mediante processo administrativo, quando:

I. tiver sido expedida com fundamento em fraude, falsidade ou omissão relevante;

II. forem alteradas as condições que asseguravam a autonomia e a segurança da parte liberada;

III. a continuidade da obra comprometer a segurança dos ocupantes;

IV. houver descumprimento de condição essencial expressamente estabelecida no ato.

§ 9º A expedição da Certidão de Habite-se Parcial não autoriza a utilização das partes ainda não concluídas.

Art. 58 Recebido o requerimento, o órgão municipal competente realizará a análise documental e a vistoria da edificação, quando exigida ou necessária.

§ 1º Verificada a conformidade da obra com o projeto aprovado, com o Alvará de Construção e com as disposições aplicáveis, será expedida a Certidão de Habite-se.

§ 2º Constatada irregularidade passível de correção, o interessado será notificado para promover o saneamento no prazo fixado pelo órgão competente.

§ 3º A notificação deverá indicar, de forma objetiva:

I. as irregularidades constatadas;

II. os dispositivos legais ou condições do licenciamento não atendidos;

III. as providências necessárias à correção;

IV. o prazo para atendimento;

V. a necessidade de nova vistoria ou apresentação de documentos.

§ 4º O prazo poderá ser prorrogado, mediante pedido fundamentado apresentado antes de seu vencimento, quando a natureza das providências justificar.

§ 5º O pedido será indeferido quando:

I. a edificação estiver em desacordo substancial com o projeto aprovado;

II. não forem atendidas as exigências formuladas no prazo estabelecido;

III. houver irregularidade que comprometa a segurança, a estabilidade, a salubridade, a habitabilidade ou a acessibilidade;

IV. estiver ausente documento obrigatório;

V. o uso pretendido for incompatível com a legislação aplicável;

VI. houver descumprimento de condição essencial do Alvará de Construção;

VII. a irregularidade não puder ser regularizada nos termos da legislação vigente.

§ 6º A decisão de indeferimento será fundamentada e indicará o prazo e a autoridade competente para apreciação de eventual recurso.

§ 7º O indeferimento do Habite-se não impede a apresentação de novo pedido após a correção das irregularidades, sem prejuízo das medidas de fiscalização cabíveis.

Art. 59 As edificações públicas municipais e as edificações públicas estaduais ou federais sujeitas ao licenciamento municipal deverão obter a respectiva Certidão de Habite-se antes do início de sua utilização, quando exigível.

§ 1º Nas obras públicas contratadas pelo Município, a emissão da Certidão de Habite-se constitui requisito para o recebimento definitivo quando a natureza do objeto exigir o documento.

§ 2º A Certidão de Habite-se:

I. não substitui o recebimento provisório ou definitivo da obra;

II. não atesta o cumprimento integral das obrigações contratuais;

III. não afasta as responsabilidades do contratado, dos projetistas, dos responsáveis técnicos e dos agentes encarregados da fiscalização contratual;

IV. não substitui licenças ou autorizações de outros órgãos.

§ 3º Quando a edificação pública for destinada a uso imediato por situação emergencial ou relevante interesse público, eventual autorização provisória dependerá:

I. de laudo técnico que ateste as condições de segurança;

II. do atendimento às exigências de acessibilidade e segurança contra

incêndio aplicáveis;

III. de decisão administrativa expressamente fundamentada;

IV. da fixação de prazo e das condições para conclusão do licenciamento definitivo.

§ 4º As exigências relativas à segurança contra incêndio observarão a legislação estadual e os atos expedidos pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 60 A emissão da Certidão de Habite-se não implica reconhecimento de direito de propriedade, nem exonera o proprietário, o responsável técnico ou o executor da obra das responsabilidades civis, administrativas e penais decorrentes da execução da edificação.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS

Art. 61 Os projetos, as obras, as reformas e as edificações deverão observar requisitos de segurança, acessibilidade, desempenho, conforto ambiental, durabilidade, eficiência energética e uso racional dos recursos naturais, conforme este Código, a legislação aplicável e as normas técnicas brasileiras vigentes.

§ 1º Na elaboração dos projetos e na execução das obras deverão ser consideradas, conforme a natureza, o porte e o uso da edificação:

I. a racionalização do projeto e do processo construtivo;

II. a redução do desperdício de materiais e a adequada gestão dos resíduos da construção civil;

III. a utilização de materiais e sistemas construtivos regularmente comercializados e certificados, quando exigido;

IV. a compatibilização entre os projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário e demais projetos complementares;

V. as condições climáticas locais e a orientação da edificação;

VI. o desempenho térmico, acústico, lumínico e energético;

VII. a iluminação e a ventilação naturais, quando aplicáveis;

VIII. a facilidade de conservação, manutenção e substituição dos componentes;

IX. o uso eficiente da água e da energia;

X. a segurança contra incêndio;

XI. a acessibilidade e o desenho universal;

XII. a preservação das edificações de interesse histórico, cultural ou

arquitetônico, observadas as manifestações dos órgãos competentes.

§ 2º Poderão ser adotadas, quando técnica e economicamente adequadas:

I. soluções para captação, armazenamento e aproveitamento de águas pluviais;

II. sistemas de reuso de água, observadas as exigências sanitárias;

III. equipamentos economizadores de água e energia;

IV. sistemas de aquecimento solar, geração fotovoltaica ou outras fontes renováveis;

V. coberturas verdes, coberturas de elevado desempenho térmico e superfícies de menor absorção de calor;

VI. pavimentos permeáveis e soluções de drenagem sustentável;

VII. materiais reciclados, recicláveis, de origem comprovada ou de menor impacto ambiental;

VIII. infraestrutura destinada à futura instalação de equipamentos e sistemas sustentáveis.

§ 3º As soluções previstas no § 2º deverão observar as condições de segurança, salubridade, manutenção, desempenho e compatibilidade com as instalações prediais.

§ 4º A utilização de claraboias, lanternins e outros sistemas de iluminação ou ventilação zenital será admitida quando tecnicamente adequada ao ambiente e dimensionada conforme a legislação sanitária e as normas técnicas aplicáveis.

§ 5º Nos ambientes de permanência prolongada, os sistemas zenitais somente poderão substituir a iluminação ou a ventilação convencional quando essa solução for admitida pelas normas técnicas e sanitárias aplicáveis e estiver acompanhada de justificativa técnica.

§ 6º O Poder Executivo poderá instituir, por regulamento ou manual técnico, orientações, modelos e recomendações de sustentabilidade e eficiência das edificações, vedada a criação de obrigação não prevista em lei.

§ 7º As referências às normas técnicas previstas neste artigo compreenderão suas versões vigentes e as normas que vierem a substituí-las, respeitadas as regras de transição aplicáveis.

SEÇÃO I
Do fechamento de imóveis

Art. 62 O fechamento frontal dos imóveis, quando executado ou exigido pela legislação municipal de posturas, deverá observar as condições de estabilidade, segurança,

acessibilidade, conservação e integração com o passeio público previstas neste Código.

§ 1º O fechamento poderá ser constituído por muro, gradil, alambrado ou outro sistema construtivo adequado, desde que:

I. apresente estabilidade e resistência compatíveis com suas dimensões e com as ações a que estiver sujeito;

II. permaneça integralmente dentro dos limites do imóvel;

III. não interfira na faixa livre do passeio, na visibilidade viária, na drenagem ou nas redes de infraestrutura;

IV. não possua elementos cortantes, perfurantes ou salientes voltados para o logradouro em altura que ofereça risco aos pedestres;

V. observe as demais disposições deste Código e as normas técnicas aplicáveis.

§ 2º Quando utilizado alambrado ou sistema vazado semelhante, seus pilares, fundações, telas e demais componentes deverão ser dimensionados de modo a garantir estabilidade, durabilidade e segurança.

§ 3º Poderá ser exigida mureta inferior ou outra solução de proteção quando necessária para:

I. conter o carreamento de terra ou resíduos para o passeio;

II. impedir o escoamento inadequado de águas superficiais;

III. proteger os usuários do passeio;

IV. assegurar a adequada fixação do fechamento.

§ 4º Os dispositivos destinados à proteção do imóvel somente poderão ser instalados quando:

I. estiverem integralmente contidos nos limites da propriedade;

II. estiverem posicionados em altura que não ofereça risco aos pedestres ou a terceiros;

III. não avançarem sobre o passeio ou o logradouro público;

IV. forem permitidos pela legislação aplicável.

§ 5º Cercas energizadas, sistemas de segurança elétrica e dispositivos semelhantes observarão a legislação específica e as normas técnicas aplicáveis.

§ 6º A disciplina da obrigatoriedade de limpeza, conservação e fechamento dos imóveis não edificados permanecerá na legislação municipal de posturas, cabendo a este Código exclusivamente estabelecer os requisitos construtivos e de segurança.

Art. 63 O fechamento executado em desacordo com este Código ou que apresente condições inadequadas de estabilidade, conservação ou segurança será considerado

irregular e ficará sujeito às medidas administrativas cabíveis.

§ 1º O proprietário ou possuidor será notificado para, conforme o caso:

I. reparar ou reforçar o fechamento;

II. adequá-lo às disposições deste Código;

III. remover elementos que ofereçam risco;

IV. reconstruí-lo quando não houver possibilidade técnica de recuperação.

§ 2º O prazo para cumprimento será fixado conforme a natureza e a gravidade da irregularidade.

§ 3º Havendo risco iminente aos pedestres, aos imóveis vizinhos ou ao logradouro público, o Município poderá determinar o isolamento da área e a adoção imediata das medidas necessárias, assegurado o contraditório posterior.

§ 4º O descumprimento da notificação sujeitará o responsável às penalidades e demais providências previstas neste Código.

Art. 64 Os muros de vedação deverão observar os seguintes limites máximos de altura:

I. 4,00 m (quatro metros), quando situados no alinhamento frontal ou nas divisas voltadas para logradouro público;

II. 3,00 m (três metros), quando situados nas divisas laterais ou de fundos.

§ 1º A altura será medida:

I. nos muros voltados para logradouro público, a partir do nível do passeio junto à face externa do muro;

II. nos muros de divisa, a partir do nível do terreno natural ou regularizado no lado em que resultar a maior altura aparente;

III. nos terrenos inclinados, por trechos ou segmentos, conforme a variação dos níveis do terreno.

§ 2º Os limites do caput não se aplicam aos muros de arrimo e às estruturas de contenção, cuja altura será determinada pelas condições topográficas, geotécnicas e estruturais do local.

§ 3º Os muros de arrimo e as estruturas de contenção dependerão de projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 4º O projeto de contenção deverá considerar, conforme o caso:

I. estabilidade global e local;

II. drenagem e alívio das pressões hidrostáticas;

III. proteção contra erosão;

IV. interferência nas edificações e terrenos vizinhos;

V. segurança do passeio e do logradouro;

VI. manutenção e inspeção da estrutura.

§ 5º Quando houver muro de vedação sobre muro de arrimo, a altura do fechamento superior será limitada ao necessário à segurança e à privacidade, devendo o conjunto ser tecnicamente justificado e não oferecer risco ao imóvel vizinho ou ao logradouro.

§ 6º Nos acessos de veículos, nas esquinas e nas proximidades de cruzamentos, o fechamento deverá preservar as condições de visibilidade e segurança viária, podendo o Município exigir chanfro, elemento vazado, redução de altura ou outra solução tecnicamente adequada.

§ 7º Os muros com altura, extensão, localização ou características capazes de oferecer risco dependerão de projeto e documento de responsabilidade técnica, conforme critérios definidos em regulamento.

§ 8º Os limites previstos neste artigo não afastam restrições mais específicas estabelecidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, proteção do patrimônio cultural, licenciamento ambiental ou aprovação do respectivo loteamento.

§ 9º É vedada a utilização dos muros para lançamento de águas pluviais, terras, cargas ou esforços sobre os imóveis vizinhos ou sobre o logradouro público.

SEÇÃO II
Do passeio público

Art. 65 Os proprietários, possuidores ou responsáveis por imóveis edificados ou não, lindeiros a vias e logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, deverão construir, reconstruir, conservar, manter e adequar os passeios públicos correspondentes à extensão da testada do imóvel, observadas as disposições deste Código e da legislação específica.

§ 1º Os passeios deverão assegurar percurso contínuo, seguro, acessível, desobstruído e integrado aos passeios dos imóveis confrontantes, observadas a legislação federal de acessibilidade e as normas técnicas brasileiras vigentes.

§ 2º A obrigação prevista no caput compreende:

I. manutenção da regularidade e estabilidade da superfície;

II. correção de buracos, ressaltos, depressões e desníveis;

III. adequação da faixa livre de circulação;

IV. manutenção das condições de drenagem;

V. reparação dos danos decorrentes de raízes, instalações particulares, acessos de veículos ou intervenções realizadas no imóvel;

VI. remoção de obstáculos particulares irregularmente instalados.

§ 3º Nos condomínios, loteamentos com controle de acesso ou imóveis pertencentes a mais de um titular, a obrigação será atribuída ao condomínio, à associação responsável, quando legalmente constituída e competente, ou solidariamente aos proprietários e possuidores, conforme o caso.

§ 4º A responsabilidade do proprietário ou possuidor não abrange danos diretamente causados por:

I. obra ou serviço executado pelo Município;

II. concessionária ou permissionária de serviço público;

III. intervenção regularmente realizada por terceiro;

IV. arborização pública cuja manutenção seja de responsabilidade municipal.

§ 5º Nas hipóteses do § 4º, caberá ao responsável pela intervenção recompor integralmente o passeio, preservando ou restabelecendo suas condições de acessibilidade, segurança, resistência e acabamento.

§ 6º A construção, reconstrução ou alteração do passeio dependerá de autorização municipal quando envolver:

I. modificação de níveis ou declividades;

II. rebaixamento de guia;

III. implantação ou alteração de acesso de veículos;

IV. interferência em arborização, mobiliário urbano, sinalização ou infraestrutura pública;

V. ocupação temporária do logradouro;

VI. outra intervenção sujeita ao controle municipal.

§ 7º Constatada irregularidade, o responsável será notificado para executar a construção, reconstrução, conservação ou adequação do passeio no prazo fixado pelo Município.

§ 8º O prazo poderá ser reduzido quando a condição do passeio:

I. representar risco à segurança;

II. impedir ou dificultar a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

III. comprometer a drenagem ou o trânsito;

IV. causar dano ao patrimônio público.

§ 9º Não atendida a notificação, o Município poderá executar subsidiariamente os serviços e cobrar do responsável os custos correspondentes, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

§ 10. Decreto ou manual técnico municipal poderá estabelecer padrões executivos, modelos, detalhes construtivos e procedimentos de autorização, vedada a redução dos requisitos de acessibilidade e segurança definidos em lei e nas normas técnicas aplicáveis.

Art. 66 Os revestimentos dos passeios públicos deverão possuir superfície regular, firme, estável, contínua, resistente, durável e segura, inclusive quando molhada, e não poderão produzir trepidação excessiva para pessoas que utilizem cadeira de rodas, dispositivos de auxílio à mobilidade ou carrinhos.

§ 1º O revestimento deverá:

I. permitir a circulação segura de pedestres;

II. possuir resistência compatível com o uso previsto;

III. facilitar a manutenção e a recomposição;

IV. não apresentar peças soltas, ressaltos, depressões ou juntas que comprometam a acessibilidade;

V. permitir o adequado escoamento das águas pluviais;

VI. observar a permeabilidade quando exigida pela legislação ou pelo padrão municipal.

§ 2º É vedada a utilização de materiais:

I. escorregadios;

II. instáveis ou soltos na faixa livre;

III. que formem ressaltos ou depressões perigosas;

IV. que dificultem a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V. incompatíveis com as redes de infraestrutura e os elementos urbanos existentes.

§ 3º O Município poderá definir, por regulamento ou manual técnico:

I. materiais e sistemas construtivos recomendados;

II. padrões de assentamento e acabamento;

III. soluções de pavimentação permeável;

IV. detalhes de juntas, faixas de serviço e transições;

V. critérios para recomposição após intervenções.

§ 4º O regulamento não poderá autorizar material ou solução que comprometa os requisitos de acessibilidade, segurança e desempenho previstos neste artigo.

Art. 67 Nos imóveis não edificados poderá ser admitido padrão simplificado de acabamento do passeio, conforme regulamentação municipal, desde que sejam integralmente

preservadas:

I. a continuidade da faixa livre de circulação;

II. as condições de acessibilidade;

III. a regularidade, estabilidade e segurança da superfície;

IV. a adequada drenagem;

V. a compatibilidade de níveis com os passeios confrontantes;

VI. a proteção das redes de infraestrutura e da arborização urbana.

§ 1º O padrão simplificado não poderá consistir em solo natural, brita, pedrisco, areia, material solto ou solução que dificulte a circulação de pedestres.

§ 2º Quando ocorrer a edificação, a ampliação relevante, a alteração do acesso ou outra intervenção sujeita ao licenciamento municipal, o passeio deverá ser adequado ao padrão definitivo estabelecido pelo Município.

§ 3º O Município poderá exigir a substituição antecipada do acabamento simplificado quando:

I. estiver deteriorado ou inseguro;

II. comprometer a acessibilidade;

III. houver implantação de rota acessível ou requalificação urbana;

IV. forem executadas obras públicas na via;

V. houver incompatibilidade com a drenagem, arborização ou infraestrutura urbana.

§ 4º A regulamentação poderá definir os materiais e detalhes executivos do padrão simplificado, respeitados os requisitos mínimos estabelecidos neste artigo.

Art. 68 Os passeios públicos deverão ser executados de forma contínua e acessível, acompanhando, sempre que tecnicamente possível, o perfil longitudinal da via e preservando a regularidade da faixa livre de circulação.

§ 1º É vedada, na faixa livre de circulação:

I. a execução de degraus, ressaltos ou desníveis abruptos;

II. a implantação de rampas destinadas exclusivamente ao acesso de veículos ou imóveis;

III. a instalação de obstáculos, equipamentos ou elementos construtivos que reduzam a largura mínima de circulação;

IV. a alteração de nível que comprometa a continuidade com os passeios vizinhos;

V. a formação de superfícies escorregadias, instáveis ou irregulares.

§ 2º As diferenças de nível entre o passeio e o interior do imóvel deverão ser vencidas

dentro dos limites do lote.

§ 3º O acesso de veículos deverá ser executado de modo que:

I. a faixa livre preserve sua continuidade e inclinação adequada;

II. a acomodação do desnível ocorra preferencialmente na faixa de serviço ou no interior do imóvel;

III. não haja formação de degrau, ressalto ou depressão que ofereça risco aos pedestres;

IV. não seja prejudicada a drenagem superficial.

§ 4º Nos locais em que as condições topográficas, a largura disponível ou a infraestrutura existente impossibilitem o atendimento integral das condições ordinárias, será exigida solução técnica específica, submetida à aprovação municipal.

§ 5º A solução excepcional deverá:

I. priorizar a circulação segura e autônoma dos pedestres;

II. adotar a alternativa de maior acessibilidade tecnicamente possível;

III. não transferir o risco ou a barreira para imóvel confrontante;

IV. ser acompanhada de justificativa técnica e documento de responsabilidade profissional quando a complexidade da intervenção exigir.

§ 6º As intervenções realizadas pelo Município, concessionárias, permissionárias ou particulares deverão preservar ou restabelecer integralmente a continuidade e a acessibilidade do passeio.

Art. 69 A instalação de mobiliário urbano, equipamentos, estruturas ou quaisquer elementos permanentes ou temporários nos passeios e logradouros públicos dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente.

§ 1º A instalação ou ocupação deverá:

I. preservar a faixa livre de circulação de pedestres, conforme as normas de acessibilidade aplicáveis;

II. não impedir ou dificultar os acessos aos imóveis;

III. não prejudicar a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IV. não comprometer a visibilidade entre pedestres, ciclistas e condutores de veículos;

V. não obstruir rebaixamentos de guia, travessias de pedestres, pontos de parada, hidrantes, redes de infraestrutura, sinalização, arborização ou equipamentos públicos;

VI. não interferir na drenagem, na segurança viária ou no funcionamento

dos serviços públicos;

VII. preservar as rotas de emergência e o acesso dos veículos de socorro;

VIII. observar as condições de estabilidade, resistência e segurança compatíveis com sua finalidade.

§ 2º O pedido de autorização deverá conter, conforme a natureza da intervenção:

I. identificação do interessado e do responsável pela instalação ou atividade;

II. descrição da ocupação pretendida e do respectivo período;

III. planta, croqui ou levantamento do local;

IV. dimensões e localização dos equipamentos existentes e propostos;

V. largura total do passeio e largura da faixa livre remanescente;

VI. indicação dos acessos, árvores, postes, sinalização, redes, rebaixamentos e demais interferências;

VII. medidas de proteção, sinalização e segurança;

VIII. responsabilidade técnica, quando exigível em razão das características da estrutura ou instalação.

§ 3º O pedido deverá ser apresentado com antecedência suficiente para sua análise, conforme prazo estabelecido em regulamento, considerado o porte, a duração, a complexidade e o impacto da ocupação.

§ 4º A autorização poderá estabelecer:

I. prazo de vigência;

II. horários permitidos;

III. limites da área ocupada;

IV. medidas de proteção e sinalização;

V. obrigação de limpeza, manutenção e recomposição do local;

VI. condições de remoção imediata em situação de risco ou interesse público devidamente justificado.

§ 5º A autorização terá caráter precário e não gerará direito à permanência do equipamento ou da ocupação no logradouro público.

§ 6º A instalação de mobiliário urbano pertencente ao próprio Município observará os mesmos requisitos de acessibilidade, segurança e continuidade da circulação previstos neste artigo.

§ 7º As atividades econômicas, eventos e ocupações temporárias também observarão o Código de Posturas e as demais normas municipais aplicáveis, vedada a duplicidade de licenciamento para o mesmo objeto.

Art. 70 As concessionárias, permissionárias, autorizatárias de serviços públicos e demais entidades ou empresas que realizem intervenções nos passeios ou logradouros públicos deverão recompor integralmente as áreas afetadas, restabelecendo as condições anteriores ou o padrão municipal vigente, quando mais adequado à acessibilidade e à segurança.

§ 1º A execução de obra ou serviço que implique abertura, corte, escavação, perfuração, remoção de revestimento ou outra intervenção no passeio dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente, ressalvadas as situações emergenciais.

§ 2º O pedido de autorização deverá conter, conforme o caso:

I. identificação do responsável pela intervenção;

II. localização e delimitação da área;

III. descrição e prazo dos serviços;

IV. método executivo;

V. medidas de sinalização, proteção e acessibilidade provisória;

VI. interferências nas redes e equipamentos existentes;

VII. plano de recomposição;

VIII. identificação do responsável técnico e documento de responsabilidade profissional, quando exigível.

§ 3º Em situação emergencial que envolva risco à segurança, interrupção de serviço essencial ou possibilidade de dano relevante, a intervenção poderá ser iniciada imediatamente, devendo o responsável comunicar o Município no prazo e pela forma estabelecidos em regulamento.

§ 4º Durante a execução dos serviços, o responsável deverá:

I. sinalizar e isolar adequadamente a área;

II. preservar rota acessível e segura para os pedestres ou implantar desvio protegido;

III. evitar danos às redes, árvores, mobiliário e equipamentos públicos;

IV. manter a área limpa e em condições de segurança;

V. adotar medidas para evitar erosão, alagamento, queda de materiais ou acidentes.

§ 5º A recomposição deverá:

I. utilizar material compatível com o padrão existente ou com o padrão definido pelo Município;

II. restabelecer a regularidade, estabilidade, resistência, drenagem e acessibilidade do passeio;

III. abranger área suficiente para evitar remendos descontínuos, desníveis

ou fragilidade do revestimento;

IV. preservar a continuidade com os trechos adjacentes;

V. ser concluída no prazo estabelecido na autorização ou, nas emergências, no menor prazo tecnicamente possível.

§ 6º O responsável pela intervenção responderá pelos defeitos, recalques, fissuras, desníveis e demais danos decorrentes dos serviços, devendo corrigi-los quando constatados dentro do prazo de garantia definido em regulamento ou no ato de autorização.

§ 7º O Município poderá determinar a correção ou refazimento dos serviços executados em desacordo com os padrões aplicáveis, sem prejuízo das sanções e da cobrança dos custos correspondentes.

§ 8º A autorização municipal não afasta a obrigação de obtenção das demais licenças e anuências exigidas nem transfere ao Município responsabilidade pela execução dos serviços.

Art. 71 Toda pessoa física ou jurídica responsável por obra, serviço, instalação, retirada de equipamento ou outra intervenção que cause dano ao passeio ou ao logradouro público deverá promover sua recomposição integral.

§ 1º A recomposição deverá observar:

I. os padrões técnicos e materiais definidos pelo Município;

II. as normas de acessibilidade;

III. a continuidade da faixa livre;

IV. a estabilidade e a resistência do revestimento;

V. a adequada drenagem;

VI. a compatibilidade com os trechos adjacentes.

§ 2º Quando a recomposição definitiva não puder ser executada imediatamente, deverá ser implantada solução provisória segura, regular, estável e acessível, mantida até a execução definitiva.

§ 3º A recomposição definitiva deverá ser concluída dentro do prazo estabelecido na autorização ou na notificação municipal e, em qualquer caso, antes do encerramento administrativo da intervenção.

§ 4º A expedição do Habite-se, da Certidão de Regularização ou de outro ato de conclusão da obra poderá ser condicionada à recomposição do passeio diretamente afetado pela intervenção, quando essa obrigação integrar o respectivo licenciamento.

§ 5º O responsável deverá reparar os defeitos decorrentes da recomposição inadequada, sem prejuízo das medidas administrativas e sanções cabíveis.

§ 6º Nas intervenções realizadas por concessionárias, permissionárias e entidades

equiparadas, aplica-se também o disposto no art. 70.

SEÇÃO III
Das travessias sinalizadas para pedestres

Art. 72 Compete ao Município executar e manter os rebaixamentos de guias e passeios públicos destinados às travessias de pedestres e aos acessos aos canteiros centrais, observadas as normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Art. 73 É proibida a instalação, permanência ou disposição de mobiliário urbano, equipamento, estrutura, vegetação, publicidade, veículo, mercadoria, material ou qualquer obstáculo que:

I. impeça ou dificulte o acesso aos rebaixamentos de guia e às travessias de pedestres;

II. comprometa a faixa livre de circulação;

III. prejudique a visibilidade entre pedestres, ciclistas e condutores;

IV. obstrua piso tátil, sinalização, semáforo, iluminação ou outro recurso de acessibilidade e segurança;

V. dificulte o acesso aos canteiros centrais, pontos de parada ou equipamentos públicos.

§ 1º Constatada a irregularidade, o responsável será notificado para promover a adequação ou remoção no prazo estabelecido pela autoridade competente.

§ 2º O prazo poderá ser reduzido quando o obstáculo comprometer a acessibilidade, a segurança viária ou a circulação de pedestres.

§ 3º O Município poderá realizar a remoção imediata quando houver risco concreto e atual à segurança das pessoas ou obstrução relevante de rota acessível, travessia ou equipamento de emergência.

§ 4º A remoção imediata deverá:

I. limitar-se ao necessário para cessar o risco ou a obstrução;

II. ser registrada em relatório ou auto administrativo;

III. identificar, sempre que possível, o responsável e o bem removido;

IV. observar o procedimento municipal para guarda, restituição ou destinação do material.

§ 5º Os custos da remoção, guarda, recomposição e demais providências poderão ser cobrados do responsável, na forma da legislação específica, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

SEÇÃO IV
Dos materiais de construção

Art. 74 Os materiais empregados nas obras, suas técnicas de aplicação e respectivos sistemas construtivos deverão atender às normas técnicas brasileiras aplicáveis, às especificações dos fabricantes, às normas dos órgãos competentes e à legislação pertinente.

Art. 75 Quando forem empregados materiais, componentes, sistemas construtivos ou tecnologias inovadoras não abrangidos por norma técnica brasileira aplicável, ou cuja adequação às condições de uso necessite de comprovação específica, o órgão municipal competente poderá exigir documentação técnica complementar.

§ 1º A exigência deverá ser específica e fundamentada, considerada:

I. a natureza e a finalidade da solução;

II. o porte e o uso da edificação;

III. os riscos à segurança, à estabilidade, à salubridade, à acessibilidade e ao desempenho;

IV. as condições ambientais e de exposição;

V. a inexistência ou insuficiência de norma técnica aplicável.

§ 2º Poderão ser admitidos, conforme o caso:

I. laudos ou pareceres técnicos;

II. relatórios de ensaios;

III. avaliações técnicas de produtos ou sistemas;

IV. certificações;

V. documentos de desempenho emitidos por instituição, laboratório ou organismo com competência técnica compatível;

VI. comprovação de utilização consolidada ou de atendimento a norma técnica internacional reconhecida, quando não houver norma brasileira específica.

§ 3º Os documentos apresentados deverão demonstrar, conforme aplicável:

I. segurança estrutural;

II. segurança contra incêndio;

III. estanqueidade;

IV. desempenho térmico e acústico;

V. durabilidade;

VI. salubridade;

VII. adequação às condições de utilização e manutenção previstas.

§ 4º O profissional responsável pelo projeto deverá declarar a adequação da solução às características da obra e às condições de uso pretendidas, observadas suas atribuições legais e regulamentares.

§ 5º A aceitação da documentação pelo Município limitar-se-á à verificação do atendimento às exigências administrativas e edilícias, não implicando certificação do produto, transferência de responsabilidade técnica ou garantia de desempenho pelo Poder Público.

§ 6º Não poderá ser exigido ensaio, laudo ou certificação já apresentado e válido, salvo quando:

I. houver incompatibilidade com as condições específicas da obra;

II. o documento estiver vencido ou tecnicamente desatualizado;

III. houver dúvida fundamentada quanto à sua autenticidade ou aplicabilidade;

IV. tiver ocorrido alteração relevante no material, produto ou sistema.

SEÇÃO V
Dos tapumes e andaimes

Art. 76 Será obrigatória a instalação de tapume ou de outro sistema de isolamento e proteção sempre que a execução de construção, ampliação, reforma, reconstrução, regularização, manutenção ou demolição puder oferecer risco:

I. aos pedestres e demais usuários do logradouro público;

II. aos trabalhadores;

III. aos imóveis vizinhos;

IV. às redes e aos equipamentos públicos;

V. à circulação de veículos;

VI. em razão da queda, projeção ou dispersão de materiais, ferramentas, poeira, resíduos ou outros elementos provenientes da obra.

§ 1º O sistema de isolamento deverá ser instalado antes do início dos serviços capazes de produzir o risco e permanecer durante todo o período necessário à proteção da área.

§ 2º O tapume poderá ser dispensado ou substituído por outro sistema de proteção quando:

I. a localização, a natureza e o porte dos serviços não oferecerem risco ao logradouro ou aos imóveis vizinhos;

II. os serviços estiverem integralmente isolados no interior do imóvel;

III. for adotada solução alternativa que ofereça proteção equivalente.

§ 3º A dispensa ou substituição dependerá de solicitação acompanhada de justificativa técnica do responsável pela obra e de decisão fundamentada do órgão municipal competente.

§ 4º A decisão poderá estabelecer medidas alternativas, inclusive:

I. sinalização;
II. isolamento parcial;
III. telas ou bandejas de proteção;
IV. controle de poeira e resíduos;
V. limitação de horários;
VI. acompanhamento por responsável técnico;
VII. proteção temporária do passeio e dos imóveis vizinhos.

§ 5º A dispensa poderá ser revista quando forem alteradas as condições da obra ou constatado risco não identificado inicialmente.

§ 6º A instalação do tapume ou de sistema equivalente não dispensa a observância das normas de segurança do trabalho e das demais medidas de proteção aplicáveis.

Art. 77 Os tapumes e demais sistemas de isolamento da obra deverão ser projetados, instalados e mantidos de modo a assegurar estabilidade, resistência, durabilidade e proteção compatíveis com sua finalidade.

§ 1º Os tapumes deverão:

I. permanecer integralmente estáveis e adequadamente fixados;
II. possuir superfície contínua ou sistema equivalente que impeça o acesso indevido à obra;
III. não apresentar peças soltas, arestas, pontas, elementos cortantes ou salientes que ofereçam risco;
IV. resistir às ações do vento, impactos previsíveis e demais solicitações decorrentes de sua utilização;
V. preservar a faixa livre de circulação de pedestres, conforme as normas de acessibilidade;
VI. não prejudicar a visibilidade da sinalização viária, dos semáforos, dos acessos e dos cruzamentos;
VII. não obstruir hidrantes, bocas de lobo, redes, postes, árvores, mobiliário urbano ou equipamentos públicos;
VIII. permitir o escoamento adequado das águas pluviais;
IX. ser mantidos limpos, conservados e sem publicidade não autorizada;
X. possuir sinalização e iluminação de advertência quando sua localização

ou condição de visibilidade assim exigir.

§ 2º As portas e acessos instalados no tapume deverão abrir para o interior da área da obra, não sendo permitido seu avanço sobre a faixa de circulação.

§ 3º Quando houver entrada e saída de veículos ou equipamentos:

I. deverão ser adotadas medidas de sinalização e controle;

II. deverá ser preservada a segurança dos pedestres;

III. os veículos não poderão permanecer sobre o passeio além do tempo estritamente necessário às operações;

IV. a limpeza do passeio e da pista deverá ser realizada sempre que houver carreamento de terra, lama, resíduos ou materiais.

§ 4º Os tapumes deverão ser inspecionados e reparados sempre que apresentarem deslocamento, deterioração, instabilidade ou outra condição capaz de comprometer a segurança.

§ 5º Quando as características, dimensões ou localização do tapume exigirem solução técnica especial, o Município poderá solicitar projeto ou documento de responsabilidade técnica, mediante exigência fundamentada.

Art. 78 A ocupação total ou parcial do passeio público por tapumes, andaimes, plataformas, equipamentos, instalações provisórias ou outros elementos vinculados à execução da obra dependerá de prévia autorização do órgão municipal competente.

§ 1º O pedido deverá ser instruído, conforme a natureza e a complexidade da ocupação, com:

I. identificação do interessado, da obra e do responsável técnico;

II. planta, croqui ou levantamento do trecho a ser ocupado;

III. indicação da largura total do passeio e da faixa livre remanescente;

IV. localização dos acessos, árvores, postes, mobiliário urbano, redes, sinalização, rebaixamentos e demais interferências;

V. período estimado da ocupação;

VI. medidas de proteção e sinalização;

VII. solução proposta para a circulação dos pedestres;

VIII. documento de responsabilidade técnica, quando exigível.

§ 2º A autorização somente será concedida quando a ocupação:

I. for indispensável à execução segura da obra;

II. estiver limitada à menor área e ao menor período tecnicamente necessários;

III. preservar rota contínua, segura e acessível;

IV. não comprometer a visibilidade viária, os acessos aos imóveis, os serviços públicos e as rotas de emergência;

V. observar as normas de acessibilidade, sinalização e segurança aplicáveis.

§ 3º A faixa livre remanescente deverá atender às dimensões e demais condições previstas nas normas técnicas de acessibilidade.

§ 4º Quando não for tecnicamente possível manter faixa livre adequada no próprio passeio, o interessado deverá implantar percurso provisório acessível e protegido, mediante aprovação municipal, podendo ser exigida:

I. passagem coberta ou corredor protegido;

II. desvio temporário para área de estacionamento ou parte da pista;

III. instalação de barreiras físicas;

IV. sinalização horizontal, vertical e noturna;

V. controle temporário do trânsito;

VI. acompanhamento por orientador de circulação;

VII. outra solução tecnicamente equivalente.

§ 5º A utilização de parte da pista de rolamento dependerá de manifestação e autorização do órgão municipal competente pelo trânsito.

§ 6º O percurso provisório deverá:

I. possuir superfície firme, estável, regular e antiderrapante;

II. permanecer livre de materiais, equipamentos e obstáculos;

III. possuir largura, inclinação e proteção lateral compatíveis com a acessibilidade e a segurança;

IV. ser mantido iluminado e sinalizado quando utilizado em período noturno ou em local de baixa visibilidade;

V. assegurar acesso aos imóveis e equipamentos existentes, sempre que possível.

§ 7º A autorização deverá estabelecer:

I. área autorizada;

II. prazo de vigência;

III. condições de proteção e sinalização;

IV. obrigação de manutenção e limpeza;

V. condições para retirada dos elementos e recomposição do passeio.

§ 8º A autorização terá caráter precário e poderá ser suspensa ou revogada quando:

I. houver descumprimento das condições estabelecidas;

II. for constatado risco à população;

III. a ocupação comprometer a acessibilidade ou a circulação;

IV. houver necessidade superveniente de utilização do espaço público, mediante decisão fundamentada.

§ 9º O responsável pela obra deverá manter permanentemente o passeio, o percurso provisório e os dispositivos de proteção em condições adequadas de conservação, limpeza, acessibilidade e segurança.

§ 10. Encerrada a necessidade da ocupação, os elementos deverão ser removidos e o passeio integralmente recomposto no prazo estabelecido pelo Município.

§ 11. A autorização municipal não transfere ao Poder Público responsabilidade por danos decorrentes da instalação, permanência ou utilização dos tapumes, andaimes, equipamentos e percursos provisórios.

Art. 79 O proprietário, o possuidor e o executor da obra deverão manter o passeio público situado em frente ao imóvel e as áreas diretamente afetadas pelos serviços em condições adequadas de segurança, limpeza, conservação e acessibilidade durante todo o período de execução.

§ 1º A obrigação prevista no caput compreende:

I. preservação de faixa livre contínua, segura e desobstruída para circulação de pedestres;

II. manutenção do revestimento em condições regulares, firmes e estáveis;

III. retirada de terra, lama, entulho, materiais, equipamentos e resíduos;

IV. correção de buracos, ressaltos, depressões ou danos provocados pela obra;

V. preservação da drenagem e das redes de infraestrutura existentes;

VI. manutenção da sinalização, iluminação e dos dispositivos provisórios de proteção;

VII. limpeza da pista de rolamento quando houver carreamento de materiais provenientes da obra.

§ 2º Quando não for possível preservar a circulação no passeio existente, deverá ser implantado percurso provisório acessível e protegido, previamente autorizado pelo órgão municipal competente, na forma deste Código.

§ 3º Os acessos provisórios à obra deverão ser executados de modo a não criar degraus, ressaltos, depressões ou outras condições de risco aos pedestres.

§ 4º O responsável técnico deverá orientar e acompanhar as medidas de proteção relacionadas à execução da obra, dentro de suas atribuições profissionais.

§ 5º A responsabilidade prevista neste artigo não afasta a obrigação de recomposição definitiva do passeio após a conclusão da intervenção.

Art. 80 Os materiais, equipamentos, máquinas, ferramentas e resíduos da obra deverão ser armazenados no interior do imóvel, vedado seu depósito no passeio, na pista de rolamento ou em outra área pública.

§ 1º Excepcionalmente, poderá ser autorizada a ocupação temporária de área pública quando:

I. for tecnicamente indispensável à execução da obra;

II. não houver alternativa segura no interior do imóvel;

III. estiver preservada a circulação acessível dos pedestres;

IV. forem observadas as condições de segurança, sinalização, limpeza e drenagem;

V. a ocupação estiver limitada à área e ao prazo expressamente autorizados.

§ 2º A autorização deverá indicar:

I. a área permitida;

II. os materiais ou equipamentos admitidos;

III. o período e os horários da ocupação;

IV. as medidas de isolamento e sinalização;

V. as condições de retirada e recomposição do local.

§ 3º É proibido:

I. preparar concreto, argamassa ou mistura semelhante diretamente sobre o passeio ou a pista;

II. lançar ou depositar terra, areia, pedra, entulho, resíduos ou materiais soltos sem contenção adequada;

III. obstruir bocas de lobo, sarjetas, redes, equipamentos públicos ou dispositivos de drenagem;

IV. depositar materiais fora da área delimitada na autorização;

V. deixar materiais ou equipamentos em condições que comprometam a circulação, a acessibilidade ou a segurança;

VI. manter na área pública materiais após o encerramento do prazo ou da atividade autorizada.

§ 4º As operações de carga e descarga deverão ocorrer no menor tempo possível, com sinalização e proteção adequadas, sem prejuízo da circulação de pedestres e veículos.

§ 5º A instalação de caçambas, contêineres, plataformas ou equipamentos

semelhantes em área pública observará autorização específica e a legislação municipal aplicável.

§ 6º O responsável deverá promover imediatamente a limpeza da área pública após cada operação de carga, descarga, transporte ou retirada de materiais.

§ 7º A autorização de ocupação terá caráter precário e poderá ser suspensa quando houver risco, descumprimento das condições estabelecidas ou necessidade superveniente de utilização do espaço público.

Art. 81 Concluídos os serviços que justificaram a instalação dos tapumes, andaimes, plataformas, equipamentos e demais instalações provisórias, o responsável deverá removê-los e desobstruir integralmente o passeio e o logradouro público.

§ 1º A retirada deverá ocorrer no prazo estabelecido no ato de autorização ou, na ausência de prazo específico, em até 5 (cinco) dias úteis após o encerramento da necessidade da instalação.

§ 2º A remoção compreenderá:

I. retirada dos elementos aparentes e enterrados;

II. retirada das fundações, chumbadores, fixações e instalações provisórias;

III. limpeza integral da área;

IV. recomposição do passeio, do pavimento, da drenagem e dos elementos urbanos afetados;

V. retirada da sinalização e dos desvios provisórios.

§ 3º A recomposição deverá restabelecer:

I. a continuidade e a acessibilidade da faixa livre;

II. a regularidade, estabilidade e resistência da superfície;

III. a compatibilidade com o revestimento e os níveis dos trechos adjacentes;

IV. as condições de drenagem;

V. a integridade das redes, da arborização, da sinalização e dos equipamentos públicos.

§ 4º Quando a recomposição definitiva não puder ser realizada imediatamente por motivo tecnicamente justificado, deverá ser executada solução provisória segura e acessível, mantida até a conclusão definitiva no prazo fixado pelo Município.

§ 5º O responsável pela obra responderá pelos recalques, fissuras, desníveis e demais defeitos decorrentes da retirada ou da recomposição inadequada.

§ 6º O Município poderá exigir a correção ou o refazimento dos serviços executados

em desacordo com este artigo.

Art. 82 Na obra paralisada por período superior a 3 (três) meses, o proprietário, o possuidor e o responsável técnico deverão manter o imóvel, os tapumes, os fechamentos e os demais dispositivos provisórios em condições adequadas de estabilidade, conservação, segurança, limpeza e acessibilidade.

§ 1º O Município poderá determinar a manutenção, retirada, adequação, substituição ou reposicionamento dos tapumes e demais instalações provisórias quando:

I. sua permanência comprometer a acessibilidade ou a circulação;
II. apresentarem deterioração, instabilidade ou risco;
III. ocuparem área pública além do estritamente necessário;
IV. deixarem de cumprir as condições da autorização;
V. não forem mais indispensáveis à segurança e ao isolamento da obra;
VI. houver necessidade pública superveniente devidamente fundamentada.

§ 2º Antes da determinação definitiva, o responsável será notificado para apresentar manifestação e executar as providências indicadas no prazo fixado pelo Município.

§ 3º A notificação deverá indicar:

I. as condições constatadas;
II. as medidas exigidas;
III. o prazo para cumprimento;
IV. as consequências do descumprimento.

§ 4º Havendo risco iminente, obstrução relevante da rota acessível ou perigo à circulação, o Município poderá determinar a adoção imediata das medidas indispensáveis, assegurado o contraditório posterior.

§ 5º Quando a retirada do tapume puder permitir acesso indevido ou gerar risco, o responsável deverá instalar fechamento alternativo integralmente situado no imóvel.

§ 6º A paralisação da obra não autoriza a permanência indefinida de equipamentos, materiais, andaimes ou instalações sobre o passeio ou a via pública.

§ 7º A autorização para ocupação de área pública poderá ser reavaliada, reduzida ou extinta em razão da paralisação da obra, mediante decisão fundamentada.

Art. 83 O descumprimento das disposições desta Seção sujeitará o responsável às medidas administrativas e penalidades previstas neste Código, sem prejuízo da obrigação de corrigir a irregularidade.

§ 1º O responsável será notificado para, conforme o caso:

I. instalar, reparar, reforçar ou adequar o tapume ou sistema de proteção;

II. liberar ou adequar a faixa de circulação;

III. retirar materiais, equipamentos, resíduos ou obstáculos;

IV. remover, substituir ou reposicionar instalações provisórias;

V. limpar e recompor o passeio ou o logradouro público;

VI. implantar sinalização ou percurso provisório seguro e acessível.

§ 2º A notificação deverá indicar:

I. a irregularidade constatada;

II. a providência exigida;

III. o prazo para cumprimento;

IV. as penalidades e consequências do descumprimento.

§ 3º O prazo será fixado conforme a gravidade da situação, podendo ser determinada providência imediata quando houver risco à segurança, obstrução relevante da circulação ou impedimento de rota acessível.

§ 4º Não atendida a notificação, o Município poderá executar subsidiariamente os serviços necessários à eliminação da irregularidade, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

§ 5º Em situação de risco iminente, o Município poderá realizar diretamente as medidas estritamente necessárias à proteção das pessoas, dos bens e do logradouro público, independentemente de prévia notificação, assegurado o contraditório posterior.

§ 6º A atuação municipal será registrada em processo administrativo, com:

I. descrição da situação encontrada;

II. indicação das providências executadas;

III. registro fotográfico, quando possível;

IV. discriminação dos materiais, equipamentos, mão de obra e demais custos;

V. identificação dos bens eventualmente removidos.

§ 7º Os custos comprovadamente suportados pelo Município poderão ser cobrados do responsável na forma da legislação específica, assegurada a possibilidade de impugnação.

§ 8º Os materiais e equipamentos removidos serão guardados, restituídos ou destinados conforme procedimento estabelecido na legislação municipal, observadas sua natureza, condição e valor.

§ 9º A execução subsidiária pelo Município não transfere ao Poder Público a responsabilidade pela obra nem afasta a responsabilidade civil, administrativa ou profissional dos envolvidos.

SEÇÃO VI

Das escavações

Art. 84 Sempre que as escavações oferecerem risco ao logradouro público, aos imóveis vizinhos ou à segurança de pedestres, será obrigatória a adoção de medidas de proteção, incluindo tapumes, contenções ou outros sistemas tecnicamente adequados, conforme as características da obra.

Art. 85 Durante o planejamento e a execução das escavações deverão ser adotadas as medidas técnicas necessárias à preservação da estabilidade e da segurança:

I. do próprio terreno;
II. dos imóveis, edificações e estruturas vizinhas;
III. dos passeios, vias e logradouros públicos;
IV. das redes, instalações e equipamentos de infraestrutura urbana;
V. dos trabalhadores, pedestres e demais pessoas expostas aos serviços.

§ 1º As medidas de proteção serão definidas conforme:

I. as características geológicas e geotécnicas do terreno;
II. a profundidade e a extensão da escavação;
III. a proximidade das divisas, edificações e áreas públicas;
IV. a presença de água subterrânea ou superficial;
V. as cargas e solicitações existentes nas áreas adjacentes;
VI. o método executivo adotado.

§ 2º Quando a natureza, a profundidade, a localização ou o risco da escavação justificar, deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado:

I. projeto de escavação e contenção;
II. estudo ou investigação geotécnica;
III. plano de drenagem ou de rebaixamento do lençol freático;
IV. plano de monitoramento dos terrenos, edificações e estruturas vizinhas;
V. plano de proteção das redes e instalações existentes;
VI. outros estudos necessários à segurança da intervenção.

§ 3º Antes do início dos serviços, deverão ser identificadas as redes públicas e privadas existentes na área de influência da escavação, observadas as orientações dos respectivos órgãos, concessionárias e permissionárias.

§ 4º A água proveniente da escavação ou do rebaixamento do lençol freático deverá receber destinação adequada, vedado seu lançamento:

I. sobre o passeio ou a pista de rolamento;

II. em imóvel vizinho;

III. em rede de esgotamento sanitário, salvo autorização do órgão competente;

IV. em local que possa causar erosão, alagamento, assoreamento ou dano ambiental.

§ 5º Constatada movimentação do terreno, fissuração, recalque, deformação, infiltração, dano em rede de infraestrutura ou outra condição capaz de comprometer a segurança, os serviços deverão ser imediatamente paralisados no trecho afetado e deverão ser adotadas as medidas emergenciais necessárias.

§ 6º Na hipótese do § 5º, o responsável técnico deverá comunicar o proprietário ou possuidor e, quando houver risco aos imóveis vizinhos, ao logradouro ou à infraestrutura pública, também o Município e os órgãos ou entidades competentes.

§ 7º As escavações deverão permanecer isoladas, sinalizadas, drenadas e protegidas durante todo o período de execução ou paralisação da obra.

Art. 86 As escavações permanentes que alterem o perfil natural ou regularizado do terreno deverão possuir solução de estabilização, contenção ou conformação de talude definida em projeto elaborado por profissional legalmente habilitado.

§ 1º A solução prevista no caput deverá considerar, conforme o caso:

I. as características geológicas e geotécnicas do solo;

II. a geometria e a altura dos cortes;

III. as cargas existentes e futuras;

IV. a proximidade das divisas, edificações, passeios e vias públicas;

V. presença e a variação do lençol freático;

VI. a drenagem superficial e subterrânea;

VII. os efeitos da erosão e das intempéries;

VIII. as condições de execução, inspeção e manutenção.

§ 2º O projeto poderá adotar:

I. estrutura de contenção;

II. talude estável com inclinação tecnicamente definida;

III. proteção superficial contra erosão;

IV. sistema de drenagem;

V. combinação das soluções previstas nos incisos anteriores.

§ 3º A dispensa de estrutura de contenção somente será admitida quando o profissional responsável demonstrar, por meio de justificativa técnica, que o talude ou corte permanecerá estável e seguro durante sua vida útil.

§ 4º As contenções, taludes e sistemas de drenagem deverão permanecer integralmente dentro dos limites do imóvel, salvo quando houver autorização expressa do titular da área atingida ou do órgão público competente.

§ 5º É vedado transferir para o imóvel vizinho ou para o logradouro público:

I. empuxos ou cargas decorrentes da intervenção;
II. águas superficiais ou subterrâneas;
III. solos, materiais ou resíduos;
IV. riscos decorrentes da instabilidade do terreno.

§ 6º As estruturas de contenção e os sistemas de estabilização e drenagem deverão ser conservados, inspecionados e reparados pelo proprietário ou possuidor sempre que necessário à manutenção de sua segurança e funcionalidade.

§ 7º O projeto e a execução serão acompanhados dos respectivos documentos de responsabilidade técnica.

SEÇÃO VII
Das fundações

Art. 87 Quando a edificação estiver situada em área de influência de obra pública existente, oficialmente aprovada ou em execução, o Município poderá exigir a compatibilização das fundações, escavações, contenções e demais elementos construtivos com a infraestrutura pública.

§ 1º A exigência deverá ser fundamentada em elementos técnicos e indicar:

I. a obra, rede, estrutura ou infraestrutura pública considerada;
II. a área de influência ou interferência;
III. os riscos ou incompatibilidades identificados;
IV. os estudos, projetos ou medidas necessárias à compatibilização.

§ 2º Poderão ser exigidos, conforme o caso:

I. investigação geotécnica complementar;
II. projeto específico de fundações ou contenções;
III. verificação de interferência com redes e estruturas públicas;
IV. monitoramento de deslocamentos, vibrações ou recalques;
V. método executivo especial;
VI. manifestação do órgão, concessionária ou entidade responsável pela infraestrutura.

§ 3º A exigência deverá limitar-se às providências necessárias à segurança, à estabilidade e à preservação da infraestrutura pública e da edificação projetada.

§ 4º A existência de estudo preliminar, intenção administrativa ou obra pública sem projeto oficialmente aprovado não será suficiente, isoladamente, para impor solução construtiva especial ao interessado.

§ 5º Quando a restrição decorrer de faixa de domínio, servidão administrativa, área não edificável ou outra limitação legalmente instituída, deverão ser observadas as disposições do diploma específico.

§ 6º A aprovação municipal não substitui a anuência de concessionária, permissionária, órgão gestor ou entidade responsável pela obra ou infraestrutura pública, quando exigível.

§ 7º Eventual responsabilidade do Poder Público ou de terceiro pelos custos, danos ou restrições decorrentes da implantação de obra pública será apurada conforme a legislação aplicável, não cabendo ao Código de Obras estabelecer transferência automática desses encargos ao proprietário.

Art. 88 As fundações deverão ser projetadas e executadas sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, observadas as normas técnicas brasileiras vigentes e as características do terreno, da edificação e das construções vizinhas.

§ 1º O projeto de fundações deverá considerar, conforme o caso:

I. as características geológicas e geotécnicas do terreno;
II. os resultados das sondagens, ensaios ou investigações realizadas;
III. as cargas e ações da edificação;
IV. a presença e a variação do lençol freático;
V. a existência de fundações, contenções e edificações vizinhas;
VI. as redes, instalações e estruturas públicas ou privadas existentes;
VII. os efeitos de escavações, vibrações, recalques e deslocamentos;
VIII. o método executivo e o controle de qualidade;
IX. a durabilidade e as condições ambientais de exposição.

§ 2º A investigação geotécnica deverá ser compatível com o porte, a complexidade, as cargas, as características do terreno e os riscos da edificação.

§ 3º Quando o método executivo puder afetar edificações, terrenos, redes ou estruturas vizinhas, deverão ser previstas medidas de proteção, controle e monitoramento.

§ 4º Constatada durante a execução condição do terreno diferente daquela considerada no projeto, os serviços deverão ser reavaliados pelo responsável técnico antes de seu prosseguimento.

§ 5º As fundações não poderão avançar sobre imóvel vizinho, logradouro, área pública ou faixa sujeita a restrição, salvo autorização juridicamente válida e atendimento às

exigências dos órgãos competentes.

§ 6º Os registros de sondagem, projetos, controles executivos, ensaios e documentos de responsabilidade técnica deverão ser mantidos pelos responsáveis pelo prazo previsto na legislação aplicável.

§ 7º A análise municipal não implica validação do dimensionamento das fundações nem transfere ao Município a responsabilidade técnica pelo projeto ou pela execução.

SEÇÃO VIII
Da impermeabilização

Art. 89 As edificações deverão possuir sistemas de impermeabilização adequados às características construtivas da obra, de forma a impedir a ascensão da umidade do solo e proteger os elementos estruturais e de vedação, observadas as normas técnicas aplicáveis.

SEÇÃO IX
Das águas pluviais

Art. 90 As águas pluviais incidentes sobre lotes, edificações, coberturas e demais superfícies impermeabilizadas deverão ser coletadas, conduzidas, retidas, infiltradas ou destinadas de forma a não causar:

I. danos ou incômodos aos imóveis vizinhos;
II. erosão, instabilidade ou carreamento de solo;
III. alagamento ou empoçamento no próprio imóvel;
IV. lançamento sobre passeios, vias ou logradouros públicos;
V. sobrecarga ou funcionamento inadequado do sistema público de drenagem;
VI. poluição ou assoreamento de cursos d'água;
VII. prejuízo às redes, instalações e equipamentos públicos.

§ 1º O projeto deverá privilegiar, conforme as condições técnicas, geotécnicas, ambientais e sanitárias do local:

I. a preservação das condições naturais de drenagem;
II. a infiltração das águas no próprio lote;
III. a redução da área impermeabilizada;
IV. a retenção ou detenção temporária;
V. o aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis;
VI. o lançamento controlado no sistema público de drenagem.

§ 2º A infiltração no solo somente será admitida quando:

I. as condições geotécnicas e ambientais forem adequadas;

II. não houver risco de instabilidade, contaminação, erosão ou dano às fundações;

III. forem preservadas as condições sanitárias;

IV. não houver prejuízo aos imóveis vizinhos ou à infraestrutura pública.

§ 3º A conexão das instalações prediais ao sistema público de drenagem dependerá de autorização do órgão municipal competente ou do responsável pela infraestrutura, quando exigida.

§ 4º A autorização prevista no § 3º dependerá da verificação:

I. da existência e localização da rede pública;

II. da capacidade hidráulica disponível;

III. da compatibilidade da vazão de lançamento;

IV. da necessidade de retenção, detenção ou controle da descarga;

V. das condições técnicas da conexão.

§ 5º Todas as obras, instalações e adaptações necessárias à drenagem interna do lote e à conexão autorizada serão executadas e custeadas pelo interessado, ressalvadas as responsabilidades legalmente atribuídas ao Município, às concessionárias ou a terceiros.

§ 6º A autorização poderá ser condicionada à implantação de:

I. reservatório de retenção ou detenção;

II. dispositivo limitador de vazão;

III. sistema de infiltração;

IV. caixa de inspeção;

V. dispositivo de tratamento ou retenção de resíduos e sedimentos;

VI. outra medida tecnicamente necessária à proteção do sistema público.

§ 7º Constatada incompatibilidade, risco de sobrecarga, dano ao sistema público ou descumprimento das condições estabelecidas, o responsável será notificado para promover a adequação da instalação.

§ 8º Em situação de risco imediato ou dano ao sistema público, o Município poderá determinar a interrupção cautelar do lançamento, mediante decisão fundamentada, assegurado o contraditório posterior.

§ 9º A autorização municipal não substitui licenças, outorgas ou manifestações ambientais e de recursos hídricos exigidas pela legislação aplicável.

§ 10. Os critérios de dimensionamento, vazão de lançamento, retenção, infiltração e conexão poderão ser detalhados em regulamento ou manual municipal de drenagem, vedada a criação de parâmetro urbanístico incompatível com a legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 91 As águas pluviais provenientes de coberturas, marquises, sacadas, terraços, varandas e demais elementos construtivos deverão ser coletadas e conduzidas por sistemas adequadamente dimensionados, vedado seu lançamento direto:

I. sobre o passeio público;

II. sobre a pista de rolamento;

III. nos imóveis vizinhos;

IV. em local que provoque erosão, empoçamento, alagamento ou risco aos usuários;

V. sobre redes, equipamentos ou instalações públicas.

§ 1º A obrigação prevista no caput aplica-se especialmente às edificações:

I. construídas no alinhamento;

II. cujas coberturas ou elementos em balanço estejam próximos ao logradouro;

III. cuja configuração permita o lançamento das águas sobre áreas públicas ou imóveis vizinhos.

§ 2º Os condutores situados nas fachadas voltadas para logradouro público deverão:

I. permanecer embutidos, protegidos ou posicionados de modo a não oferecer risco;

II. não avançar sobre a faixa livre do passeio;

III. ser protegidos até a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), medida a partir do nível do passeio, quando estiverem sujeitos a impacto ou contato pelos usuários;

IV. permitir inspeção, conservação e manutenção;

V. ser conectados a sistema de drenagem ou dispositivo de destinação admitido pela legislação.

§ 3º As saídas, extravasores e pontos de descarga deverão ser posicionados de modo a impedir:

I. fluxo concentrado sobre o passeio;

II. formação de lâmina d'água na faixa de circulação;

III. erosão ou deterioração do revestimento;

IV. prejuízo à acessibilidade;

V. danos aos imóveis vizinhos ou ao sistema público.

§ 4º É vedado utilizar marquises, sacadas, beirais ou elementos semelhantes como meios de descarga livre das águas pluviais sobre áreas públicas.

§ 5º O sistema deverá ser mantido permanentemente em condições de

funcionamento, estanqueidade, limpeza e conservação pelo proprietário ou possuidor.

Art. 92 Os sistemas de coleta e condução de águas pluviais e os sistemas de coleta, tratamento e disposição de esgoto sanitário deverão ser integralmente independentes.

§ 1º É proibido:

I. lançar águas pluviais na rede pública de esgotamento sanitário;

II. lançar esgoto sanitário na rede pública de drenagem de águas pluviais;

III. interligar as instalações prediais de águas pluviais e de esgoto sanitário;

IV. encaminhar águas pluviais para fossa, filtro, sumidouro ou outro sistema individual destinado ao tratamento ou disposição de esgoto;

V. lançar águas contaminadas, efluentes industriais, águas de lavagem, óleos, produtos químicos ou resíduos líquidos no sistema público de drenagem sem o tratamento e a autorização legalmente exigidos.

§ 2º As águas provenientes de drenagem de subsolos, rebaixamento do lençol freático, lavagem de áreas, piscinas, processos produtivos ou outras fontes especiais terão destinação definida conforme sua natureza e as determinações dos órgãos ambientais, sanitários e responsáveis pelas redes públicas.

§ 3º Constatada ligação irregular, o proprietário, possuidor ou responsável será notificado para:

I. interromper a conexão inadequada;

II. separar os sistemas;

III. executar as adequações necessárias;

IV. reparar eventuais danos causados às redes ou ao logradouro;

V. apresentar documentação técnica, quando exigível.

§ 4º O prazo será fixado conforme a natureza e a gravidade da irregularidade, podendo ser determinada providência imediata quando houver:

I. risco sanitário;

II. contaminação;

III. extravasamento de esgoto;

IV. dano ou sobrecarga das redes públicas;

V. risco ao meio ambiente ou à saúde pública.

§ 5º O Município comunicará a irregularidade à concessionária, permissionária, entidade responsável pelo saneamento ou órgão ambiental, quando necessária a adoção de providências no âmbito de suas competências.

§ 6º O descumprimento da notificação sujeitará o responsável às penalidades e medidas administrativas previstas neste Código e na legislação sanitária e ambiental

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

aplicável.

§ 7º A eventual existência de sistema público unitário ou condição excepcional de infraestrutura somente produzirá efeitos sobre as instalações particulares quando formalmente reconhecida pelo órgão responsável pelo saneamento e disciplinada em legislação específica, não decorrendo autorização automática deste Código.

SEÇÃO X
Da supressão e reposição de vegetação

Art. 93 A aprovação de projeto, a expedição de Alvará de Construção ou a autorização de intervenção edilícia não autorizam a supressão, poda, transplante, dano ou qualquer intervenção em árvore, vegetação nativa ou cobertura vegetal protegida.

§ 1º Quando a execução da obra puder interferir em vegetação existente no imóvel, no passeio ou em área pública, o projeto deverá identificar:

I. a localização da vegetação;
II. os exemplares ou áreas potencialmente afetadas;
III. as medidas de preservação e proteção durante a obra;
IV. a autorização ambiental correspondente, quando exigível.

§ 2º A supressão, poda, transplante, compensação, reposição, manejo e proteção da vegetação observarão exclusivamente a legislação ambiental e de arborização urbana aplicável e dependerão de autorização do órgão competente, quando exigida.

§ 3º É vedada a execução de fundações, escavações, depósitos de materiais, movimentação de máquinas ou outras atividades que possam danificar vegetação protegida ou seu sistema radicular, salvo quando expressamente autorizadas e acompanhadas das medidas técnicas determinadas pelo órgão competente.

§ 4º A intervenção emergencial em árvore situada em área pública somente será admitida quando indispensável à proteção imediata da vida ou da segurança, devendo:

I. limitar-se ao estritamente necessário;
II. ser imediatamente comunicada ao órgão municipal competente;
III. ser documentada por fotografias, relatório ou outro meio idôneo;
IV. observar as providências posteriores determinadas pela autoridade ambiental.

§ 5º O Habite-se ou a Certidão de Regularização poderá ser condicionado à comprovação do cumprimento das medidas de proteção, compensação ou reposição vegetal expressamente vinculadas ao licenciamento da obra.

Art. 94 Quando a construção, ampliação, reforma, movimentação de terra ou implantação de empreendimento puder interferir em árvore, vegetação ou cobertura vegetal existente no lote, no passeio ou em área pública lindeira, o projeto submetido ao licenciamento edilício deverá identificar os elementos potencialmente afetados.

§ 1º A representação deverá indicar, conforme a natureza e o porte da intervenção:

I. a localização das árvores e das áreas vegetadas existentes;

II. os exemplares e áreas a preservar;

III. os exemplares ou áreas cuja supressão, poda, transplante ou intervenção seja pretendida;

IV. a projeção aproximada das copas e das áreas de proteção relevantes;

V. a interferência das edificações, fundações, escavações, acessos, redes, equipamentos e áreas impermeabilizadas;

VI. as medidas de proteção da vegetação durante a execução da obra.

§ 2º A planta planialtimétrica, o levantamento arbóreo, o laudo técnico, o relatório ambiental ou outros documentos especializados somente serão exigidos nas hipóteses previstas na legislação ambiental ou quando tecnicamente indispensáveis à avaliação da interferência, mediante exigência específica e fundamentada.

§ 3º A aprovação do projeto ou a expedição do Alvará de Construção não autorizam a supressão, poda, transplante ou dano à vegetação.

§ 4º As intervenções na vegetação dependerão de autorização do órgão ambiental competente, quando exigida, e observarão exclusivamente a legislação ambiental e de arborização urbana aplicável.

§ 5º O órgão responsável pelo licenciamento edilício poderá solicitar ajustes de implantação destinados a evitar ou reduzir interferências na vegetação, desde que:

I. a medida seja tecnicamente fundamentada;

II. não implique alteração de parâmetro urbanístico definido em outra lei;

III. seja compatível com as atribuições do órgão ambiental;

IV. assegure ao interessado a possibilidade de apresentar solução técnica alternativa.

§ 6º As medidas de reposição, compensação, transplante, manejo e proteção da vegetação serão definidas pelo órgão ambiental competente, não cabendo ao licenciamento edilício estabelecer critérios distintos ou adicionais.

§ 7º Quando houver autorização ambiental vinculada à obra, suas condições deverão integrar o processo de licenciamento e ser observadas durante a execução.

Art. 95 A compensação decorrente da supressão, transplante, dano ou perda de

vegetação será definida pelo órgão ambiental competente, conforme a legislação ambiental e de arborização urbana aplicável.

§ 1º A compensação poderá compreender, conforme o caso:

I. plantio no próprio imóvel;
II. plantio em área pública ou em outro local tecnicamente indicado;
III. restauração ou enriquecimento vegetal;
IV. doação de mudas ou insumos;
V. execução de projeto paisagístico ou de arborização;
VI. outra medida ambiental legalmente prevista.

§ 2º O número, a espécie, o porte, a origem, a localização, o período de manutenção e os critérios de acompanhamento serão definidos no ato ambiental competente.

§ 3º O cumprimento da compensação vinculada ao licenciamento da obra poderá constituir condição para a expedição do Habite-se ou da Certidão de Regularização, quando expressamente previsto na autorização ambiental.

SEÇÃO XI
Da insolação, ventilação e iluminação

Art. 96 As edificações deverão ser projetadas e executadas de modo a assegurar condições adequadas de iluminação, ventilação, salubridade e conforto ambiental aos compartimentos, consideradas:

I. a finalidade e o uso do ambiente;
II. o período de permanência dos usuários;
III. a quantidade estimada de ocupantes;
IV. as características da edificação;
V. as condições climáticas e de orientação;
VI. as exigências sanitárias;
VII. as normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Os compartimentos deverão possuir iluminação e ventilação naturais ou sistemas artificiais ou mecânicos tecnicamente adequados, conforme as hipóteses admitidas neste Código e na legislação sanitária.

§ 2º As aberturas destinadas à iluminação, ventilação ou vista deverão observar:

I. os afastamentos urbanísticos estabelecidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
II. as disposições do Código Civil relativas ao direito de vizinhança;
III. as condições de segurança, privacidade, salubridade e proteção contra incêndio;

IV. as normas técnicas aplicáveis.

§ 3º É vedada a abertura de janelas, portas, sacadas, terraços ou vãos em parede situada sobre a divisa quando a solução contrariar a legislação civil, urbanística, sanitária ou de segurança aplicável.

§ 4º As fachadas voltadas para logradouro público poderão possuir aberturas, desde que observados:

I. o alinhamento e os parâmetros urbanísticos aplicáveis;

II. a segurança dos usuários e pedestres;

III. a proteção contra queda de objetos e lançamento de águas;

IV. as demais disposições deste Código.

§ 5º A aprovação municipal não implica reconhecimento ou afastamento de direitos de vizinhança, servidões, restrições particulares ou direitos de terceiros.

§ 6º Os conflitos privados relativos à abertura de vãos, vistas, divisas ou servidões não serão decididos pelo Município, sem prejuízo do exercício da fiscalização urbanística e edilícia.

Art. 97 Os compartimentos das edificações deverão atender às condições mínimas de iluminação e ventilação previstas na legislação sanitária estadual, nas normas técnicas brasileiras e nas demais normas específicas aplicáveis ao respectivo uso.

§ 1º O dimensionamento das aberturas deverá considerar:

I. a área e a finalidade do compartimento;

II. o período de permanência dos usuários;

III. a ocupação prevista;

IV. a profundidade e a configuração do ambiente;

V. as interferências de coberturas, varandas, marquises e outros elementos construtivos;

VI. as condições de renovação do ar;

VII. as exigências de conforto, salubridade e segurança.

§ 2º As garagens e áreas destinadas à guarda ou circulação de veículos deverão possuir ventilação permanente, natural, mecânica ou combinada, compatível com:

I. sua área e configuração;

II. o número de veículos;

III. sua condição aberta, fechada, coberta ou subterrânea;

IV. a possibilidade de acúmulo de gases, fumaça ou contaminantes;

V. as exigências sanitárias e de segurança contra incêndio.

§ 3º A ventilação natural das garagens será realizada por aberturas diretamente

voltadas para o exterior ou para espaços livres adequados, dimensionadas conforme a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

§ 4º Quando a ventilação natural for insuficiente ou tecnicamente inviável, será exigido sistema de ventilação ou exaustão mecânica projetado por profissional legalmente habilitado.

§ 5º O sistema mecânico deverá prever, conforme o caso:

I. renovação adequada do ar;

II. captação e descarga em local seguro;

III. prevenção do lançamento de gases em ambientes ocupados, imóveis vizinhos ou áreas de circulação;

IV. alimentação elétrica, acionamento e controle compatíveis com sua finalidade;

V. manutenção e inspeção periódicas;

VI. integração com os sistemas de segurança contra incêndio.

§ 6º Não será admitida a utilização de percentual único de abertura quando norma sanitária ou técnica específica estabelecer critério distinto para a edificação ou o sistema adotado.

§ 7º As referências às normas sanitárias e técnicas compreenderão suas versões vigentes e as normas que vierem a substituí-las, respeitadas as regras de transição aplicáveis.

Art. 98 Os compartimentos deverão possuir condições de iluminação e ventilação compatíveis com sua finalidade, ocupação e período de permanência, observadas a legislação sanitária, as normas técnicas brasileiras e as disposições deste Código.

§ 1º A iluminação e a ventilação naturais deverão ocorrer por meio de aberturas diretamente voltadas:

I. para o exterior da edificação;

II. para logradouro público;

III. para área livre do próprio lote;

IV. para pátio, afastamento ou espaço aberto que atenda às condições previstas na legislação aplicável.

§ 2º Nos compartimentos de permanência prolongada das edificações residenciais, deverá ser priorizada a iluminação e a ventilação naturais diretas.

§ 3º A ventilação cruzada deverá ser prevista sempre que tecnicamente possível e adequada à configuração da edificação, podendo ocorrer por:

I. aberturas situadas em fachadas ou planos distintos;

II. aberturas voltadas para espaços livres independentes;

III. combinação de aberturas inferiores e superiores;

IV. sistemas de ventilação por efeito chaminé;

V. outra solução técnica que assegure adequada renovação do ar.

§ 4º As portas poderão ser consideradas no atendimento das condições de iluminação ou ventilação somente quando:

I. permanecerem regularmente abertas durante a utilização do ambiente;

II. possuírem elementos permanentes de ventilação ou iluminação;

III. essa solução for compatível com a segurança, a privacidade e a finalidade do compartimento;

IV. for admitida pela legislação sanitária e pelas normas técnicas aplicáveis.

§ 5º Nas edificações residenciais, os dormitórios, salas e demais compartimentos de permanência prolongada deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais voltadas diretamente para espaço externo adequado.

§ 6º Os banheiros, lavabos, áreas de serviço, depósitos e demais compartimentos de permanência transitória poderão possuir ventilação:

I. natural direta;

II. natural indireta, nas hipóteses admitidas neste Código;

III. mecânica, quando dimensionada conforme as normas técnicas aplicáveis.

§ 7º Será admitida iluminação e ventilação por intermédio de varanda, terraço ou alpendre aberto, desde que:

I. o espaço intermediário permaneça aberto para o exterior;

II. sua profundidade não prejudique o atendimento das condições mínimas de iluminação e ventilação do compartimento;

III. a abertura do compartimento permaneça livre de obstáculos;

IV. o conjunto seja dimensionado conforme a legislação sanitária e as normas técnicas aplicáveis.

§ 8º Quando adotada profundidade máxima objetiva para a varanda, terraço ou alpendre, esta será medida perpendicularmente entre a abertura do compartimento e a face externa da cobertura, não podendo exceder 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), salvo solução tecnicamente justificada e admitida pela legislação aplicável.

§ 9º A iluminação e a ventilação de cozinha, banheiro ou outro compartimento por intermédio de área de serviço somente serão admitidas quando:

I. houver comunicação direta e permanente entre os ambientes;

II. a área de serviço possuir abertura direta para o exterior;

III. a abertura externa for dimensionada considerando o conjunto dos

compartimentos atendidos;

IV. não houver fechamento, equipamento ou obstáculo que comprometa a renovação do ar ou a iluminação;

V. a solução for admitida pela legislação sanitária.

§ 10. A adoção de ventilação mecânica ou iluminação artificial não afastará a exigência de iluminação ou ventilação naturais quando estas forem obrigatórias pela legislação sanitária ou por norma técnica específica.

Art. 99 As circulações horizontais deverão possuir condições adequadas de iluminação, ventilação, segurança e orientação dos usuários, compatíveis com sua extensão, largura, configuração, ocupação e uso da edificação.

§ 1º As circulações horizontais de uso comum ou coletivo com extensão superior a 20 m (vinte metros) deverão possuir, conforme a solução técnica adotada:

I. iluminação natural por abertura para o exterior;

II. ventilação natural;

III. sistema de iluminação artificial permanente ou de acionamento automático;

IV. ventilação ou exaustão mecânica;

V. outro sistema tecnicamente equivalente admitido pelas normas aplicáveis.

§ 2º A extensão será medida ao longo do percurso efetivo da circulação, entre seus pontos extremos ou entre pontos de renovação do ar, iluminação natural, mudança de direção relevante ou compartimentação.

§ 3º Nas circulações integrantes de rota de fuga, prevalecerão as exigências da legislação estadual de segurança contra incêndio e das normas técnicas específicas.

§ 4º As aberturas destinadas à iluminação ou ventilação não poderão:

I. reduzir a largura mínima da circulação;

II. comprometer a resistência ao fogo ou a compartimentação exigida;

III. prejudicar a acessibilidade;

IV. permitir a propagação indevida de fumaça, gases ou calor;

V. oferecer risco aos usuários.

§ 5º Quando não houver iluminação ou ventilação naturais suficientes, deverão ser instalados sistemas artificiais ou mecânicos adequadamente dimensionados e mantidos em funcionamento durante a utilização da edificação.

Art. 100 Nos compartimentos de permanência transitória, poderá ser admitida

ventilação natural indireta, ventilação por dutos ou ventilação mecânica, quando compatível com a finalidade do ambiente e permitida pela legislação sanitária e pelas normas técnicas aplicáveis.

§ 1º A ventilação natural indireta poderá ocorrer por meio de:

I. duto horizontal;

II. duto vertical;

III. poço de ventilação;

IV. abertura para compartimento adjacente diretamente ventilado para o exterior;

V. outro sistema passivo tecnicamente equivalente.

§ 2º Os dutos e poços de ventilação deverão ser dimensionados considerando:

I. a área e o volume do compartimento;

II. a extensão, a seção e a configuração do percurso;

III. as perdas de carga;

IV. a diferença de nível entre as tomadas e as saídas de ar;

V. a necessidade de renovação do ar;

VI. a possibilidade de inspeção, limpeza e manutenção;

VII. a prevenção da propagação de fumaça, odores, umidade e contaminantes.

§ 3º Os dutos de ventilação natural deverão:

I. possuir comunicação permanente com o exterior;

II. permanecer desobstruídos;

III. possuir superfície interna adequada à limpeza e conservação;

IV. impedir a entrada de água, animais e materiais estranhos;

V. não receber instalações ou tubulações que reduzam sua seção útil;

VI. não ser utilizados simultaneamente para exaustão de ambientes incompatíveis.

§ 4º A ventilação por comunicação com compartimento adjacente somente será admitida quando:

I. o compartimento intermediário possuir ventilação direta e suficiente para o exterior;

II. a abertura de comunicação permanecer livre e permanente;

III. o dimensionamento considerar a soma das áreas ou volumes dos ambientes atendidos;

IV. não houver transferência de odores, fumaça, gases ou contaminantes incompatíveis.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

§ 5º A ventilação mecânica deverá:

I. ser projetada por profissional legalmente habilitado, quando exigível;

II. assegurar a renovação de ar adequada à ocupação e à atividade;

III. possuir captação e descarga em locais seguros;

IV. não lançar ar contaminado em ambientes ocupados, imóveis vizinhos ou áreas de circulação;

V. permitir inspeção, limpeza e manutenção;

VI. observar os níveis admissíveis de ruído e vibração;

VII. permanecer em funcionamento durante os períodos necessários à utilização segura do ambiente.

§ 6º Os compartimentos ou atividades que produzam gases, vapores, odores, fumaça, partículas, calor ou contaminantes deverão possuir sistema de exaustão específico, independente e dimensionado conforme as normas sanitárias, ambientais, de segurança do trabalho e de segurança contra incêndio.

§ 7º Os sistemas de exaustão não poderão descarregar:

I. sobre passeios ou áreas de circulação;

II. diretamente sobre imóveis vizinhos;

III. junto a tomadas de ar, portas ou janelas;

IV. em local capaz de causar incômodo, risco ou contaminação.

§ 8º Os critérios dimensionais, taxas mínimas de renovação, seções, distâncias, velocidades e demais requisitos técnicos serão os estabelecidos nas normas técnicas vigentes e, complementarmente, em regulamento municipal.

§ 9º O regulamento não poderá admitir ventilação indireta ou mecânica em compartimento para o qual a legislação sanitária exija ventilação natural direta.

Art. 101 Será admitida a utilização de iluminação artificial e ventilação ou climatização mecânica em compartimentos destinados a atividades especiais que, por sua natureza, funcionamento, segurança, controle ambiental ou processo produtivo, não possam possuir aberturas diretas para o exterior.

§ 1º A solução deverá ser tecnicamente justificada e demonstrar:

I. compatibilidade com a atividade desenvolvida;

II. condições adequadas de iluminação;

III. renovação, filtragem e qualidade do ar interior;

IV. controle de temperatura, umidade, gases, vapores, odores, partículas e contaminantes, quando aplicável;

V. segurança dos usuários;

VI. condições de operação, inspeção e manutenção;

VII. atendimento às normas sanitárias, ambientais, trabalhistas e de segurança contra incêndio.

§ 2º Os sistemas deverão ser dimensionados por profissional legalmente habilitado, quando exigível, e acompanhados do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 3º A manifestação ou aprovação de outro órgão somente será exigida quando prevista na legislação específica aplicável à atividade, ao uso ou ao empreendimento.

§ 4º A aprovação municipal limitar-se-á aos aspectos de sua competência e não substituirá autorizações sanitárias, ambientais, de segurança contra incêndio, trabalhistas ou setoriais.

§ 5º A ventilação mecânica deverá utilizar ar externo em quantidade compatível com a ocupação e com a atividade, ressalvados os ambientes tecnicamente controlados nos quais norma específica imponha condição diversa.

§ 6º A recirculação do ar somente será admitida quando não favorecer a propagação de contaminantes, fumaça, odores, agentes biológicos ou substâncias prejudiciais.

§ 7º Os sistemas indispensáveis à segurança ou à salubridade do ambiente deverão possuir condições de confiabilidade, acionamento, monitoramento e manutenção compatíveis com sua finalidade.

§ 8º A ausência de abertura para o exterior não será admitida quando houver exigência legal ou técnica de iluminação ou ventilação natural direta.

SEÇÃO XII
Das dimensões mínimas dos compartimentos

Subseção I : Habitações Unifamiliares – Casas

Art. 102 Os compartimentos das habitações unifamiliares deverão ser dimensionados de acordo com sua finalidade, mobiliário, equipamentos, circulação, iluminação, ventilação, acessibilidade e condições de utilização, observadas as normas sanitárias e técnicas aplicáveis.

§ 1º Quando não houver norma específica mais restritiva, serão observadas as seguintes áreas e dimensões mínimas:

I. sala: área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados);

II. dormitórios:

a) quando houver apenas um dormitório na unidade: área mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados);

b) quando houver dois dormitórios: área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) para cada um;

c) quando houver três ou mais dormitórios: um deles deverá possuir área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), os demais terão área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados), admitindo-se apenas um dormitório com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados);

III. quarto de vestir conjugado a dormitório: área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados);

IV. dormitório de serviço, quando existente: área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados);

V. sala-dormitório: área mínima de 16,00 m² (dezesseis metros quadrados);

VI. cozinha: área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados);

VII. compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: área mínima de 1,20 m² (um metro e vinte decímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

b) contendo bacia sanitária e lavatório: área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

c) contendo bacia sanitária e chuveiro: área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

d) contendo bacia sanitária, lavatório e chuveiro: área mínima de 2,50 m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

e) contendo somente chuveiro: área mínima de 1,30 m² (um metro e trinta decímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro);

VIII. corredores e passagens internas de uso privativo: largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

§ 2º Os compartimentos deverão possuir forma e dimensões que permitam:

I. o uso adequado dos equipamentos e do mobiliário correspondente;

II. a abertura e o funcionamento das portas e janelas;

III. a circulação e a utilização segura do ambiente;

IV. a inspeção, limpeza e manutenção das instalações;

V. o atendimento às condições de acessibilidade, quando aplicáveis.

§ 3º As áreas e dimensões previstas neste artigo não afastam o atendimento a exigência superior estabelecida pela legislação sanitária, pelas normas técnicas de acessibilidade ou por norma específica aplicável à edificação.

§ 4º Os ambientes integrados poderão ser considerados conjuntamente para fins de

área mínima, desde que:

I. sejam funcionalmente compatíveis;

II. não haja prejuízo à iluminação, ventilação, salubridade e circulação;

III. permaneça demonstrada a possibilidade de instalação do mobiliário e dos equipamentos essenciais;

IV. sejam preservadas a privacidade e a independência dos compartimentos sanitários.

§ 5º Dimensões diferentes das previstas neste artigo somente poderão ser admitidas quando:

I. expressamente previstas em norma específica;

II. destinadas a solução de Habitação de Interesse Social disciplinada em seção própria;

III. decorrentes de reforma ou regularização de edificação existente, nas hipóteses admitidas por este Código;

IV. tecnicamente justificadas por solução equivalente que assegure funcionalidade, salubridade, segurança e acessibilidade.

§ 6º A aceitação de solução equivalente dependerá de decisão técnica fundamentada, vedada:

I. a dispensa de condição sanitária obrigatória;

II. a redução de dimensão necessária à acessibilidade;

III. a criação de exceção genérica por ato administrativo;

IV. a aplicação da flexibilização a uso diverso daquele expressamente analisado.

§ 7º Os dormitórios coletivos, salas comerciais, escritórios, estabelecimentos de serviços, sanitários coletivos, vestiários e circulações de uso comum ou coletivo observarão as seções próprias deste Código, a legislação sanitária e as normas técnicas correspondentes.

Subseção II: Habitações de Interesse Social

Art. 103 Para fins de aplicação deste Código, consideram-se Habitações de Interesse Social — HIS as unidades e os empreendimentos assim enquadrados pelo Plano Diretor, pela legislação urbanística, pela política municipal de habitação ou por lei específica.

§ 1º O enquadramento como Habitação de Interesse Social deverá observar os critérios legais relativos:

I. à população beneficiária;

II. à renda familiar;

III. à destinação e à permanência do uso habitacional;

IV. à localização do empreendimento;

V. ao programa habitacional correspondente;

VI. às formas de produção, financiamento, subsídio ou promoção;

VII. às demais condições estabelecidas na legislação competente.

§ 2º Poderão ser submetidos às disposições edilícias específicas deste Código:

I. empreendimentos promovidos ou financiados pelos entes da Administração Pública direta ou indireta;

II. empreendimentos implantados em Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS, quando previstos e enquadrados pela legislação urbanística;

III. empreendimentos privados formalmente vinculados a programa habitacional de interesse social;

IV. unidades produzidas por meio de assistência técnica pública e gratuita para habitação de interesse social;

V. outras modalidades expressamente reconhecidas em lei.

§ 3º O simples enquadramento do empreendimento como Habitação de Interesse Social não dispensa:

I. o atendimento aos parâmetros urbanísticos previstos na legislação competente;

II. o licenciamento da obra;

III. o cumprimento das normas de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e desempenho;

IV. as licenças ambientais e demais autorizações exigíveis.

§ 4º Ato do Poder Executivo poderá disciplinar os documentos necessários à comprovação do enquadramento, vedada a criação de nova categoria de Habitação de Interesse Social não prevista em lei.

Art. 104 Os projetos e as obras de Habitação de Interesse Social estarão sujeitos ao licenciamento municipal, podendo receber procedimento simplificado, prioritário e compatível com suas características, nos termos deste Código e de seu regulamento.

§ 1º O procedimento especial poderá compreender:

I. Projeto Simplificado;

II. tramitação prioritária;

III. padronização de documentos e projetos;

IV. análise integrada entre os órgãos municipais;

V. utilização de projetos-padrão previamente aprovados;

VI. assistência técnica pública e gratuita, quando cabível;

VII. apresentação conjunta de projetos referentes a unidades ou tipologias repetidas;

VIII. outros mecanismos de simplificação administrativa previstos em lei.

§ 2º A simplificação procedimental não poderá dispensar ou reduzir requisitos obrigatórios relativos:

I. à segurança estrutural;

II. à segurança contra incêndio;

III. à salubridade;

IV. à acessibilidade;

V. à estabilidade e ao desempenho da edificação;

VI. à proteção ambiental;

VII. à infraestrutura essencial;

VIII. aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação competente.

§ 3º A adoção de dimensões, soluções construtivas ou padrões edilícios específicos somente será admitida quando expressamente prevista neste Código, em lei específica ou em norma técnica aplicável.

§ 4º É vedada a concessão de exceção individual ou casuística mediante decisão administrativa quando a matéria depender de autorização legal.

§ 5º Os critérios de tramitação prioritária, os modelos de documentos, as tipologias abrangidas e o fluxo de análise poderão ser regulamentados por decreto, sem criação de dispensas ou exceções materiais não previstas em lei.

Art. 105 As unidades de Habitação de Interesse Social deverão possuir dimensões compatíveis com a composição familiar prevista, a utilização dos ambientes, o mobiliário essencial, a circulação, a iluminação, a ventilação, a acessibilidade e as condições de salubridade.

§ 1º Na ausência de norma específica mais restritiva, poderão ser admitidos os seguintes valores mínimos:

I. pé-direito:

a) 2,60 m (dois metros e sessenta centímetros) nos compartimentos de permanência prolongada;

b) 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) nos compartimentos de permanência transitória;

II. dormitórios:

a) área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados) para pelo menos um dormitório;

b) área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) para os demais dormitórios;

III. cozinha: área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados);

IV. compartimento sanitário contendo bacia sanitária, lavatório e chuveiro: área mínima de 2,50 m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

V. sala ou espaço de estar: área mínima de 8,00 m² (oito metros quadrados);

VI. largura mínima das circulações internas: 0,90 m (noventa centímetros).

§ 2º A cozinha poderá ser integrada à sala ou a outro ambiente de uso compatível, desde que:

I. o espaço resultante permita a instalação e utilização segura dos equipamentos;

II. sejam atendidas as condições de iluminação e ventilação;

III. não haja prejuízo à circulação;

IV. sejam observadas as normas de segurança das instalações.

§ 3º Os compartimentos deverão possuir forma e dimensões que permitam:

I. a instalação do mobiliário e dos equipamentos essenciais;

II. a abertura e utilização das portas e janelas;

III. a circulação segura;

IV. a manutenção das instalações;

V. o atendimento às normas de acessibilidade, quando aplicáveis.

§ 4º As unidades acessíveis e adaptáveis deverão observar integralmente as dimensões e os espaços de circulação estabelecidos na legislação e nas normas técnicas de acessibilidade.

§ 5º Quando a legislação sanitária, as normas técnicas ou o programa habitacional estabelecerem dimensão superior, prevalecerá o requisito mais restritivo.

§ 6º Poderão ser admitidas tipologias e dimensões diferentes das previstas neste artigo quando:

I. aprovadas no âmbito de programa habitacional público;

II. acompanhadas de justificativa técnica;

III. demonstrado o atendimento à funcionalidade, à salubridade, à segurança e à acessibilidade;

IV. não houver redução de requisito obrigatório estabelecido em norma superior ou específica.

Art. 106 As paredes, vedações, divisórias, fundações e demais elementos construtivos das Habitações de Interesse Social poderão ser executados com sistemas convencionais, industrializados ou inovadores, desde que atendam às condições de segurança, estabilidade, durabilidade, salubridade e desempenho previstas na legislação e nas normas técnicas aplicáveis.

§ 1º As paredes externas, internas e de geminação deverão possuir características compatíveis com suas funções de:

I. vedação;
II. suporte estrutural, quando aplicável;
III. isolamento térmico;
IV. isolamento acústico;
V. estanqueidade;
VI. resistência ao fogo;
VII. durabilidade;
VIII. fixação de equipamentos e instalações.

§ 2º As paredes estruturais e os elementos de fundação serão dimensionados por profissional legalmente habilitado, observadas as características:

I. do solo;
II. do sistema construtivo;
III. das cargas da edificação;
IV. das condições ambientais;
V. das edificações vizinhas.

§ 3º As paredes de vedação sem função estrutural deverão apresentar espessura, composição e sistema de fixação adequados ao desempenho exigido para o ambiente e a edificação.

§ 4º As paredes em contato com o solo, as fundações e os elementos sujeitos à umidade deverão possuir sistema de impermeabilização ou proteção compatível com as condições de exposição.

§ 5º Os sistemas construtivos inovadores deverão observar o disposto neste Código quanto à comprovação de desempenho e à responsabilidade técnica.

§ 6º A utilização de projeto-padrão ou tipologia habitacional repetida não dispensa a verificação das condições específicas do terreno, das fundações, da implantação e das instalações de cada empreendimento.

Art. 107 Os pisos, paredes, encontros, juntas e demais superfícies dos ambientes

sujeitos à presença de água, umidade ou lavagem deverão receber tratamento, revestimento ou sistema de impermeabilização adequado à intensidade e à forma de exposição.

§ 1º Nos compartimentos sanitários deverão ser protegidos:

I. os pisos;
II. as paredes das áreas destinadas ao banho;
III. os encontros entre pisos e paredes;
IV. as áreas sujeitas a respingos ou lavagem;
V. as passagens de tubulações e os pontos capazes de permitir infiltração.

§ 2º Nas cozinhas, áreas de serviço e lavanderias deverão possuir acabamento resistente, lavável e adequado:

I. os pisos;
II. as paredes situadas junto a pias, tanques e pontos de água;
III. as áreas sujeitas a umidade, gordura ou limpeza frequente.

§ 3º Os materiais e sistemas utilizados deverão:

I. ser compatíveis com o substrato;
II. assegurar estanqueidade e durabilidade;
III. permitir limpeza e manutenção;
IV. não comprometer a segurança e a salubridade;
V. observar as normas técnicas brasileiras aplicáveis.

§ 4º Poderão ser utilizados revestimentos cerâmicos, argamassas impermeáveis, membranas, mantas, painéis, pinturas técnicas ou outros sistemas com desempenho equivalente.

§ 5º A escolha do sistema e a extensão das superfícies protegidas deverão considerar:

I. a finalidade do ambiente;
II. a frequência e a intensidade do contato com a água;
III. o sistema construtivo adotado;
IV. as recomendações do fabricante;
V. as condições de uso e manutenção.

§ 6º A proteção das superfícies não dispensa a adequada execução das instalações hidrossanitárias, dos caimentos, dos ralos, das juntas e dos demais elementos necessários ao escoamento e à estanqueidade.

Art. 108 É permitida a pavimentação de tijolos com revestimento de argamassa, nos ambientes da cozinha, compartimento sanitário e passagens.

Art. 109 As Habitações de Interesse Social deverão ser atendidas por sistemas de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, observadas as disposições gerais deste Código, da legislação sanitária, ambiental e das normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Havendo disponibilidade de rede pública, será obrigatória a conexão da edificação ao sistema correspondente, observadas as exigências do prestador do serviço.

§ 2º Na ausência de infraestrutura pública poderão ser adotados sistemas individuais ou coletivos legalmente admitidos, desde que previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 3º Aplicam-se às Habitações de Interesse Social as disposições gerais deste Código relativas aos sistemas prediais de abastecimento de água, drenagem e esgotamento sanitário.

Subseção III: Edificações Específicas Comerciais, Industriais e Institucionais

Art. 110 As edificações destinadas aos usos comercial, de prestação de serviços, institucional, industrial e demais atividades específicas observarão as disposições constantes das seções próprias deste Código, sem prejuízo da legislação sanitária, ambiental, trabalhista e das normas técnicas aplicáveis.

Subseção IV: Habitações Multifamiliares
Edifícios de Apartamentos

Art. 111 As unidades autônomas integrantes de edificações multifamiliares deverão observar os requisitos mínimos de dimensionamento previstos no art. 102 deste Código, sem prejuízo das exigências estabelecidas pela legislação sanitária, pelas normas de acessibilidade e pelas normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Os compartimentos das unidades deverão possuir dimensões compatíveis com:

I. sua utilização;
II. a instalação do mobiliário essencial;
III. a circulação dos usuários;
IV. as condições de iluminação e ventilação;
V. a acessibilidade, quando exigível.

§ 2º Os corredores, halls, circulações e demais áreas comuns deverão observar os requisitos específicos aplicáveis às áreas de uso coletivo, especialmente quanto à

acessibilidade, segurança e rotas de fuga.

§ 3º As unidades acessíveis e adaptáveis observarão integralmente a legislação federal e as normas técnicas de acessibilidade.

§ 4º Quando houver conflito entre os valores previstos neste Código, na legislação sanitária ou em norma técnica específica, prevalecerá a exigência mais restritiva.

CAPÍTULO V
DAS NORMAS TÉCNICAS ORDENADORAS DA ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS EM SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO

SEÇÃO I
Disposições gerais

Art. 112 Este Capítulo estabelece as normas técnicas ordenadoras da atividade da construção de edifícios no Município de Santa Cruz da Conceição.

Art. 113 As disposições deste Capítulo têm por objetivo estabelecer critérios técnicos para a implantação de edificações multifamiliares verticais, promovendo o adequado aproveitamento urbano, a qualidade das edificações e a compatibilização da ocupação do solo com a infraestrutura urbana existente ou a ser implantada pelo empreendedor.

Art. 114 Para os fins deste Capítulo, considera-se edifício multifamiliar a edificação destinada à implantação de unidades habitacionais autônomas agrupadas verticalmente, observadas as disposições deste Código, do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da demais legislação urbanística aplicável.

Parágrafo único. O Município poderá instituir procedimento técnico de análise integrada para empreendimentos de maior porte ou complexidade, na forma de regulamento, sem prejuízo das competências dos órgãos responsáveis pelo licenciamento.

Art. 115 Não será permitida a implantação de edifícios em glebas ou lotes que não estejam em situação regular perante a legislação urbanística, ambiental e registral aplicável.

Art. 116 O projeto de edifício multifamiliar deverá ser instruído com os documentos técnicos necessários à análise do licenciamento edilício, observadas as características, o porte e a complexidade do empreendimento.

§ 1º Poderão ser exigidos, conforme a legislação específica:

I. projeto estrutural, quando previsto neste Código;

II. projetos complementares das instalações;

III. projeto de prevenção e combate a incêndio, quando exigido pela legislação estadual;

IV. matrícula atualizada do imóvel;

V. levantamento planialtimétrico, quando necessário;

VI. laudo geotécnico, quando tecnicamente justificado;

VII. demais documentos previstos neste Código ou em legislação específica.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança, o Estudo de Impacto no Sistema Viário e outros estudos urbanísticos somente serão exigidos nas hipóteses previstas:

I. no Plano Diretor;

II. na Lei de Zoneamento;

III. na legislação específica que os disciplinar.

§ 3º As medidas mitigadoras, compensatórias ou contrapartidas urbanísticas eventualmente decorrentes dos estudos mencionados no § 2º serão disciplinadas exclusivamente pela legislação urbanística correspondente, não constituindo matéria deste Código.

Art. 117 A implantação de obras de infraestrutura urbana, medidas mitigadoras, compensatórias ou demais obrigações decorrentes dos impactos produzidos por empreendimentos observará exclusivamente o Plano Diretor, a legislação de parcelamento do solo, a legislação relativa ao Estudo de Impacto de Vizinhança, à mobilidade urbana e aos demais diplomas urbanísticos aplicáveis.

Parágrafo único. O licenciamento edilício limitar-se-á à verificação do cumprimento das obrigações urbanísticas estabelecidas pelos órgãos competentes, quando constituírem condição para emissão das licenças correspondentes.

Art. 118 As unidades habitacionais integrantes de empreendimentos multifamiliares deverão possuir área e configuração compatíveis com sua tipologia, número de dormitórios, ocupação prevista, mobiliário essencial, circulação, iluminação, ventilação, acessibilidade, salubridade e condições de uso.

§ 1º O dimensionamento das unidades será demonstrado pelo atendimento:

I. às áreas e dimensões mínimas dos compartimentos previstas neste

Código;

II. à legislação sanitária aplicável;

III. às normas técnicas brasileiras;

IV. às exigências de acessibilidade;

V. às condições mínimas de iluminação, ventilação e desempenho;

VI. às áreas necessárias à instalação e utilização segura dos equipamentos e do mobiliário essencial.

§ 2º Não será exigida área total mínima única para todas as unidades quando o projeto demonstrar o atendimento integral aos requisitos previstos no § 1º.

§ 3º As unidades destinadas à Habitação de Interesse Social observarão a seção própria deste Código e a legislação habitacional aplicável.

§ 4º As unidades acessíveis ou adaptáveis deverão possuir dimensões compatíveis com a legislação e as normas técnicas de acessibilidade, ainda que superiores às exigidas para as demais unidades.

§ 5º Lei urbanística ou habitacional específica poderá estabelecer área mínima total para determinada tipologia, zona, programa ou categoria de empreendimento, mediante fundamentação urbanística, habitacional ou social.

Art. 119 O dimensionamento mínimo dos compartimentos, áreas de circulação, ventilação, iluminação e insolação observará o Código Sanitário do Estado de São Paulo, bem como as normas técnicas brasileiras aplicáveis.

Art. 120 A exigência de áreas verdes, áreas institucionais, espaços livres, equipamentos comunitários, áreas de lazer, medidas mitigadoras ou compensações urbanísticas em empreendimentos multifamiliares observará exclusivamente:

I. o Plano Diretor;

II. a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III. a legislação de parcelamento do solo;

IV. a legislação do Estudo de Impacto de Vizinhança;

V. a legislação ambiental;

VI. as demais leis urbanísticas específicas aplicáveis.

§ 1º O Código de Obras limitar-se-á à verificação das condições construtivas, de segurança, acessibilidade, salubridade e licenciamento das edificações implantadas nas áreas regularmente definidas.

§ 2º As áreas institucionais destinadas ao Poder Público não se confundem com áreas comuns, clubes, salões, equipamentos de lazer ou espaços privativos do condomínio.

§ 3º A reserva, destinação, transferência, manutenção e utilização das áreas mencionadas no caput dependerão de previsão expressa na legislação urbanística competente, vedada sua criação exclusivamente no procedimento de licenciamento edilício.

§ 4º Quando a legislação urbanística exigir equipamento ou área de uso comum do condomínio, o respectivo projeto observará as disposições edilícias deste Código.

SEÇÃO II
Dos usos e índices técnicos

Art. 121 Os empreendimentos multifamiliares observarão os usos, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e nas demais leis urbanísticas aplicáveis.

§ 1º Constituem matérias exclusivas da legislação urbanística competente:

I — usos permitidos, permissíveis e proibidos;

II — taxa de ocupação;

III — coeficiente de aproveitamento;

IV — taxa de permeabilidade;

V — gabarito e número máximo de pavimentos;

VI — altura máxima das edificações;

VII — recuos frontais, laterais e de fundos;

VIII — afastamentos entre edificações;

IX — parâmetros aplicáveis aos subsolos e garagens;

X — quantidade mínima ou máxima de vagas;

XI — localização e condições urbanísticas dos acessos;

XII — áreas verdes, institucionais, livres ou destinadas a equipamentos;

XIII — computabilidade ou não de áreas e elementos construtivos nos índices urbanísticos;

XIV — condições específicas de implantação por zona.

§ 2º O Código de Obras disciplinará exclusivamente os requisitos construtivos e operacionais relacionados:

I. à segurança e estabilidade da edificação;

II. à acessibilidade;

III. às circulações de pedestres e veículos;

IV. às dimensões e condições construtivas das vagas e garagens;

V. à ventilação, iluminação, drenagem e segurança contra incêndio;

VI. às instalações e áreas de uso comum;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

VII. aos procedimentos de aprovação, execução, fiscalização e conclusão da obra.

§ 3º A localização das entradas e saídas de veículos deverá observar a legislação urbanística e viária, podendo ser submetida à manifestação do órgão municipal de trânsito quando houver impacto relevante ou exigência em legislação específica.

§ 4º As áreas comuns e os equipamentos condominiais deverão atender às normas de acessibilidade, segurança, salubridade e desempenho aplicáveis.

§ 5º Quando o empreendimento estiver sujeito ao Estudo de Impacto de Vizinhança ou ao estudo de impacto no sistema viário, as medidas mitigadoras e compensatórias serão definidas conforme a legislação específica.

§ 6º O licenciamento edilício não poderá criar, alterar, dispensar ou flexibilizar os parâmetros urbanísticos previstos na legislação competente.

Art. 122 A altura máxima, o gabarito, o número de pavimentos e os critérios relacionados à largura ou à classificação da via pública serão os estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O projeto deverá indicar a altura da edificação e demonstrar o atendimento aos critérios previstos na legislação urbanística aplicável.

§ 2º A largura da via, quando necessária à aplicação de parâmetro urbanístico, será obtida com base:

I. no cadastro ou levantamento oficial do Município;

II. no alinhamento e nas diretrizes viárias oficialmente aprovados;

III. em levantamento técnico aceito pelo órgão municipal, quando inexistente informação oficial suficiente.

§ 3º O Código de Obras poderá disciplinar exclusivamente a forma de representação e demonstração da altura no projeto, sem estabelecer ou modificar o limite urbanístico aplicável.

§ 4º Divergências relativas à classificação, largura oficial ou diretriz de alargamento da via serão decididas conforme a legislação urbanística e viária competente.

Art. 123 As guaritas, portarias e estruturas destinadas ao controle de acesso deverão observar os parâmetros de implantação e os recuos estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e nas demais normas urbanísticas aplicáveis.

§ 1º As guaritas e portarias deverão:

I. permanecer integralmente dentro dos limites do imóvel;

II. não ocupar ou interferir na faixa livre do passeio;

III. não prejudicar a visibilidade dos pedestres, ciclistas e condutores de veículos;

IV. não obstruir acessos, redes, equipamentos públicos, drenagem ou sinalização;

V. possuir condições adequadas de segurança, estabilidade, ventilação, iluminação e salubridade;

VI. atender às normas de acessibilidade quando destinadas à permanência ou utilização por trabalhadores, moradores, visitantes ou público.

§ 2º Os acessos controlados por guaritas, cancelas, portões ou equipamentos semelhantes deverão preservar:

I. percurso acessível para pedestres;

II. área de espera e acomodação de veículos dentro do lote, quando exigida pela legislação urbanística ou viária;

III. circulação segura entre a entrada do imóvel e as edificações;

IV. acesso dos veículos de emergência.

§ 3º As condições urbanísticas especiais aplicáveis à implantação de guaritas serão disciplinadas exclusivamente pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º O licenciamento edilício não poderá dispensar ou flexibilizar os recuos definidos na legislação urbanística.

CAPÍTULO VI
DA ACESSIBILIDADE NAS EDIFICAÇÕES

Art. 124 A concepção, o projeto, a execução, a reforma, a ampliação, a utilização e a regularização das edificações deverão observar as condições de acessibilidade previstas na legislação federal, estadual e municipal e nas normas técnicas brasileiras vigentes.

§ 1º Os projetos arquitetônicos e urbanísticos deverão adotar os princípios do desenho universal, assegurando, conforme a natureza e o uso da edificação:

I. acesso seguro e autônomo;

II. rota acessível contínua;

III. circulação e utilização dos ambientes;

IV. acesso aos serviços, equipamentos e instalações;

V. comunicação e sinalização acessíveis;

VI. eliminação ou redução de barreiras arquitetônicas e urbanísticas;

VII. condições de uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 2º Serão observadas, especialmente:

I. a legislação federal relativa à acessibilidade e à inclusão da pessoa com deficiência;

II. a regulamentação federal aplicável;

III. as normas técnicas brasileiras de acessibilidade;

IV. a legislação estadual e municipal pertinente;

V. as demais disposições deste Código.

§ 3º As referências a leis, regulamentos e normas técnicas compreenderão suas versões vigentes e os atos que vierem a substituí-los, observadas as regras de transição aplicáveis.

§ 4º A aplicação das normas de acessibilidade deverá considerar a finalidade, o uso, a ocupação e as características da edificação, vedada a redução de requisito obrigatório por ato administrativo.

§ 5º A aprovação municipal não afasta a responsabilidade dos autores dos projetos, responsáveis técnicos, proprietários, possuidores e executores pelo atendimento integral às normas de acessibilidade.

Art. 125 As edificações observarão as seguintes condições de acessibilidade, conforme sua categoria, uso e ocupação:

I. EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES:

a) deverão atender às exigências de acessibilidade previstas na legislação aplicável, quando destinadas ou adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, quando integrantes de programa habitacional sujeito a regras específicas ou nas demais hipóteses legalmente previstas;

b) nos demais casos, deverão ser incentivadas soluções baseadas no desenho universal e na adaptabilidade dos ambientes;

II. EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES:

a) deverão possuir rota acessível entre o passeio público, os acessos, as áreas comuns, os equipamentos, as instalações e as unidades exigidas como acessíveis;

b) todas as áreas de uso comum internas e externas deverão ser acessíveis;

c) as unidades acessíveis, adaptáveis ou destinadas à adaptação observarão as quantidades, características e condições previstas na legislação e nas normas técnicas aplicáveis;

d) os sistemas de circulação vertical deverão atender às exigências legais e técnicas de acessibilidade;

III. EDIFICAÇÕES DE USO COLETIVO:

a) deverão assegurar rota acessível desde o passeio público e os

estacionamentos até a entrada e os ambientes destinados ao público;

b) os serviços, equipamentos, balcões, sanitários, assentos, vagas, sinalização e demais elementos de utilização pública deverão possuir condições de acessibilidade;

c) as áreas externas destinadas à circulação, permanência ou atendimento ao público deverão integrar a rota acessível;

IV. EDIFICAÇÕES PÚBLICAS OU DESTINADAS À PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO:

a) deverão garantir acesso e utilização acessíveis de todas as dependências, serviços e equipamentos destinados ao público;

b) deverão possuir rota acessível conectando o passeio, o estacionamento, a entrada, os espaços de atendimento e os demais ambientes de uso público;

c) as áreas de trabalho deverão observar as condições de acessibilidade previstas na legislação aplicável;

d) deverão ser adotados recursos de comunicação, orientação e sinalização acessíveis.

§ 1º As ampliações, reformas, mudanças de uso e alterações de ocupação deverão promover a adequação da edificação, nos termos dos arts. 129 e 130 deste Código.

§ 2º A existência de entrada, circulação ou serviço separado para pessoa com deficiência somente será admitida quando tecnicamente indispensável e quando não resultar em tratamento discriminatório ou percurso desproporcional.

§ 3º As intervenções em edificações tombadas, inventariadas ou protegidas deverão compatibilizar acessibilidade e preservação do patrimônio cultural, mediante manifestação do órgão competente.

§ 4º Na hipótese do § 3º, deverão ser adotadas as soluções de maior acessibilidade tecnicamente possíveis, vedada a dispensa genérica das exigências.

§ 5º A aprovação de solução específica para bem protegido não substitui as autorizações exigidas pela legislação de proteção do patrimônio cultural.

Art. 126 Toda edificação de uso coletivo, pública ou destinada à prestação de serviço público que seja objeto de reforma, ampliação, regularização, mudança de uso ou alteração de ocupação deverá promover a adequação de suas condições de acessibilidade.

§ 1º A adequação deverá abranger:

I. as áreas diretamente afetadas pela intervenção;

II. a rota acessível entre o passeio público, o acesso principal e as áreas objeto da intervenção;

III. os serviços, equipamentos e instalações relacionados ao uso

pretendido;

IV. pelo menos um sanitário acessível, quando exigido pela legislação;

V. as vagas e os acessos correspondentes, quando existentes ou exigíveis;

VI. os sistemas de circulação vertical necessários ao acesso às áreas reformadas ou ampliadas;

VII. a sinalização e os recursos de comunicação indispensáveis à utilização autônoma.

§ 2º A mudança de uso ou de ocupação sujeitará a edificação às exigências de acessibilidade aplicáveis à nova atividade, ainda que não haja intervenção construtiva relevante.

§ 3º As obras não poderão:

I. criar nova barreira;

II. reduzir a largura ou as condições de rota acessível existente;

III. eliminar equipamento ou recurso de acessibilidade;

IV. agravar desconformidade anteriormente existente.

§ 4º Quando a intervenção estiver limitada a parte da edificação, poderão ser exigidas adequações em áreas externas ao trecho reformado sempre que forem indispensáveis para assegurar o acesso e a utilização da área objeto do licenciamento.

§ 5º A extensão das adequações será definida conforme:

I. a natureza e o porte da intervenção;

II. o uso e a ocupação da edificação;

III. o número e as características dos usuários;

IV. a possibilidade técnica de execução;

V. a preservação da segurança e da autonomia;

VI. as normas técnicas e a legislação aplicáveis.

§ 6º Eventual impossibilidade técnica de atendimento integral será analisada exclusivamente na forma do art. 130.

§ 7º A concessão de prazo para execução das adequações, quando admitida, deverá constar de decisão fundamentada e não autorizar o funcionamento inseguro ou discriminatório da edificação.

Art. 127 Nas edificações existentes submetidas à reforma, ampliação, regularização, mudança de uso ou alteração de ocupação, a impossibilidade técnica de atendimento integral a requisito de acessibilidade deverá ser comprovada mediante documentação técnica

específica.

§ 1º A impossibilidade técnica somente será reconhecida quando decorrer de condição construtiva, estrutural, topográfica, patrimonial ou física que não possa ser superada por solução tecnicamente admissível sem:

I. comprometer a estabilidade ou a segurança da edificação;

II. produzir risco superior ao benefício pretendido;

III. descaracterizar bem protegido, mediante manifestação do órgão de preservação;

IV. interferir em imóvel de terceiro ou área pública sem possibilidade jurídica de autorização;

V. inviabilizar tecnicamente o funcionamento essencial da edificação.

§ 2º A alegação baseada exclusivamente no custo da intervenção, na conveniência do interessado ou na redução da área útil não caracterizará impossibilidade técnica.

§ 3º O pedido deverá ser instruído com:

I. laudo técnico fundamentado, elaborado por profissional legalmente habilitado;

II. documento de responsabilidade técnica;

III. levantamento da situação existente;

IV. identificação precisa dos requisitos não atendidos;

V. demonstração das limitações técnicas encontradas;

VI. estudo das alternativas avaliadas;

VII. justificativa para a impossibilidade de adoção das soluções descartadas;

VIII. proposta de adaptação razoável e de máxima acessibilidade tecnicamente possível;

IX. manifestação do órgão de proteção do patrimônio cultural, quando aplicável.

§ 4º A solução proposta deverá assegurar, no mínimo:

I. acesso seguro à edificação;

II. utilização dos serviços e ambientes essenciais;

III. circulação compatível com a condição dos usuários;

IV. ausência de tratamento discriminatório;

V. recursos de comunicação e sinalização adequados;

VI. medidas alternativas para os requisitos que não puderem ser integralmente atendidos.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

§ 5º Entre as soluções tecnicamente possíveis será adotada aquela que:

I. proporcionar maior autonomia;

II. alcançar maior número de ambientes e serviços;

III. oferecer menor percurso diferenciado;

IV. reduzir barreiras com maior efetividade;

V. preservar a segurança e a dignidade dos usuários.

§ 6º A solução alternativa será analisada pelo órgão municipal competente e dependerá de decisão técnica expressamente fundamentada.

§ 7º O Município poderá solicitar manifestação da Comissão Técnica prevista neste Código quando a solução envolver elevada complexidade ou dúvida técnica relevante.

§ 8º A decisão deverá indicar:

I. os requisitos cujo atendimento integral foi considerado impossível;

II. os fundamentos técnicos;

III. as medidas alternativas aprovadas;

IV. o prazo para sua implantação;

V. as condições de manutenção e operação;

VI. eventual necessidade de revisão futura.

§ 9º A aprovação da solução alternativa:

I. não dispensa o atendimento aos demais requisitos de acessibilidade;

II. não afasta obrigações impostas por outros órgãos;

III. não autoriza redução das condições de segurança;

IV. não impede futura adequação quando houver alteração da edificação, da tecnologia disponível ou das condições que fundamentaram a decisão.

§ 10. Os equipamentos e sistemas adotados como solução de acessibilidade deverão permanecer em funcionamento, conservação e disponibilidade durante todo o período de utilização da edificação.

§ 11. A simples apresentação de laudo técnico não vincula o Município nem gera direito automático à flexibilização.

Art. 128 Os empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social deverão observar integralmente a legislação e as normas técnicas de acessibilidade aplicáveis, sem prejuízo das disposições específicas deste Código.

§ 1º O projeto urbanístico e arquitetônico deverá assegurar, conforme a natureza do empreendimento:

I. rota acessível entre o passeio público, os acessos, as edificações, as unidades habitacionais exigidas como acessíveis e as áreas de uso comum;

II. acessibilidade dos espaços comunitários, equipamentos, áreas de lazer, estacionamentos, calçadas e demais áreas de utilização coletiva;

III. eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas;

IV. sinalização e comunicação acessíveis;

V. vagas reservadas para pessoas com deficiência e pessoas idosas, nas quantidades e condições previstas na legislação aplicável;

condições de acesso dos veículos de emergência e dos serviços públicos.

§ 2º Nas edificações multifamiliares, as unidades acessíveis, adaptáveis ou internamente acessíveis observarão:

I. as quantidades previstas na legislação federal e no programa habitacional correspondente;

II. as condições de circulação, manobra, alcance e utilização estabelecidas nas normas técnicas;

III. a conexão por rota acessível às áreas comuns e aos acessos da edificação;

IV. as condições necessárias à adaptação futura, quando essa modalidade for admitida pela legislação.

§ 3º As áreas comuns internas e externas dos empreendimentos multifamiliares deverão ser acessíveis, inclusive:

I. portarias e guaritas destinadas ao atendimento dos usuários;

II. salões, espaços comunitários e áreas de convivência;

III. áreas de lazer e recreação;

IV. estacionamentos e garagens;

V. espaços destinados à coleta de resíduos;

VI. equipamentos e instalações de uso comum.

§ 4º A exigência de elevador, plataforma, previsão estrutural ou outro meio de circulação vertical acessível observará a legislação federal, as normas técnicas e as características da edificação.

§ 5º A classificação do empreendimento como Habitação de Interesse Social não autoriza redução das exigências obrigatórias de acessibilidade, segurança, salubridade ou desempenho.

§ 6º Aplicam-se subsidiariamente aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social os arts. 124 a 127 deste Código.

Art. 129 As edificações de uso público ou coletivo deverão possuir rota acessível contínua, desobstruída, sinalizada e segura, conectando:

I. o passeio público;
II. as vagas reservadas e áreas de embarque e desembarque;
III. a entrada acessível da edificação;
IV. as áreas de atendimento e permanência destinadas ao público;
V. os sanitários acessíveis;
VI. os equipamentos, serviços e instalações de uso público;
VII. os pavimentos e ambientes que devam ser acessíveis.

§ 1º A rota acessível poderá utilizar:

I. percurso em nível;
II. rampa;
III. elevador;
IV. plataforma de elevação;
V. outro equipamento ou sistema previsto nas normas técnicas aplicáveis.

§ 2º Deverá ser priorizada solução que permita utilização autônoma, segura e permanente, sem necessidade de auxílio de terceiros.

§ 3º Os equipamentos eletromecânicos somente serão admitidos quando:

I. forem apropriados ao uso e ao desnível existente;
II. atenderem às normas técnicas e de segurança;
III. permanecerem disponíveis durante todo o período de funcionamento da edificação;
IV. possuírem condições adequadas de operação, resgate, inspeção e manutenção;
V. não reduzirem as larguras mínimas das rotas de circulação e fuga.

§ 4º Quando a entrada principal não puder ser tornada acessível por impossibilidade técnica comprovada, poderá ser utilizado outro acesso, desde que:

I. esteja integrado à rota principal de circulação;
II. permaneça disponível nos mesmos horários;
III. possua sinalização adequada;
IV. não resulte em percurso discriminatório ou desproporcional;
V. seja aprovado na forma do art. 127.

§ 5º A rota acessível deverá atender às dimensões, inclinações, patamares, corrimãos, pisos, sinalização e demais requisitos previstos nas normas técnicas vigentes.

Art. 130 A instalação de elevador, plataforma ou outro equipamento permanente destinado à promoção da acessibilidade em edificação existente observará os parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Quando a solução exigir ocupação de recuo obrigatório, alteração da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento ou de outro parâmetro urbanístico, sua admissibilidade dependerá de previsão expressa na legislação urbanística competente.

§ 2º O pedido deverá ser acompanhado de:

I. levantamento da situação existente;
II. projeto da intervenção;
III. laudo técnico que demonstre a necessidade da solução;
IV. estudo das alternativas tecnicamente possíveis;
V. documento de responsabilidade técnica;
VI. demonstração de que não haverá prejuízo à segurança, à circulação, à ventilação, à iluminação, à drenagem, às rotas de fuga e aos imóveis vizinhos.

§ 3º O equipamento deverá permanecer integralmente dentro dos limites do imóvel, salvo hipótese legal específica de utilização de área pública.

§ 4º A implantação não poderá:

I. comprometer a segurança estrutural ou contra incêndio;
II. obstruir rota acessível, circulação ou saída de emergência;
III. prejudicar a ventilação ou a iluminação obrigatórias;
IV. interferir em redes e equipamentos públicos;
V. criar risco ou dano aos imóveis vizinhos;
VI. afastar exigência ambiental, patrimonial ou sanitária.

§ 5º A aprovação da solução edilícia não implica, por si só, autorização para flexibilização de parâmetro urbanístico.

Art. 131 Quando a legislação exigir a instalação de elevador, pelo menos um dos equipamentos que atenda cada percurso vertical necessário deverá ser acessível e estar integrado à rota acessível da edificação.

§ 1º O elevador acessível deverá atender às normas técnicas aplicáveis, especialmente quanto:

I. às dimensões da cabine e dos vãos;
II. às áreas de aproximação e manobra;
III. aos comandos e dispositivos de acionamento;
IV. à sinalização visual, tátil e sonora;
V. à precisão de nivelamento;
VI. à comunicação e aos dispositivos de emergência;
VII. ao acesso seguro aos pavimentos atendidos.

§ 2º O percurso entre a entrada acessível, os elevadores e os ambientes atendidos

deverá constituir rota acessível contínua.

§ 3º A substituição do elevador por plataforma ou outro equipamento somente será admitida quando:

I. prevista na legislação e nas normas técnicas aplicáveis;

II. compatível com o uso, a altura e a ocupação da edificação;

III. assegurada utilização autônoma e segura;

IV. garantido o acesso aos pavimentos, serviços e ambientes que devam ser acessíveis;

V. demonstrada a impossibilidade ou desnecessidade técnica do elevador convencional;

VI. apresentada documentação e responsabilidade técnica correspondentes.

§ 4º A solução alternativa não poderá:

I. comprometer as rotas de fuga;

II. reduzir a segurança contra incêndio;

III. depender de operação eventual ou disponibilidade incerta;

IV. permanecer indisponível durante o funcionamento da edificação.

§ 5º Os equipamentos destinados à acessibilidade deverão possuir manutenção e inspeção compatíveis com as recomendações técnicas e com a legislação aplicável.

Art. 132 As edificações de uso público, coletivo ou destinadas à prestação de serviços deverão possuir sanitários acessíveis nas quantidades, localizações, distribuições e condições previstas na legislação e nas normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Os sanitários acessíveis deverão:

I. estar localizados em rota acessível;

II. possuir sinalização adequada;

III. permitir aproximação, transferência, manobra e utilização segura dos aparelhos;

IV. possuir portas, barras, acessórios, comandos e equipamentos em posições acessíveis;

V. permanecer disponíveis durante todo o período de funcionamento da edificação;

VI. não ser utilizados como depósito ou para finalidade incompatível.

§ 2º A quantidade e a distribuição considerarão:

I. o uso da edificação;

II. o número estimado de usuários;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

III. o número de pavimentos;

IV. a existência de setores ou atividades independentes;

V. a distância até os ambientes atendidos;

VI. a separação dos conjuntos sanitários;

VII. as exigências aplicáveis aos trabalhadores e ao público.

§ 3º Os sanitários acessíveis poderão:

I. integrar os conjuntos sanitários;

II. possuir entrada independente;

III. constituir sanitário de uso familiar ou unissex, quando previsto ou admitido pelas normas técnicas.

§ 4º A solução adotada deverá assegurar uso digno, autônomo e seguro, não sendo admitida localização:

I. dentro de área de acesso restrito incompatível com os usuários;

II. em pavimento não acessível;

III. em local utilizado para armazenamento;

IV. em percurso que exija passagem por área de risco ou de serviço;

V. em área que não permaneça disponível durante o funcionamento.

§ 5º Nas reformas, ampliações, regularizações, mudanças de uso e alterações de ocupação, a adequação dos sanitários observará os arts. 129 e 130.

§ 6º Quando houver sanitários destinados exclusivamente aos empregados, deverão ser atendidas também as normas trabalhistas, sanitárias e de acessibilidade aplicáveis.

§ 7º A existência de um sanitário acessível não dispensará unidades adicionais quando exigidas pela legislação ou pelas normas técnicas.

Art. 133 Os dispositivos, equipamentos e elementos construtivos destinados à promoção da acessibilidade deverão ser implantados integralmente dentro dos limites do imóvel.

§ 1º As diferenças de nível entre o passeio público e o interior da edificação deverão ser vencidas, preferencialmente, no interior do lote, vedada a transferência de rampas, degraus ou inclinações particulares para a faixa livre de circulação.

§ 2º É vedada a ocupação permanente da faixa livre do passeio por:

I. rampas particulares;

II. plataformas;

III. elevadores;

IV. degraus;

V. corrimãos;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

VI. portas ou portões;

VII. equipamentos ou elementos construtivos vinculados exclusivamente ao imóvel particular.

§ 3º Excepcionalmente, poderá ser autorizada intervenção em área pública quando:

I. destinada à adaptação de edificação existente;

II. estiver comprovada a impossibilidade técnica de implantação integral no imóvel;

III. não houver solução alternativa tecnicamente adequada;

IV. for preservada rota contínua, segura e acessível;

V. não houver prejuízo à drenagem, às redes, à arborização, ao mobiliário urbano, à sinalização e à segurança viária;

VI. houver compatibilidade com a legislação municipal relativa aos passeios e ao uso do espaço público.

§ 4º O pedido de autorização excepcional será instruído com:

I. levantamento da situação existente;

II. projeto da intervenção;

III. laudo técnico que demonstre a impossibilidade de solução integral dentro do lote;

IV. estudo das alternativas avaliadas;

V. documento de responsabilidade técnica;

VI. demonstração das condições de circulação remanescentes.

§ 5º A autorização será:

I. específica para a solução aprovada;

II. expressamente fundamentada;

III. concedida em caráter precário;

IV. condicionada à manutenção das condições de segurança e acessibilidade;

V. revogável quando houver descumprimento das condições estabelecidas ou necessidade pública superveniente devidamente justificada.

§ 6º A autorização não gerará direito real, posse, domínio ou exclusividade sobre a área pública.

§ 7º Não será admitida solução que reduza a faixa livre abaixo das dimensões exigidas pela legislação e pelas normas técnicas de acessibilidade, salvo hipótese excepcional expressamente autorizada por legislação específica.

CAPÍTULO VII

DAS NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I
Das disposições gerais

Art. 134 As edificações deverão ser atendidas por sistemas regulares de abastecimento de água potável, coleta, tratamento e destinação de esgoto sanitário, observadas a legislação de saneamento, sanitária, ambiental e de recursos hídricos, bem como as normas técnicas aplicáveis.

§ 1º Havendo disponibilidade de rede pública e sendo obrigatória a conexão nos termos da legislação aplicável, a edificação deverá ser ligada aos respectivos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§ 2º Na ausência de rede pública disponível, poderão ser adotados sistemas individuais ou coletivos, desde que:

I. sejam tecnicamente adequados às características do imóvel, do solo e da ocupação;

II. não provoquem contaminação do solo, das águas superficiais ou subterrâneas;

III. não causem risco sanitário ou ambiental;

IV. permitam inspeção, operação e manutenção;

V. sejam aprovados ou autorizados pelos órgãos competentes, quando exigido.

§ 3º Os poços, fossas, filtros, sumidouros, unidades de tratamento e demais componentes deverão:

I. observar os afastamentos sanitários e as condições de proteção estabelecidos nas normas aplicáveis;

II. permanecer dentro dos limites do imóvel ou da área comum legalmente destinada ao sistema;

III. ser protegidos contra inundação, contaminação, acesso indevido e danos;

IV. possuir condições adequadas de limpeza, manutenção e desativação;

V. não interferir nas fundações, nas edificações vizinhas, nas redes públicas ou nas áreas ambientalmente protegidas.

§ 4º Poderá ser adotado sistema coletivo para atender condomínio, conjunto de edificações ou empreendimento, desde que:

I. seja tecnicamente dimensionado para a demanda prevista;

II. possua responsável definido por sua operação e manutenção;

III. esteja implantado em área juridicamente adequada;

IV. tenha sido aprovado ou autorizado pelos órgãos competentes.

§ 5º Os poços desativados, abandonados, contaminados ou que ofereçam risco deverão ser tamponados ou desativados de acordo com as normas técnicas e as determinações dos órgãos competentes.

§ 6º É vedada a utilização de poço ou sistema de abastecimento alternativo sem as autorizações exigidas pela legislação de recursos hídricos, sanitária e ambiental.

§ 7º A aprovação edilícia municipal não substitui:

I. outorga de direito de uso de recursos hídricos;

II. licença ou autorização ambiental;

III. manifestação da autoridade sanitária;

IV. aprovação do prestador do serviço público;

V. outros atos exigidos pela legislação.

§ 8º Aplicam-se complementarmente as disposições deste Código relativas à separação entre esgoto sanitário e águas pluviais.

Art. 135 Será obrigatória a instalação de elevador de passageiros nas edificações em que a distância vertical entre o nível do pavimento de acesso e o piso do pavimento mais elevado destinado à ocupação ou ao uso comum seja superior a 10,00 m (dez metros), sem prejuízo de exigência mais restritiva prevista na legislação ou em norma técnica específica.

§ 1º A distância vertical será medida entre:

I. o nível do piso da entrada acessível da edificação; e

II. o nível do piso do pavimento mais elevado destinado à permanência, utilização ou acesso regular dos usuários.

§ 2º Não serão considerados como pavimento mais elevado, exclusivamente para o cálculo previsto no caput, os espaços destinados apenas:

I. à casa de máquinas;

II. aos reservatórios;

III. às instalações técnicas;

IV. à manutenção da edificação;

V. a outras áreas sem acesso ordinário dos usuários.

§ 3º Os espaços técnicos mencionados no § 2º deverão possuir acesso seguro para inspeção e manutenção, conforme as normas aplicáveis.

§ 4º As edificações com mais de 8 (oito) pavimentos, contados a partir do pavimento de acesso, deverão possuir, no mínimo, 2 (dois) elevadores de passageiros.

§ 5º A quantidade, a capacidade, a velocidade e a distribuição dos elevadores deverão atender:

I. ao cálculo de tráfego;
II. ao uso e à ocupação da edificação;
III. ao número estimado de usuários;
IV. às normas técnicas aplicáveis;
V. às exigências de acessibilidade;
VI. às condições de atendimento de emergência, quando aplicáveis.

§ 6º Pelo menos um elevador que atenda cada percurso vertical necessário deverá ser acessível e integrado à rota acessível da edificação.

§ 7º A instalação de elevadores não dispensa:

I. escadas;
II. saídas de emergência;
III. rotas de fuga;
IV. compartimentação e demais medidas de segurança contra incêndio;
V. outros meios de circulação exigidos pela legislação.

§ 8º Nas edificações novas com mais de um pavimento além do pavimento de acesso que não estejam obrigadas à instalação imediata de elevador, excetuadas as habitações unifamiliares, o projeto deverá prever condições para futura instalação de meio acessível de circulação vertical.

§ 9º A previsão prevista no § 8º deverá compreender, conforme a solução adotada:

I. espaço reservado e desobstruído;
II. estrutura compatível com o equipamento;
III. fundações ou reforços necessários;
IV. alimentação elétrica e instalações pertinentes;
V. áreas de aproximação e manobra;
VI. conexão com a rota acessível;
VII. possibilidade de instalação sem intervenção estrutural relevante nas áreas essenciais da edificação.

§ 10. A exigência de previsão para futura instalação não será considerada atendida por espaço meramente indicativo ou incompatível com equipamento tecnicamente admissível.

§ 11. As regras de acessibilidade dos elevadores observarão também o art. 134 deste Código, devendo-se, na consolidação final, avaliar a reunião dos dois dispositivos para eliminar duplicidade.

Art. 136 A instalação, o funcionamento, a conservação e a manutenção dos

elevadores, plataformas e demais equipamentos de transporte vertical deverão observar a legislação específica, as normas técnicas e as instruções do fabricante.

§ 1º Os equipamentos somente poderão ser colocados em funcionamento após:

I. conclusão de sua instalação;

II. realização dos ensaios e verificações exigíveis;

III. emissão dos documentos técnicos correspondentes;

IV. apresentação de ART, RRT ou TRT, conforme as atribuições profissionais;

V. atendimento às demais exigências legalmente previstas.

§ 2º O proprietário, condomínio, possuidor ou responsável legal pela edificação deverá:

I. contratar empresa ou profissional legalmente habilitado para a manutenção;

II. manter contrato ou registro de manutenção vigente;

III. assegurar inspeções e intervenções periódicas;

IV. manter disponíveis os relatórios, registros, certificados e documentos de responsabilidade técnica;

V. impedir a utilização do equipamento quando houver condição insegura;

VI. providenciar os reparos necessários;

VII. manter os dispositivos de comunicação, emergência e acessibilidade em funcionamento.

§ 3º A empresa ou o profissional responsável pela manutenção deverá:

I. executar os serviços dentro de suas atribuições;

II. registrar as inspeções, falhas, reparos e substituições;

III. comunicar ao responsável pela edificação as condições que impeçam a utilização segura;

IV. recomendar a paralisação do equipamento quando constatado risco;

V. manter válidos os documentos de responsabilidade técnica exigíveis.

§ 4º Constatada condição que ofereça risco aos usuários, o equipamento deverá ser imediatamente retirado de operação até a correção da irregularidade.

§ 5º Acidente ou ocorrência relevante envolvendo o equipamento deverá ser comunicado aos órgãos competentes, preservados os registros e elementos necessários à apuração.

§ 6º O Município poderá exigir a apresentação dos documentos de instalação, manutenção, inspeção e responsabilidade técnica durante:

I. o licenciamento;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

II. a expedição do Habite-se;

III. a fiscalização;

IV. a apuração de denúncia ou acidente;

V. a renovação de ato administrativo, quando prevista em legislação específica.

§ 7º A fiscalização municipal não implica certificação do equipamento nem afasta as responsabilidades do fabricante, instalador, mantenedor, responsável técnico, proprietário ou condomínio.

§ 8º Decreto poderá disciplinar o cadastro, a forma de apresentação dos documentos e os procedimentos administrativos de fiscalização, vedada a criação de requisito técnico incompatível com as normas aplicáveis.

Art. 137 A composição arquitetônica das fachadas é livre, respeitadas as disposições deste Código, da legislação urbanística municipal, das normas de acessibilidade, da proteção ao patrimônio histórico e cultural, quando existente, e das restrições legalmente instituídas.

Art. 138 As marquises sobre passeios públicos somente poderão ser executadas quando permitidas ou exigidas pela legislação urbanística municipal e deverão observar as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º A projeção horizontal da marquise, medida perpendicularmente ao alinhamento do imóvel, não poderá ultrapassar:

a) 2/3 (dois terços) da largura do passeio público existente no local; e

b) o plano vertical situado a 0,50 m (cinquenta centímetros) da face interna da guia.

§ 2º Prevalecerá o limite que resultar no menor avanço sobre o passeio.

§ 3º Não será exigida projeção mínima da marquise, devendo sua dimensão ser definida conforme:

I. a largura do passeio;

II. a finalidade de proteção dos pedestres;

III. as características da fachada;

IV. as interferências urbanas existentes;

V. as condições de segurança e manutenção.

§ 4º A altura livre sob qualquer ponto da marquise não poderá ser inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), medida a partir do nível do passeio.

§ 5º A marquise deverá:

I. ser projetada e executada sob responsabilidade de profissional

legalmente habilitado;

II. possuir estabilidade e resistência compatíveis com as cargas permanentes, acidentais e ações do vento;

III. ser executada com materiais adequados, duráveis e que não ofereçam risco de desprendimento ou fragmentação;

IV. possuir sistema de impermeabilização e drenagem;

V. impedir o lançamento livre de águas pluviais sobre o passeio ou a pista de rolamento;

VI. permitir inspeção, conservação e manutenção;

VII. não prejudicar a arborização urbana, a iluminação pública, a sinalização, as redes de infraestrutura ou os equipamentos públicos;

VIII. não comprometer a visibilidade e a segurança viária.

§ 6º As águas pluviais deverão ser coletadas e conduzidas conforme as disposições deste Código relativas à drenagem predial, vedado o lançamento direto sobre o passeio.

§ 7º A marquise deverá permanecer integralmente em altura superior à faixa de circulação e não poderá possuir pilares, apoios ou outros elementos fixados no passeio público.

§ 8º Quando houver poste, árvore, sinalização, mobiliário urbano, rede aérea ou outro elemento público, a projeção deverá ser reduzida ou adaptada para preservar distância segura e permitir sua manutenção.

§ 9º O proprietário ou possuidor será responsável pela inspeção, manutenção, conservação e segurança da marquise.

Art. 139 Os balcões, sacadas, floreiras, beirais e demais elementos permanentes projetados além do alinhamento do imóvel somente serão admitidos quando expressamente permitidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os limites de projeção, altura, localização, computabilidade e demais parâmetros urbanísticos desses elementos serão definidos exclusivamente pela legislação urbanística competente.

§ 2º Quando a Lei de Zoneamento admitir a projeção sobre o passeio, o avanço não poderá ultrapassar:

I. o limite urbanístico especificamente estabelecido;

II. 2/3 (dois terços) da largura do passeio; e

III. o plano vertical situado a 0,50 m (cinquenta centímetros) da face interna da guia.

§ 3º Entre os limites previstos no § 2º, prevalecerá o mais restritivo.

§ 4º Os elementos projetados deverão:

I. possuir estabilidade e segurança estrutural;

II. impedir a queda ou o desprendimento de materiais;

III. possuir drenagem que impeça o lançamento de água sobre o passeio;

IV. não interferir na arborização, iluminação, sinalização, redes ou equipamentos públicos;

V. não prejudicar a visibilidade e a segurança viária;

VI. permitir inspeção e manutenção.

§ 5º É vedado o fechamento posterior de balcão, sacada ou elemento originalmente aprovado como área aberta quando o fechamento:

I. aumentar a área construída ou computável;

II. alterar a volumetria;

III. configurar avanço irregular sobre o espaço público;

IV. contrariar a legislação urbanística;

V. não tiver sido previamente licenciado.

§ 6º A aprovação edilícia não constitui autorização autônoma para ocupação do espaço aéreo sobre o logradouro público.

Art. 140 Os toldos instalados nas fachadas voltadas para logradouro público poderão avançar sobre o passeio, desde que atendidas as condições estabelecidas neste artigo e na legislação urbanística e de posturas.

§ 1º A projeção horizontal máxima do toldo, medida perpendicularmente ao alinhamento do imóvel, não poderá ultrapassar:

a) 2/3 (dois terços) da largura do passeio público existente no local; e

b) o plano vertical situado a 0,50 m (cinquenta centímetros) da face interna da guia.

§ 2º Prevalecerá o limite que resultar no menor avanço sobre o passeio.

§ 3º A altura livre sob qualquer ponto do toldo, inclusive barras, braços, suportes, sanefas e elementos de fixação, não poderá ser inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), medida a partir do nível do passeio.

§ 4º Os toldos poderão ser fixos ou retráteis e deverão:

possuir estabilidade e resistência compatíveis com suas dimensões e com as ações do vento;

I. permanecer fixados exclusivamente na edificação;

II. não possuir pilares, apoios, cabos ou elementos fixados no passeio;

III. não prejudicar a circulação dos pedestres;

IV. não interferir na arborização urbana, iluminação pública, sinalização, redes, equipamentos ou mobiliário urbano;

V. não comprometer a visibilidade nas esquinas e nos acessos de veículos;

VI. possuir drenagem adequada, quando constituídos por material impermeável;

VII. permanecer em boas condições de conservação e segurança.

§ 5º Os toldos retráteis deverão permanecer recolhidos quando:

I. houver condição climática incompatível com sua segurança;

II. estiverem danificados;

III. sua permanência prejudicar serviço público, manutenção urbana ou operação emergencial;

IV. houver determinação fundamentada do órgão municipal competente.

§ 6º Quando houver árvore, poste, sinalização, rede ou equipamento público, o avanço deverá ser reduzido ou adaptado para assegurar distância adequada e permitir sua manutenção.

§ 7º A instalação de letreiros, inscrições, anúncios ou comunicação visual em toldos observará exclusivamente o Código de Posturas e a legislação municipal de publicidade.

§ 8º Os toldos não poderão ser fechados lateral ou frontalmente de modo a:

I. formar compartimento sobre o passeio;

II. caracterizar ocupação privativa da área pública;

III. impedir a circulação ou a visibilidade;

IV. ampliar irregularmente a área útil do estabelecimento.

§ 9º A autorização para instalação de toldo sobre o passeio terá caráter precário e não gerará direito de ocupação permanente do espaço público.

Art. 141 As chaminés, dutos de exaustão, sistemas de ventilação e equipamentos destinados à emissão de gases, vapores, fumaça, calor ou partículas deverão ser projetados e executados de forma a preservar a saúde pública, a segurança, o meio ambiente e o direito de vizinhança.

§ 1º Os sistemas deverão:

I. descarregar os efluentes em local tecnicamente adequado;

II. evitar retorno de fumaça, gases ou odores para a própria edificação ou imóveis vizinhos;

III. observar as normas ambientais, sanitárias e de segurança contra incêndio;

IV. permitir inspeção e manutenção;

V. possuir materiais compatíveis com a temperatura e os agentes conduzidos.

§ 2º Quando exigido pela legislação ambiental, deverão ser instalados equipamentos de controle da emissão de poluentes.

§ 3º Os sistemas deverão ser mantidos em perfeito funcionamento durante toda a utilização da edificação.

SEÇÃO II
Dos estacionamentos

Art. 142 As vagas destinadas ao estacionamento de veículos deverão possuir dimensões e condições de utilização compatíveis com o tipo de veículo, a disposição adotada e as características do empreendimento, excluídas as áreas destinadas à circulação, manobra, rampas e acessos.

§ 1º Serão observadas, no mínimo, as seguintes dimensões livres:

I. veículos de passeio e utilitários:

a) vagas dispostas em ângulos de 30°, 45°, 60° ou 90°:

1. largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
2. comprimento mínimo de 5,00 m (cinco metros);

b) vagas dispostas paralelamente ao sentido de circulação:

1. largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
2. comprimento mínimo de 6,00 m (seis metros);

II. veículos leves de carga e micro-ônibus:

a) vagas dispostas em ângulos de 30°, 45°, 60° ou 90°:

1. largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros);
2. comprimento mínimo de 8,00 m (oito metros);

b) vagas dispostas paralelamente ao sentido de circulação:

1. largura mínima de 3,10 m (três metros e dez centímetros);
2. comprimento mínimo de 9,00 m (nove metros);

III. veículos médios de carga:

a) vagas dispostas em ângulos de 30°, 45°, 60° ou 90°:

1. largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);
2. comprimento mínimo de 10,00 m (dez metros);

b) vagas dispostas paralelamente ao sentido de circulação:

1. largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

2. comprimento mínimo de 11,00 m (onze metros);

IV. ônibus:

a) vagas dispostas em ângulos de 30°, 45°, 60° ou 90°:

1. largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros);
2. comprimento mínimo de 12,00 m (doze metros);

b) vagas dispostas paralelamente ao sentido de circulação:

1. largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros);
2. comprimento mínimo de 13,00 m (treze metros).

§ 2º As dimensões serão medidas livres de pilares, paredes, equipamentos, tubulações, saliências, depósitos, áreas técnicas ou quaisquer obstáculos que prejudiquem a entrada, a saída, a permanência ou a utilização do veículo.

§ 3º Quando houver pilar, parede ou outro obstáculo lateral junto à vaga, deverá ser assegurado espaço adicional suficiente para:

I. abertura das portas;
II. entrada e saída dos ocupantes;
III. realização das manobras;
IV. utilização segura da vaga.

§ 4º As vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida observarão integralmente:

I. a legislação federal aplicável;
II. as normas técnicas brasileiras de acessibilidade;
III. a faixa adicional de circulação;
IV. a sinalização horizontal e vertical;
V. a conexão com rota acessível.

§ 5º As vagas reservadas a pessoas idosas observarão a legislação específica e deverão estar localizadas próximas aos acessos da edificação.

§ 6º As vagas destinadas a motocicletas deverão possuir dimensões mínimas compatíveis com o veículo e permanecer separadas das rotas de pedestres e das áreas de manobra dos veículos maiores.

§ 7º Os bicicletários e paraciclos deverão possuir localização, dimensões, dispositivos de fixação e condições de acesso adequados, conforme a legislação urbanística e de mobilidade aplicável.

§ 8º As áreas de carga e descarga deverão ser dimensionadas conforme:

I. o tipo e o porte dos veículos utilizados;
II. a atividade exercida;
III. a frequência das operações;

IV. as condições de circulação e manobra;

V. a necessidade de permanência integral do veículo dentro do imóvel.

§ 9º As vagas destinadas ao carregamento de veículos elétricos deverão observar as normas técnicas relativas às instalações elétricas, à segurança e à prevenção contra incêndio.

§ 10. As dimensões previstas neste artigo constituem valores mínimos, podendo ser exigidas dimensões superiores quando justificadas:

I. pelo tipo de veículo;

II. pela geometria do acesso;

III. pela existência de obstáculos;

IV. pela necessidade de manobra;

V. pela natureza da atividade ou do empreendimento.

§ 11. O projeto deverá demonstrar, por meio de planta e trajetória de manobra, quando necessário:

I. a entrada e a saída dos veículos;

II. o acesso às vagas;

III. a circulação interna;

IV. a possibilidade de manobra sem utilização indevida do passeio ou da via pública.

§ 12. A quantidade mínima ou máxima de vagas exigida para cada uso ou zona será definida exclusivamente pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo ou pela legislação urbanística específica.

§ 13. O órgão municipal poderá exigir estudo de circulação e manobra nos empreendimentos de maior porte, de uso especial ou com circulação de veículos de carga, transporte coletivo ou emergência.

Art. 143 Os subsolos destinados a estacionamento, circulação de veículos, áreas técnicas, instalações prediais, depósitos ou espaços de uso comum deverão observar os requisitos construtivos, de segurança e de desempenho previstos neste Código.

§ 1º A possibilidade de implantação, os recuos, a computabilidade na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento e os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis aos subsolos serão definidos exclusivamente pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A implantação do subsolo deverá respeitar:

I. as faixas não edificáveis, servidões administrativas e demais restrições legalmente instituídas;

II. as áreas ambientalmente protegidas;

III. a taxa de permeabilidade estabelecida na legislação urbanística;

IV. as redes, equipamentos e estruturas de infraestrutura existentes;

V. as condições de estabilidade e segurança dos imóveis vizinhos e do logradouro público.

§ 3º O projeto do subsolo deverá contemplar, conforme o caso:

I. segurança estrutural;

II. impermeabilização e estanqueidade;

III. drenagem superficial e subterrânea;

IV. ventilação natural ou mecânica;

V. iluminação;

VI. acessibilidade;

VII. segurança contra incêndio;

VIII. circulação e manobra de veículos;

IX. circulação protegida de pedestres;

X. contenção e estabilidade do terreno;

XI. proteção das edificações e infraestruturas vizinhas.

§ 4º Quando houver possibilidade de ingresso de águas pluviais pelas rampas, acessos, aberturas ou áreas externas, deverão ser previstos dispositivos de interceptação, coleta, bombeamento ou outra solução tecnicamente adequada.

§ 5º A ocupação integral do terreno pelo subsolo somente será admitida quando permitida pela legislação urbanística, sem prejuízo do atendimento à drenagem, à permeabilidade, às restrições ambientais e às demais condições previstas neste Código.

§ 6º A utilização de pavimento permeável, dispositivo de infiltração ou sistema de retenção não afastará a taxa mínima de permeabilidade, salvo quando a legislação urbanística expressamente reconhecer a solução como equivalente.

§ 7º As partes do subsolo que se elevarem acima do perfil do terreno serão classificadas e computadas conforme os critérios definidos na legislação urbanística.

§ 8º Toda a área efetivamente construída no subsolo será indicada no projeto e no cadastro municipal, independentemente de sua computabilidade para fins urbanísticos.

Art. 144 As edificações existentes submetidas a ampliação, mudança de uso ou alteração de atividade deverão atender às exigências de estacionamento estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º A legislação urbanística definirá:

I. as hipóteses em que será exigida adequação total ou parcial;

II. a forma de cálculo das vagas adicionais;

III. os limites aplicáveis às ampliações;

IV. os efeitos da mudança de uso ou atividade;

V. as hipóteses de dispensa, redução ou atendimento por solução alternativa;

VI. o tratamento das edificações consolidadas sem possibilidade física de adequação.

§ 2º Quando exigida a adequação, o projeto deverá demonstrar:

I. a quantidade de vagas anteriormente existente;

II. a quantidade exigida para a situação resultante;

III. a localização e as dimensões das vagas;

IV. a viabilidade dos acessos, da circulação e das manobras;

V. a segurança dos pedestres;

VI. a preservação da acessibilidade e da faixa livre do passeio.

§ 3º A exigência deverá guardar relação com o impacto adicional decorrente da ampliação, da mudança de uso ou da alteração de atividade, conforme os critérios da legislação urbanística.

§ 4º A adequação física das vagas, acessos, rampas, circulações e áreas de manobra observará este Código.

§ 5º A impossibilidade física de atendimento no próprio imóvel não autoriza dispensa administrativa automática, devendo ser aplicada a solução expressamente prevista na legislação urbanística.

Art. 145 A quantidade mínima ou máxima de vagas destinadas a automóveis, motocicletas, bicicletas, veículos de carga, transporte coletivo, carga e descarga, embarque e desembarque será estabelecida exclusivamente pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e pela legislação de mobilidade urbana.

§ 1º O Código de Obras disciplinará:

I. as dimensões das vagas;

II. as condições dos acessos;

III. as rampas;

IV. as faixas de circulação e manobra;

V. a circulação protegida de pedestres;

VI. a acessibilidade;

VII. a ventilação, a drenagem e a iluminação;

VIII. a segurança contra incêndio;

IX. as condições construtivas das garagens e estacionamentos.

§ 2º A legislação urbanística definirá:

I. os usos sujeitos à exigência de vagas;

II. a quantidade aplicável a cada uso;

III. a base de cálculo;

IV. as hipóteses de dispensa, redução ou limitação;

V. as vagas destinadas a visitantes;

VI. as exigências de carga e descarga;

VII. as condições para atendimento das vagas fora do imóvel.

§ 3º Quando a legislação urbanística admitir vagas situadas em outro imóvel, deverá exigir, no mínimo:

I. distância e percurso máximo compatíveis com o uso;

II. rota segura e acessível;

III. comprovação da disponibilidade das vagas;

IV. vinculação jurídica pelo período de funcionamento da atividade;

V. vedação de utilização da mesma vaga para atendimento simultâneo de empreendimentos incompatíveis;

VI. comunicação ao Município em caso de encerramento ou alteração do vínculo;

VII. substituição das vagas antes da perda de sua disponibilidade.

§ 4º A mera celebração de contrato de locação não será suficiente quando não estiver comprovada a disponibilidade efetiva e permanente das vagas.

§ 5º É vedada a criação, pelo órgão licenciador, de quantitativo de vagas para uso omisso sem fundamento na legislação urbanística.

§ 6º Os empreendimentos sujeitos a estudo de impacto viário observarão também as medidas estabelecidas na legislação específica.

Art. 146 O projeto de estacionamento ou garagem deverá demonstrar a viabilidade dos acessos, da circulação interna, das manobras e da utilização das vagas.

§ 1º A demonstração será obrigatória:

I. nas edificações multifamiliares;

II. nas edificações de uso coletivo;

III. nos estabelecimentos comerciais, de serviços ou industriais com estacionamento coletivo;

IV. nos empreendimentos com circulação de veículos de carga, ônibus ou veículos de emergência;

V. nos projetos em que a geometria, o porte ou as interferências possam

dificultar as manobras;

VI. nas demais hipóteses previstas na legislação urbanística ou viária.

§ 2º O projeto deverá indicar:

I. sentidos de circulação;
II. larguras das faixas;
III. raios de giro;
IV. áreas de manobra;
V. localização e numeração das vagas;
VI. rampas e respectivas declividades;
VII. acessos e saídas;
VIII. circulação de pedestres;
IX. vagas acessíveis e respectivas rotas;
X. áreas de carga e descarga, quando exigidas;
XI. pilares, paredes, equipamentos e demais obstáculos;
XII. sinalização e dispositivos de segurança.

§ 3º O projeto deverá permitir que os veículos ingressem, circulem, manobrem e utilizem as vagas sem:

I. ocupar indevidamente o passeio;
II. realizar manobra perigosa na via pública;
III. comprometer a circulação de pedestres;
IV. obstruir saída de emergência;
V. depender da remoção habitual de veículo pertencente a unidade ou usuário distinto, salvo sistema expressamente admitido.

§ 4º As rampas destinadas a veículos terão declividade máxima de 20% (vinte por cento), salvo limite inferior estabelecido por norma técnica ou condição específica do projeto.

§ 5º Não será admitida declividade superior ao limite previsto no § 4º.

§ 6º Deverão ser previstas transições de inclinação no início e no término das rampas quando necessárias para evitar o contato da carroceria com o piso.

§ 7º As rampas deverão:

I. permanecer integralmente dentro do imóvel;
II. não alterar a inclinação transversal da faixa livre do passeio;
III. possuir superfície resistente e antiderrapante;
IV. possuir drenagem adequada;
V. preservar a visibilidade no acesso;
VI. possuir largura e proteção lateral compatíveis com sua utilização;
VII. atender às exigências de segurança contra incêndio.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

§ 8º Nos projetos de maior porte ou complexidade, poderá ser exigida demonstração gráfica das trajetórias dos veículos de projeto.

§ 9º Os elementos estruturais e demais obstáculos deverão corresponder ao projeto aprovado e não poderão reduzir as dimensões livres das vagas, circulações ou áreas de manobra.

§ 10. A alteração da posição ou dimensão dos elementos estruturais será admitida somente mediante aprovação de projeto modificativo, quando interferir nas condições analisadas no licenciamento.

§ 11. O órgão municipal poderá solicitar manifestação do setor de trânsito nas hipóteses de impacto relevante sobre a via pública.

SEÇÃO III
Dos reservatórios de captação de águas pluviais

Art. 147 Será obrigatória a implantação de reservatório ou sistema de retenção, detenção, infiltração ou aproveitamento de águas pluviais nas hipóteses expressamente previstas neste Código, na legislação municipal de drenagem ou na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se área impermeabilizada a superfície que impeça ou reduza significativamente a infiltração natural das águas pluviais no solo.

§ 2º A legislação competente deverá definir, no mínimo:

I. o limite de área impermeabilizada sujeito à exigência;
II. os usos e empreendimentos abrangidos;
III. a metodologia de dimensionamento;
IV. a vazão máxima de lançamento;
V. as condições de infiltração;
VI. as hipóteses de dispensa ou adoção de solução equivalente;
VII. os requisitos de manutenção e inspeção;
VIII. as regras de transição aplicáveis às edificações existentes.

§ 3º Independentemente do limite geral, o sistema poderá ser exigido em situação específica quando estudo técnico demonstrar risco relevante de:

I. alagamento;
II. erosão;
III. sobrecarga do sistema público;
IV. instabilidade do terreno;
V. dano aos imóveis vizinhos;

VI. impacto significativo na drenagem.

§ 4º A exigência prevista no § 3º dependerá de decisão fundamentada, contendo:

I. identificação do risco;

II. elementos técnicos utilizados;

III. relação entre a intervenção e o impacto previsto;

IV. solução ou desempenho mínimo exigido;

V. possibilidade de apresentação de solução técnica alternativa.

§ 5º Nos loteamentos, desmembramentos, condomínios de lotes e empreendimentos equivalentes, o sistema de drenagem e retenção será disciplinado prioritariamente pela Lei de Parcelamento do Solo e pelo plano ou manual municipal de drenagem.

§ 6º Nos condomínios edilícios e conjuntos de edificações, o sistema poderá ser dimensionado de forma integrada, desde que:

I. possua capacidade compatível com toda a área atendida;

II. esteja localizado em área juridicamente adequada;

III. possua responsável por sua operação e manutenção;

IV. permita inspeção e acesso;

V. esteja representado no projeto aprovado.

§ 7º O sistema deverá ser projetado de modo a não:

I. causar instabilidade;

II. contaminar o solo ou as águas;

III. lançar água sobre imóveis vizinhos ou logradouros;

IV. interferir em fundações, redes ou estruturas;

V. produzir risco sanitário.

§ 8º Poderão ser adotadas soluções combinadas de retenção, detenção, infiltração, aproveitamento e lançamento controlado, desde que demonstrado desempenho compatível com a exigência.

§ 9º O regulamento poderá detalhar os procedimentos, documentos, critérios técnicos e métodos de verificação, sem ampliar as hipóteses legais de incidência.

Art. 148 A capacidade do reservatório deve ser calculada usando a seguinte equação:

$$V = 0{,}01 \times Ai$$

onde:

V = volume mínimo do reservatório, expresso em metros cúbicos;

Ai = área impermeabilizada considerada no cálculo, expressa em metros quadrados.

§ 1º A equação prevista no caput corresponde ao armazenamento mínimo de 10 (dez) litros para cada metro quadrado de área impermeabilizada.

§ 2º O Município poderá exigir volume de retenção superior ou metodologia específica quando houver previsão em legislação municipal, manual técnico oficialmente aprovado ou quando estudo hidrológico do empreendimento demonstrar, mediante decisão técnica fundamentada, que o volume mínimo previsto no caput é insuficiente para evitar impactos relevantes na drenagem urbana.

§ 3º As águas provenientes de telhados, coberturas, terraços, pavimentos e demais superfícies impermeabilizadas deverão ser direcionadas ao reservatório ou sistema de retenção.

§ 4º A descarga das águas armazenadas deverá ocorrer de forma controlada, mediante infiltração no solo, lançamento gradual na rede pública de drenagem ou encaminhamento para reservatório destinado ao uso não potável, conforme as condições do local e o projeto aprovado.

§ 5º Os reservatórios e demais dispositivos deverão ser representados no projeto, com indicação de sua localização, capacidade, sistema de entrada, extravasamento, descarga e manutenção.

§ 6º Os reservatórios destinados exclusivamente à retenção ou ao aproveitamento de águas pluviais não serão considerados área construída nem integrarão a taxa de ocupação.

§ 7º A ausência do reservatório ou sistema de retenção, quando exigido por este Código, impedirá a emissão da Certidão de Habite-se até a regularização da edificação.

Art. 149 Os estacionamentos descobertos deverão atender à taxa de permeabilidade estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo, admitindo-se, nos casos previstos em legislação específica, a utilização de pavimentos permeáveis, dispositivos de infiltração, reservatórios de detenção ou outras soluções de drenagem sustentável.

Parágrafo único. O descumprimento das exigências previstas neste artigo sujeitará o responsável às medidas administrativas e penalidades previstas neste Código e na legislação municipal aplicável, observado o devido processo administrativo.

SEÇÃO IV
Das habitações multifamiliares - edifícios de apartamentos

Art. 150 Considera-se edificação verticalizada aquela com mais de 02 (dois) pavimentos e destinada a usos multifamiliares, institucionais, comerciais ou de prestação de serviços.

§ 1º Para fins desta seção, define-se "pavimento" como o espaço fechado por alvenaria no qual a altura mínima entre o piso e o teto não seja inferior a 2,70 m (dois metros e setenta centímetros).

§ 2º Pavimento térreo é aquele em que o acesso de pedestres ao edifício é pelo nível mais baixo em relação ao passeio, excluindo o subsolo.

§ 3º Os apartamentos duplex e triplex serão considerados como pavimentos.

Art. 151 Toda edificação com mais de um pavimento deverá possuir escadas dimensionadas e executadas conforme as normas técnicas e a legislação de segurança contra incêndio aplicáveis.

§ 1º Os elevadores não poderão constituir o único meio de circulação vertical entre os pavimentos.

§ 2º As escadas destinadas às rotas de fuga deverão atender às exigências do Corpo de Bombeiros e às normas técnicas pertinentes.

§ 3º A existência de elevador acessível não dispensa a obrigatoriedade das escadas exigidas para circulação e abandono seguro da edificação.

Art. 152 As edificações multifamiliares deverão dispor de espaço destinado ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, dimensionado de acordo com:

I. o número de unidades autônomas;
II. os usos existentes na edificação;
III. a geração estimada de resíduos;
IV. a frequência e a forma da coleta pública;
V. os recipientes e equipamentos utilizados;
VI. a necessidade de separação dos resíduos, conforme a legislação municipal aplicável.

§ 1º O espaço deverá possuir capacidade suficiente para armazenar os resíduos produzidos entre os períodos regulares de coleta, vedado o depósito permanente de resíduos em corredores, escadas, áreas de circulação, garagens, passeios ou logradouros públicos.

§ 2º O espaço destinado ao armazenamento temporário de resíduos deverá possuir:

I. piso e paredes revestidos com material resistente, impermeável, liso e lavável;
II. cobertura, iluminação e ventilação adequadas;

III. condições que impeçam o acúmulo de água, a propagação de odores, o acesso de animais e a proliferação de vetores;

IV. ponto de água para limpeza, quando necessário;

V. ralo sifonado ou sistema de drenagem ligado à rede de esgoto sanitário, quando tecnicamente admitido pelo responsável pelo sistema, vedado o lançamento da água de lavagem na rede de águas pluviais;

VI. portas, corredores e acessos com dimensões compatíveis com a movimentação dos recipientes utilizados;

VII. localização que não prejudique a circulação, a acessibilidade, a segurança, a salubridade ou as condições de higiene dos ambientes da edificação;

VIII. condições para separação e armazenamento dos resíduos recicláveis, orgânicos e rejeitos, quando exigidas pelo sistema municipal de coleta.

§ 3º O acesso ao espaço deverá ser facilitado a partir da via pública ou do ponto de coleta, evitando-se o transporte dos recipientes por unidades privativas, rotas de fuga, áreas de preparo de alimentos ou ambientes incompatíveis com essa finalidade.

§ 4º Os recipientes somente poderão permanecer no passeio público durante os períodos e horários estabelecidos para a coleta, sendo vedado seu armazenamento permanente no logradouro.

§ 5º O espaço deverá permitir limpeza, inspeção, manutenção e retirada dos recipientes sem comprometer a circulação dos usuários da edificação.

§ 6º O Município poderá estabelecer, por regulamento ou manual técnico:

I. metodologia de dimensionamento;

II. capacidades mínimas;

III. padrões de recipientes;

IV. condições de acesso e coleta;

V. critérios para coleta seletiva;

VI. padrões construtivos complementares.

§ 7º O regulamento previsto no § 6º deverá ser compatível com o sistema municipal de coleta e não poderá criar exigência sem relação direta com a higiene, a segurança, a acessibilidade ou a adequada gestão dos resíduos.

Art. 153 As edificações multifamiliares que possuam áreas, instalações ou equipamentos de uso comum deverão dispor de local adequado para o armazenamento de materiais, produtos e equipamentos destinados à limpeza, à conservação e à manutenção.

§ 1º Nas edificações com mais de 15 (quinze) unidades autônomas, o local previsto no caput deverá constituir compartimento próprio e possuir:

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

I. piso resistente, impermeável e lavável;

II. paredes ou superfícies internas de fácil limpeza;

III. ventilação e iluminação adequadas;

IV. porta e sistema de fechamento que impeçam o acesso de pessoas não autorizadas, especialmente crianças;

V. prateleiras, suportes ou espaços destinados à organização dos materiais e equipamentos;

VI. condições que impeçam o contato dos produtos armazenados com alimentos, resíduos sólidos, equipamentos de segurança ou instalações incompatíveis;

VII. ponto de água e ralo sifonado, quando necessários à lavagem dos equipamentos ou do próprio compartimento;

VIII. sinalização e armazenamento compatíveis com as características dos produtos utilizados.

§ 2º Nas edificações com até 15 (quinze) unidades autônomas, poderá ser admitido armário técnico ou espaço de armazenamento de menor dimensão, desde que:

I. esteja situado em área comum;

II. permaneça protegido e adequadamente ventilado;

III. não interfira na circulação, na acessibilidade ou nas rotas de fuga;

IV. não esteja localizado em compartimento destinado ao armazenamento temporário de resíduos;

V. ofereça condições seguras para a guarda dos produtos e equipamentos.

§ 3º Quando a edificação possuir empregado permanente responsável pela limpeza, conservação, portaria, zeladoria ou manutenção, deverá ser disponibilizada instalação sanitária de serviço contendo, no mínimo, bacia sanitária e lavatório.

§ 4º Será exigido chuveiro e espaço destinado à troca e à guarda de roupas quando:

I. a natureza das atividades desenvolvidas exigir higienização corporal ou troca de vestimenta;

II. houver empregados em número ou regime de trabalho que justifique a instalação;

III. a legislação trabalhista, sanitária ou norma regulamentadora aplicável assim determinar.

§ 5º As instalações destinadas aos trabalhadores deverão:

I. possuir acesso seguro e adequado;

II. apresentar ventilação, iluminação, higiene e privacidade;

III. não se comunicar diretamente com o compartimento de resíduos;

IV. não ser utilizadas como depósito;

V. observar as normas sanitárias, trabalhistas e de acessibilidade aplicáveis.

§ 6º As instalações sanitárias existentes nas áreas comuns poderão atender aos trabalhadores quando:

I. forem permanentemente acessíveis durante a jornada;

II. estiverem localizadas a distância adequada dos postos de trabalho;

III. possuírem condições compatíveis com a quantidade de usuários;

IV. não forem destinadas exclusivamente aos moradores ou a uso incompatível;

V. a solução for admitida pela legislação trabalhista e sanitária.

§ 7º Os compartimentos previstos neste artigo deverão ser representados e identificados no projeto submetido à aprovação municipal.

Art. 154 As piscinas de uso coletivo deverão possuir instalações sanitárias, vestiários e áreas de apoio compatíveis com sua capacidade, finalidade, forma de utilização e população usuária, observadas a legislação sanitária, as normas técnicas de acessibilidade e as normas de segurança aplicáveis.

§ 1º As instalações deverão ser dimensionadas considerando:

I. a capacidade máxima de usuários;

II. a existência de utilização simultânea;

III. o uso residencial, recreativo, esportivo, educacional, terapêutico ou comercial;

IV. a existência de instalações sanitárias acessíveis nas proximidades;

V. as exigências sanitárias aplicáveis à atividade.

§ 2º Quando exigida a separação por sexo, cada conjunto deverá possuir aparelhos sanitários, lavatórios, chuveiros e demais equipamentos em quantidade compatível com a capacidade de utilização.

§ 3º Deverá ser assegurada, conforme a legislação e as normas técnicas aplicáveis:

I. a existência de instalação sanitária acessível;

II. rota acessível entre os acessos, vestiários, sanitários, áreas de permanência e piscina;

III. meios seguros de entrada e saída da piscina para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IV. área de transferência e circulação junto aos equipamentos acessíveis.

§ 4º Poderá ser adotado sanitário ou vestiário de uso universal ou familiar, quando tecnicamente adequado e admitido pela legislação sanitária e pelas normas de acessibilidade.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

§ 5º Os pisos deverão ser firmes, estáveis, laváveis, resistentes à umidade e antiderrapantes nas condições de uso.

§ 6º As instalações deverão possuir:

I. ventilação e iluminação adequadas;
II. drenagem e escoamento das águas de lavagem;
III. materiais resistentes à umidade e de fácil higienização;
IV. condições de privacidade, segurança e manutenção;
V. equipamentos e acessórios compatíveis com a utilização prevista.

§ 7º A água proveniente da limpeza, da drenagem ou do esvaziamento da piscina deverá receber destinação adequada, vedado seu lançamento de forma a causar alagamento, erosão, dano ao passeio, à via pública ou aos imóveis vizinhos.

§ 8º As piscinas sujeitas a licenciamento sanitário, ambiental ou de segurança deverão apresentar as autorizações e documentos exigidos pelos órgãos competentes.

§ 9º A referência às normas técnicas compreenderá suas versões vigentes e aquelas que vierem a substituí-las.

SEÇÃO V
Dos conjuntos habitacionais

Art. 155 Os conjuntos habitacionais deverão observar, conforme a natureza e a forma de implantação do empreendimento:

I. o Plano Diretor;
II. a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
III. a Lei de Parcelamento do Solo;
IV. a legislação relativa aos condomínios de lotes e condomínios edilícios;
V. a legislação ambiental e sanitária;
VI. a legislação de acessibilidade e segurança contra incêndio;
VII. este Código de Obras e Edificações;
VIII. as demais normas técnicas e legais aplicáveis.

§ 1º Compete à legislação urbanística e de parcelamento do solo disciplinar:

I. a localização e a admissibilidade do empreendimento;
II. os usos e os parâmetros urbanísticos;
III. o sistema viário;
IV. a divisão e a configuração dos lotes, unidades ou áreas privativas;
V. as áreas públicas, institucionais e verdes;

VI. os equipamentos urbanos e comunitários;

VII. a infraestrutura urbana;

VIII. as medidas mitigadoras e compensatórias;

IX. as condições de implantação do empreendimento.

§ 2º Compete a este Código disciplinar:

I. a aprovação dos projetos das edificações;

II. o licenciamento das obras;

III. os requisitos construtivos;

IV. as condições de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e desempenho;

V. as instalações prediais;

VI. a fiscalização da execução das edificações;

VII. a expedição do Habite-se e dos demais atos de controle edilício.

§ 3º A aprovação dos projetos das edificações não substitui:

I. a aprovação urbanística do conjunto habitacional;

II. a aprovação do parcelamento do solo;

III. o registro imobiliário;

IV. as licenças ambientais;

V. as autorizações relativas à infraestrutura e aos serviços públicos;

VI. os demais atos exigidos pelos órgãos competentes.

§ 4º Quando o conjunto habitacional for implantado por etapas, cada etapa deverá:

I. estar prevista no projeto geral aprovado;

II. possuir acesso seguro e regular;

III. dispor da infraestrutura necessária à sua utilização;

IV. não depender de obra futura para atendimento das condições mínimas de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento;

V. preservar a continuidade das redes, do sistema viário e das áreas de uso comum;

VI. observar as condições estabelecidas no licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 5º A emissão do Alvará de Construção das edificações poderá ser condicionada à comprovação da aprovação urbanística do empreendimento e da implantação da infraestrutura correspondente à etapa licenciada, quando exigida pela legislação competente.

§ 6º A emissão do Habite-se não implica o recebimento ou a aceitação pelo Município das obras de infraestrutura, áreas públicas ou equipamentos comunitários, que observarão procedimentos próprios previstos na legislação de parcelamento do solo e nos respectivos

instrumentos de aprovação.

§ 7º Os conjuntos habitacionais de interesse social observarão, adicionalmente, as disposições específicas desta Lei Complementar e da legislação municipal de habitação.

Art. 156 Os conjuntos habitacionais de interesse social deverão observar a legislação federal, estadual e municipal aplicável, especialmente o Plano Diretor, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a política municipal de habitação e as disposições edilícias deste Código.

§ 1º Poderão ser adotados projetos urbanísticos e arquitetônicos padronizados ou específicos para programas habitacionais de interesse social, desde que:

I. o empreendimento esteja formalmente enquadrado como Habitação de Interesse Social pela legislação ou pelo programa competente;

II. sejam respeitados os parâmetros urbanísticos definidos na legislação específica;

III. sejam atendidas as condições mínimas de habitabilidade, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade, desempenho e infraestrutura urbana;

IV. sejam observadas as exigências ambientais, sanitárias e de segurança contra incêndio;

V. o projeto seja elaborado por profissional legalmente habilitado;

VI. sejam obtidas as licenças e autorizações exigíveis.

§ 2º Os projetos poderão ser promovidos por:

I. órgãos da Administração Pública direta;

II. entidades da Administração Pública indireta;

III. cooperativas habitacionais;

IV. associações ou entidades sem fins lucrativos;

V. empresas privadas;

VI. proprietários organizados em programas de autoconstrução ou assistência técnica;

VII. outros agentes legalmente habilitados.

§ 3º A adoção de projeto específico ou padronizado não poderá:

I. criar uso não admitido para a zona;

II. alterar ou dispensar coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuos, gabarito ou outro parâmetro urbanístico;

III. reduzir exigência obrigatória de acessibilidade;

IV. afastar requisito de segurança estrutural, segurança contra incêndio, salubridade ou desempenho;

V. dispensar infraestrutura essencial;

VI. substituir autorização ambiental ou de parcelamento do solo;

VII. regularizar parcelamento ou ocupação territorial por simples aprovação edilícia.

§ 4º Eventuais parâmetros urbanísticos especiais aplicáveis à Habitação de Interesse Social deverão estar expressamente previstos:

I. no Plano Diretor;

II. na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III. na Lei de Parcelamento do Solo;

IV. em lei específica de Habitação de Interesse Social;

V. em legislação relativa às Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 5º O Código de Obras disciplinará exclusivamente:

I. o procedimento de aprovação dos projetos;

II. o licenciamento das obras;

III. os requisitos construtivos;

IV. a segurança, a salubridade e a acessibilidade;

V. a fiscalização e a conclusão das edificações.

§ 6º O Poder Executivo poderá regulamentar:

I. modelos de projetos;

II. documentos necessários;

III. procedimentos simplificados;

IV. tramitação prioritária;

V. análise integrada;

VI. mecanismos de assistência técnica;

VII. formas de comprovação do enquadramento do empreendimento.

§ 7º O regulamento não poderá criar exceção urbanística, edilícia ou ambiental não prevista em lei.

§ 8º Os conjuntos habitacionais implantados mediante parcelamento do solo deverão observar integralmente a legislação específica, inclusive quanto à infraestrutura, ao sistema viário, às áreas públicas, às áreas verdes e institucionais e ao registro imobiliário.

§ 9º A aprovação do projeto arquitetônico não substitui a aprovação urbanística do empreendimento nem produz regularização fundiária ou registral.

Art. 157 Os empreendimentos destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social poderão usufruir de isenção ou outro benefício relativo às taxas de aprovação de projetos, licenciamento de obras, vistorias e emissão da Certidão de Habite-se,

desde que expressamente previsto na legislação tributária municipal.

§ 1º A concessão do benefício observará os requisitos, os beneficiários, as condições, o procedimento e o alcance estabelecidos na legislação tributária competente.

§ 2º A isenção ou o benefício tributário não afastará:

I. a obrigação de apresentação dos projetos e documentos exigidos;

II. a análise e a aprovação municipal;

III. a fiscalização da obra;

IV. o atendimento às normas urbanísticas, edilícias, ambientais, sanitárias, de acessibilidade e de segurança;

V. a obtenção das licenças e autorizações exigidas de outros órgãos;

VI. o pagamento de preços públicos, tarifas, contrapartidas, compensações e demais valores não abrangidos expressamente pelo benefício;

VII. a responsabilidade pela implantação da infraestrutura e pela execução das medidas legalmente atribuídas ao empreendedor.

§ 3º O enquadramento do empreendimento como Habitação de Interesse Social para fins edilícios não produzirá automaticamente isenção tributária.

§ 4º O reconhecimento do benefício tributário não implicará aprovação do projeto, expedição de licença ou reconhecimento da regularidade do empreendimento.

Art. 158 A exclusão, a suspensão, a perda ou a revisão dos benefícios tributários relacionados aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social observarão exclusivamente a legislação tributária municipal.

§ 1º O órgão responsável pelo licenciamento edilício comunicará à autoridade tributária competente quando constatar:

I. alteração da destinação do empreendimento;

II. perda do enquadramento como Habitação de Interesse Social;

III. utilização das unidades ou áreas para finalidade incompatível com o programa habitacional;

IV. descumprimento de condição que possa repercutir no benefício concedido;

V. existência de área comercial, de serviços ou de uso não habitacional não abrangida pelo benefício;

VI. fraude, falsidade ou omissão relevante na documentação apresentada.

§ 2º A comunicação prevista no § 1º não implicará lançamento ou cobrança automática, cabendo à autoridade tributária decidir a matéria em processo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 3º A perda do benefício tributário não produzirá, por si só, anulação do licenciamento edilício, salvo quando os mesmos fatos também comprometerem a legalidade do projeto, da licença ou da obra.

§ 4º A cobrança das taxas, dos acréscimos legais e das demais obrigações decorrentes da perda do benefício observará exclusivamente a legislação tributária municipal.

SEÇÃO VI
Das habitações coletivas

Art. 159 As habitações coletivas deverão atender às disposições deste Código, da legislação urbanística municipal, das normas sanitárias, das normas de prevenção e combate a incêndio, das normas de acessibilidade e das normas técnicas brasileiras aplicáveis.

SEÇÃO VII
Das edificações destinadas a comércio e serviços

Art. 160 As edificações destinadas ao comércio e à prestação de serviços deverão observar as disposições deste Código, da legislação urbanística municipal, das normas sanitárias, ambientais, de prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, segurança do trabalho e demais normas técnicas vigentes.

Art. 161 As edificações e instalações destinadas ao armazenamento, à manipulação, à utilização, ao abastecimento ou à comercialização de combustíveis, óleos, produtos inflamáveis, resíduos oleosos, produtos químicos ou substâncias potencialmente poluentes deverão observar as condições construtivas, de segurança e de controle previstas neste Código, sem prejuízo da legislação ambiental, sanitária, trabalhista e de segurança contra incêndio.

§ 1º As instalações deverão ser projetadas e executadas de modo a:

I. prevenir vazamentos, derramamentos, incêndios, explosões e contaminações;

II. impedir que líquidos, resíduos ou substâncias perigosas atinjam o solo, o sistema público de drenagem, a rede de esgoto, os cursos d'água ou os imóveis vizinhos;

III. possuir pisos, paredes, canaletas, caixas, bacias ou outros dispositivos de contenção compatíveis com os produtos armazenados ou manipulados;

IV. permitir inspeção, limpeza, manutenção e atendimento a emergências;

V. assegurar ventilação e exaustão adequadas, quando necessárias;

VI. preservar as rotas de fuga, os acessos de emergência e as condições de segurança contra incêndio;

VII. possuir sinalização e proteção contra acesso indevido;

VIII. atender às normas técnicas aplicáveis.

§ 2º Os tanques, reservatórios, tubulações, bombas, áreas de abastecimento, oficinas, locais de troca de óleo e demais instalações sujeitas a vazamento deverão possuir sistema de contenção e controle compatível com:

I. o volume armazenado;

II. as características e a periculosidade dos produtos;

III. o processo ou a atividade desenvolvida;

IV. as condições do terreno;

V. a proximidade de edificações, redes, áreas públicas e recursos hídricos;

VI. as exigências dos órgãos competentes.

§ 3º As áreas de abastecimento, manutenção, lavagem ou manipulação de produtos oleosos deverão possuir sistema que impeça o lançamento direto dos efluentes:

I. na rede pública de drenagem;

II. no solo;

III. em cursos d'água;

IV. no passeio ou logradouro público;

V. em imóvel vizinho.

§ 4º A coleta, o tratamento, o armazenamento temporário e a destinação dos efluentes e resíduos observarão a legislação ambiental e as determinações do órgão competente.

§ 5º O projeto deverá ser acompanhado dos documentos de responsabilidade técnica relativos às instalações e aos sistemas de segurança, contenção e controle, conforme as atribuições profissionais.

§ 6º A aprovação do projeto edilício não substitui:

I. o licenciamento ambiental;

II. a autorização do Corpo de Bombeiros;

III. o licenciamento sanitário;

IV. as autorizações relativas ao armazenamento e à comercialização dos produtos;

V. as manifestações das concessionárias e demais órgãos competentes.

§ 7º A definição das atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, dos estudos exigíveis, dos padrões de emissão, das medidas de controle, do gerenciamento de resíduos e das penalidades ambientais permanecerá exclusivamente na legislação ambiental.

§ 8º O disposto neste artigo aplica-se a qualquer estabelecimento que apresente risco equivalente, ainda que sua atividade não esteja expressamente enumerada em regulamento.

§ 9º O Município poderá exigir laudo, projeto específico, plano de emergência ou documentação técnica complementar quando indispensáveis à análise dos aspectos construtivos e de segurança, mediante exigência fundamentada.

§ 10. As instalações existentes deverão ser mantidas em condições permanentes de segurança, estanqueidade, funcionamento e conservação.

Art. 162 Os estabelecimentos abrangidos pelo art. 165 deverão manter as edificações, instalações, equipamentos e sistemas de contenção e controle em condições permanentes de segurança, estanqueidade, conservação e funcionamento, sem prejuízo das obrigações estabelecidas pela legislação ambiental.

§ 1º A aprovação do projeto e a expedição do Alvará de Construção não substituem:

I. o licenciamento ambiental;

II. as autorizações relativas ao armazenamento, à manipulação ou à comercialização de combustíveis, produtos químicos ou substâncias perigosas;

III. a manifestação do Corpo de Bombeiros;

IV. o licenciamento sanitário;

V. as autorizações dos órgãos gestores das redes públicas e dos recursos hídricos;

VI. outros atos exigidos pela legislação aplicável.

§ 2º Quando vinculadas ao licenciamento da obra, deverão ser identificadas no projeto:

I. as áreas de armazenamento e manipulação;

II. os tanques, reservatórios, tubulações e equipamentos;

III. os sistemas de contenção de vazamentos;

IV. as áreas de carga, descarga, abastecimento, lavagem e manutenção;

V. os sistemas de coleta, tratamento e destinação dos efluentes;

VI. os locais destinados ao armazenamento temporário de resíduos;

VII. os acessos, afastamentos e dispositivos de emergência exigidos pelos órgãos competentes.

§ 3º Os tanques e reservatórios destinados a combustíveis e substâncias perigosas deverão observar:

I. as normas técnicas brasileiras vigentes;

II. as condições de segurança contra incêndio;

III. as exigências ambientais aplicáveis;

IV. as condições de instalação, inspeção, manutenção e monitoramento;

V. os sistemas de proteção contra vazamento, corrosão, impacto e acesso indevido.

§ 4º Poderão ser empregados materiais, equipamentos ou tecnologias equivalentes, desde que:

I. apresentem desempenho compatível com a finalidade;

II. possuam certificação, avaliação ou comprovação técnica idônea, quando exigível;

III. sejam aceitos pelos órgãos competentes;

IV. estejam acompanhados de responsabilidade técnica.

§ 5º Os efluentes líquidos, resíduos, produtos contaminados e materiais resultantes da operação do estabelecimento terão coleta, tratamento, armazenamento e destinação definidos pela legislação ambiental e sanitária, vedado seu lançamento:

I. no solo;

II. na rede pública de drenagem;

III. no sistema de esgoto sanitário sem autorização;

IV. em curso d'água;

V. em imóvel vizinho ou logradouro público.

§ 6º O órgão municipal responsável pelo licenciamento edilício poderá exigir a apresentação das licenças e autorizações relacionadas à instalação quando necessárias à verificação da conformidade da obra, sem realizar nova análise do mérito ambiental já apreciado pelo órgão competente.

§ 7º As infrações ambientais, os padrões de emissão, o gerenciamento de resíduos e as medidas de reparação e compensação observarão exclusivamente a legislação ambiental competente.

SEÇÃO VIII
Dos locais de trabalho

Art. 163 Os locais de trabalho deverão atender às normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, às normas sanitárias, às exigências de acessibilidade, prevenção contra incêndio e às normas técnicas brasileiras aplicáveis.

SEÇÃO IX
Das garagens coletivas

Art. 164 As garagens e os estacionamentos coletivos deverão ser projetados, executados e mantidos de modo a assegurar condições adequadas de segurança, circulação, acessibilidade, ventilação, iluminação, drenagem e prevenção contra incêndio.

§ 1º O projeto deverá contemplar, conforme a natureza, o porte e o uso da instalação:

I. estrutura e elementos construtivos compatíveis com as cargas e ações previstas;

II. pisos firmes, estáveis, resistentes, antiderrapantes e adequados ao tráfego;

III. ventilação natural, mecânica ou combinada;

IV. iluminação normal e de emergência, quando exigível;

V. sistema de drenagem;

VI. sinalização horizontal, vertical e de orientação;

VII. acessos, faixas de circulação, rampas e áreas de manobra;

VIII. circulação protegida de pedestres;

IX. rotas de fuga e sistemas de segurança contra incêndio;

X. vagas reservadas e respectivas rotas acessíveis;

XI. áreas de carga e descarga, quando exigidas;

XII. infraestrutura elétrica e sistemas de recarga de veículos, quando previstos.

§ 2º As vagas, circulações, rampas e áreas de manobra observarão as dimensões e condições estabelecidas neste Código e nas normas técnicas aplicáveis.

§ 3º Os acessos de veículos deverão possuir largura, geometria, visibilidade e capacidade compatíveis com:

I. a quantidade de vagas;

II. os sentidos de circulação;

III. o porte dos veículos;

IV. a intensidade do fluxo;

V. a necessidade de entrada e saída simultâneas;

VI. a segurança dos pedestres e da via pública.

§ 4º Poderão ser exigidos acessos independentes de entrada e saída quando:

I. o porte ou a capacidade do estacionamento justificar;

II. houver fluxo intenso de veículos;

III. a solução com acesso único comprometer a segurança ou a operação;

IV. o estudo de circulação ou de impacto viário indicar sua necessidade.

§ 5º A exigência prevista no § 4º dependerá de análise técnica fundamentada, vedada

sua aplicação exclusivamente com base na área construída.

§ 6º As garagens fechadas, subterrâneas ou sem ventilação natural suficiente deverão possuir sistema de ventilação ou exaustão mecânica dimensionado conforme as normas técnicas aplicáveis.

§ 7º É vedada a comunicação direta da garagem com dormitórios, devendo a ligação com áreas internas observar as condições de segurança, salubridade e compartimentação contra incêndio aplicáveis.

§ 8º As instalações sanitárias destinadas aos usuários serão exigidas conforme:

I. a natureza do empreendimento;

II. a existência de atendimento ao público;

III. o número estimado de usuários;

IV. a distância e a disponibilidade de instalações sanitárias integrantes da edificação principal;

V. a legislação sanitária e as normas técnicas aplicáveis.

§ 9º Quando houver trabalhadores permanentes, deverão ser disponibilizadas instalações sanitárias e, quando exigível, vestiários, chuveiros e locais para guarda de pertences, conforme a legislação trabalhista e sanitária.

§ 10. As instalações previstas nos §§ 8º e 9º poderão ser compartilhadas com a edificação principal quando:

I. permanecerem disponíveis durante o período de funcionamento;

II. estiverem localizadas em percurso seguro e acessível;

III. possuírem capacidade compatível com a quantidade de usuários;

IV. a solução for admitida pela legislação aplicável.

§ 11. As paredes, pisos, pilares e demais elementos sujeitos a impactos, umidade, agentes químicos ou lavagem deverão possuir proteção e acabamento compatíveis com as condições de uso, não sendo exigido revestimento uniforme em áreas não expostas.

§ 12. As coberturas e os elementos construtivos deverão observar os requisitos de segurança contra incêndio, resistência, impermeabilização, drenagem e desempenho aplicáveis.

§ 13. As vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e a pessoas idosas observarão as quantidades, dimensões, sinalização e localização previstas na legislação específica.

§ 14. A infraestrutura para recarga de veículos elétricos deverá:

I. observar as normas de instalações elétricas e de segurança contra incêndio;

II. possuir proteção contra sobrecarga, choque elétrico e impacto;

III. ser compatível com a capacidade elétrica da edificação;

IV. não interferir na circulação, nas rotas acessíveis e nas saídas de emergência;

V. ser executada sob responsabilidade técnica, quando exigível.

§ 15. O projeto deverá demonstrar a entrada, a saída, a circulação, as manobras e a utilização das vagas, nos termos do art. 149 deste Código.

SEÇÃO X
Das normas técnicas para implantação e funcionamento de cemitérios

Art. 165 As construções, ampliações, reformas, demolições e instalações integrantes de cemitérios públicos ou privados estarão sujeitas ao licenciamento edilício municipal, sem prejuízo das demais autorizações exigidas pela legislação aplicável.

§ 1º A implantação, a localização, a ampliação da área, a operação, a manutenção, o encerramento e a recuperação ambiental dos cemitérios observarão:

I. o Plano Diretor;

II. a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III. a legislação ambiental;

IV. a legislação sanitária;

V. a legislação funerária municipal;

VI. as normas relativas aos recursos hídricos;

VII. as demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

§ 2º A aprovação do projeto edilício não substitui:

I. o licenciamento ambiental;

II. a autorização sanitária;

III. a aprovação urbanística do empreendimento;

IV. a outorga ou manifestação relativa aos recursos hídricos;

V. a autorização para funcionamento;

VI. outros atos expedidos pelos órgãos competentes.

§ 3º Os projetos das edificações e instalações deverão observar, conforme o caso:

I. acessibilidade;

II. segurança estrutural;

III. segurança contra incêndio;

IV. instalações sanitárias;

V. drenagem;

VI. abastecimento de água e esgotamento sanitário;

VII. circulação de pedestres e veículos;

VIII. condições de higiene, manutenção e conservação;

IX. requisitos específicos das salas de velório, áreas administrativas, depósitos e instalações de apoio.

§ 4º A definição de distâncias, áreas de proteção, condições do solo, critérios de sepultamento, exumação, tratamento de resíduos e monitoramento ambiental permanecerá na legislação ambiental, sanitária e funerária competente.

§ 5º O Alvará de Construção somente será expedido após a comprovação das aprovações prévias exigidas para a implantação ou ampliação do empreendimento, quando aplicáveis.

CAPÍTULO VIII
NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS – NFO

SEÇÃO I
Do núcleo de fiscalização de obras – NFO

Art. 166 Fica instituído o Núcleo de Fiscalização de Obras — NFO, vinculado ao Departamento de Engenharia e Projetos, destinado ao planejamento, à coordenação, à integração, à execução e ao acompanhamento das atividades municipais de fiscalização de obras, edificações e intervenções sujeitas ao controle edilício.

§ 1º O Núcleo de Fiscalização de Obras atuará na fiscalização:

I. das construções, reformas, ampliações e reconstruções;

II. das demolições;

III. das obras de regularização;

IV. das intervenções em passeios, fachadas, marquises, tapumes e demais elementos sujeitos ao controle municipal;

V. das condições de segurança, estabilidade, salubridade e acessibilidade das edificações;

VI. do cumprimento dos projetos aprovados, alvarás, licenças, autorizações, notificações, embargos e interdições;

VII. das obras paralisadas, abandonadas, clandestinas ou executadas em desacordo com a legislação;

VIII. das demais matérias edilícias atribuídas ao Município.

§ 2º O NFO atuará em conformidade com:

I. este Código;

II. o Plano Diretor;

III. a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV. a legislação de parcelamento do solo;

V. o Código de Posturas, quando pertinente;

VI. a legislação ambiental, sanitária e de acessibilidade;

VII. as normas de segurança contra incêndio;

VIII. as normas técnicas aplicáveis;

IX. os princípios que regem a Administração Pública.

§ 3º A atuação do NFO limitar-se-á às competências municipais de fiscalização administrativa, não abrangendo:

I. julgamento de questões de propriedade, posse, divisa, servidão ou direito de vizinhança de natureza exclusivamente privada;

II. fiscalização do exercício profissional atribuída aos respectivos conselhos;

III. licenciamento ou fiscalização ambiental, sanitária ou de segurança contra incêndio atribuídos a outros órgãos;

IV. criação de exigências, infrações, penalidades, dispensas ou exceções não previstas em lei.

SEÇÃO II
Das competências do Núcleo

Art. 167 Compete ao Núcleo de Fiscalização de Obras — NFO:

I. planejar e executar ações de fiscalização edilícia;

II. estabelecer prioridades e roteiros de fiscalização, observados os critérios de risco, interesse público, urgência e disponibilidade administrativa;

III. fiscalizar obras e edificações quanto ao cumprimento deste Código e da legislação municipal aplicável;

IV. verificar a correspondência entre as obras executadas e os projetos, alvarás, licenças e autorizações expedidos;

V. apurar denúncias, comunicações, representações e ocorrências relacionadas a obras e edificações;

VI. realizar vistorias ordinárias, extraordinárias, preventivas e decorrentes de denúncia;

VII. acompanhar o cumprimento de notificações, intimações, autos, embargos e interdições;

VIII. identificar obras clandestinas, irregulares, abandonadas, paralisadas ou executadas em desacordo com o licenciamento;

IX. propor ou adotar, conforme a competência do agente responsável, as medidas cautelares e administrativas previstas neste Código;

X. solicitar documentos, projetos, laudos, registros de responsabilidade técnica e demais elementos necessários à instrução da fiscalização;

XI. manter cadastro e controle das ocorrências, vistorias, notificações, autos, embargos, interdições e respectivas providências;

XII. elaborar relatórios, informações, registros fotográficos, levantamentos e indicadores das atividades fiscalizatórias;

XIII. promover ações educativas e preventivas destinadas à orientação dos responsáveis por obras;

XIV. propor modelos padronizados de autos, notificações, relatórios e demais documentos;

XV. atuar de forma integrada com outros órgãos e setores municipais;

XVI. comunicar aos conselhos profissionais, à Defesa Civil, ao Corpo de Bombeiros, aos órgãos ambientais, sanitários, policiais ou ao Ministério Público fatos que demandem providências de sua competência;

XVII. propor aperfeiçoamentos da legislação, dos fluxos administrativos e dos instrumentos de fiscalização;

XVIII. exercer outras atividades de fiscalização edilícia atribuídas pela legislação municipal.

§ 1º As ações fiscalizatórias deverão ser documentadas em processo ou sistema administrativo oficial.

§ 2º As prioridades de fiscalização poderão considerar:

I. risco à vida ou à integridade das pessoas;

II. risco estrutural, sanitário ou ambiental;

III. obstrução ou ocupação irregular de área pública;

IV. prejuízo à acessibilidade;

V. obra executada sem licença;

VI. descumprimento de embargo ou interdição;

VII. possibilidade de agravamento do dano;

VIII. reincidência;

IX. relevante interesse coletivo.

§ 3º O planejamento das atividades não impedirá a atuação imediata do agente competente diante de risco, flagrante irregularidade ou necessidade urgente.

§ 4º O NFO não constituirá instância recursal nem poderá substituir a autoridade competente para julgamento de defesas e recursos.

SEÇÃO III

Da Chefia e da Encarregatura

Art. 168 Compete ao Chefe do Núcleo de Fiscalização de Obras:

I. dirigir, coordenar e supervisionar as atividades do NFO;

II. planejar as ações ordinárias e extraordinárias de fiscalização;

III. distribuir as demandas entre os agentes competentes;

IV. acompanhar prazos, providências e resultados das fiscalizações;

V. definir roteiros, prioridades operacionais e ações integradas;

VI. promover a articulação com o Diretor do Departamento de Engenharia e Projetos e com os demais órgãos municipais;

VII. revisar, para fins de controle administrativo, os relatórios e registros produzidos pelo Núcleo;

VIII. comunicar às autoridades competentes situações de risco, descumprimentos relevantes e fatos que exijam providências adicionais;

IX. propor a elaboração ou a atualização de manuais, fluxos, modelos e instruções de trabalho;

X. promover reuniões técnicas e ações de capacitação;

XI. elaborar ou supervisionar relatórios gerenciais e indicadores;

XII. zelar pela regularidade, impessoalidade, eficiência e uniformidade das ações fiscalizatórias;

XIII. exercer outras atribuições de direção e chefia previstas na legislação administrativa.

§ 1º O Chefe não poderá:

I. alterar ou afastar decisão técnica de profissional habilitado sem fundamentação e competência legal;

II. determinar a omissão de irregularidade constatada;

III. criar infração, penalidade, exigência ou dispensa;

IV. impedir a adoção de medida urgente por agente competente diante de risco iminente;

V. substituir autoridade competente para decidir defesa ou recurso administrativo.

§ 2º A distribuição e o acompanhamento administrativo das demandas não transferem ao Chefe a responsabilidade pessoal pelos atos técnicos ou fiscalizatórios

praticados por outros agentes.

§ 3º O Chefe poderá exercer diretamente atividades de fiscalização somente quando possuir competência legal, atribuição funcional e habilitação necessárias ao ato.

Art. 169 Compete ao Encarregado do Núcleo de Fiscalização de Obras:

I. organizar os expedientes, processos e documentos do NFO;

II. receber, registrar, classificar e encaminhar as demandas de fiscalização;

III. manter controle dos prazos, notificações, autos, retornos e providências pendentes;

IV. organizar roteiros, agendas, escalas e registros das ações de campo;

V. manter atualizados os cadastros e controles administrativos;

VI. consolidar dados, relatórios, fotografias e informações produzidos pelos agentes;

VII. acompanhar administrativamente o cumprimento das determinações expedidas;

VIII. organizar reuniões, atas, relatórios e demais documentos do Núcleo;

IX. controlar a disponibilização e o arquivamento dos modelos e formulários padronizados;

X. auxiliar o Chefe na elaboração dos relatórios e indicadores;

XI. comunicar ao Chefe os prazos vencidos, descumprimentos e ocorrências relevantes;

XII. exercer outras atribuições de encarregatura previstas na legislação administrativa.

§ 1º O Encarregado substituirá o Chefe em suas ausências e impedimentos somente quando:

a) houver previsão na legislação administrativa; e

b) for formalmente designado pela autoridade competente.

§ 2º O exercício da função de Encarregado não confere automaticamente competência para:

I. lavrar autos;

II. embargar ou interditar obras;

III. emitir parecer técnico;

IV. realizar atos reservados a profissional habilitado;

V. julgar defesas ou recursos.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

§ 3º O Encarregado poderá praticar atos de fiscalização quando também ocupar cargo legalmente competente para essa finalidade, observadas as respectivas atribuições.

§ 4º Os atos de mero expediente, organização e controle administrativo não dependem de habilitação profissional específica.

SEÇÃO IV
Da atuação e das competências individuais

Art. 170 A organização e a atuação do Núcleo de Fiscalização de Obras não afastam nem restringem as competências legalmente atribuídas aos órgãos, autoridades, profissionais e agentes públicos municipais.

§ 1º Os agentes legalmente competentes poderão, independentemente de deliberação prévia do Núcleo:

I. realizar vistorias, inspeções e diligências;
II. expedir notificações e intimações;
III. lavrar autos de infração;
IV. determinar ou formalizar embargo, interdição ou outra medida cautelar, conforme sua competência;
V. solicitar documentos;
VI. registrar ocorrências;
VII. adotar medidas urgentes previstas neste Código.

§ 2º Os atos técnicos serão praticados exclusivamente por profissionais legalmente habilitados e dentro de suas atribuições profissionais.

§ 3º Os autos, notificações, relatórios, laudos e demais documentos deverão identificar o agente responsável por sua emissão.

§ 4º A participação em ação conjunta não transfere responsabilidade funcional, administrativa ou técnica entre os agentes.

§ 5º As ordens e orientações internas deverão observar:

I. a legislação;
II. as atribuições dos cargos e funções;
III. a independência técnica dos profissionais habilitados;
IV. os princípios da legalidade, impessoalidade, motivação e eficiência.

§ 6º O agente não será obrigado a cumprir ordem manifestamente ilegal, devendo registrar e comunicar a situação à autoridade competente.

§ 7º O funcionamento administrativo do NFO, seus fluxos, formulários, registros, reuniões e procedimentos internos poderão ser disciplinados por decreto, regimento ou

instrução normativa.

§ 8º A regulamentação não poderá:

I. alterar competências estabelecidas em lei;

II. criar infrações ou penalidades;

III. conferir atribuição técnica a agente não habilitado;

IV. criar vantagem remuneratória;

V. flexibilizar parâmetros urbanísticos ou requisitos edilícios.

CAPÍTULO IX
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 171 A fiscalização das obras, edificações, instalações e atividades abrangidas por este Código será exercida pelos agentes municipais legalmente competentes, observadas as garantias constitucionais, o devido processo legal e as normas aplicáveis ao exercício do poder de polícia administrativa.

§ 1º No exercício de suas atribuições, os agentes fiscais poderão:

I. ingressar nas obras, edificações e locais sujeitos à fiscalização, observado o disposto na Constituição Federal e na legislação aplicável;

II. realizar inspeções, medições, registros fotográficos e levantamentos técnicos;

III. solicitar e examinar projetos, licenças, alvarás, ART, RRT, TRT, memoriais, laudos e demais documentos diretamente relacionados ao objeto da fiscalização;

IV. registrar as ocorrências verificadas.

§ 2º O acesso a áreas protegidas constitucionalmente dependerá da observância das garantias legais aplicáveis.

SEÇÃO I
Das notificações, dos autos de embargos e de infração e multa

Art. 172 Constatada irregularidade sanável que não exija intervenção imediata, o proprietário, o possuidor, o responsável técnico ou o responsável pela obra será notificado para promover sua regularização no prazo fixado pela fiscalização, antes da aplicação das penalidades cabíveis.

§ 1º Para os fins deste artigo, consideram-se casos que não exigem intervenção imediata aqueles em que o atraso no atendimento não represente risco iminente à vida, à saúde, à integridade ou à segurança da população e em que a atuação imediata não seja

indispensável para evitar situação irreversível ou de difícil reversão.

§ 2º Atendida a notificação no prazo estabelecido, o procedimento será encerrado sem aplicação de penalidade, ressalvadas as hipóteses previstas expressamente nesta Lei Complementar.

Art. 173 Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem que a irregularidade tenha sido sanada, ou lavrado o auto de embargo ou de demolição, será emitido o correspondente auto de infração e imposição de multa, dando-se ciência ao proprietário, ao possuidor ou ao responsável pela infração e fixando-se, quando cabível, prazo para regularização.

§ 1º Respondem pela infração, na medida de sua participação ou responsabilidade, o proprietário, o possuidor a qualquer título, o responsável técnico e o autor material do ato praticado em desconformidade com esta Lei Complementar.

§ 2º A multa diária incidirá enquanto permanecer a situação irregular, a partir do término do prazo concedido para regularização, quando houver, até a comprovação de sua efetiva cessação.

§ 3º O valor acumulado das multas relativas à mesma infração não poderá exceder 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, sem prejuízo da incidência de atualização monetária, juros de mora e das demais medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 174 Durante o prazo concedido para a regularização de obra notificada ou embargada, somente serão permitidos os serviços e intervenções indispensáveis ao cumprimento das exigências determinadas pela fiscalização municipal.

Parágrafo único. A realização de quaisquer outros serviços dependerá de autorização expressa do órgão municipal competente.

Art. 175 Os atos de fiscalização serão formalizados em documento próprio, físico ou eletrônico, contendo, no mínimo:

I. identificação da obra ou imóvel;
II. data, horário e local da diligência;
III. identificação do agente responsável;
IV. descrição objetiva dos fatos constatados;
V. fundamento legal da atuação;
VI. providências adotadas;
VII. identificação do responsável presente, quando houver;
VIII. registro fotográfico ou outros elementos de prova, quando necessários.

Parágrafo único. Os documentos produzidos integrarão o processo administrativo correspondente e poderão ser emitidos e assinados eletronicamente, na forma da regulamentação municipal.

Art. 176 Sanadas as irregularidades que motivaram o embargo, o interessado deverá requerer vistoria ao órgão municipal competente para fins de levantamento da medida.

§ 1º O levantamento do embargo dependerá da constatação de que foram integralmente cumpridas as exigências estabelecidas pela fiscalização.

§ 2º Quando houver dano ao patrimônio público, ao meio ambiente ou a terceiros, o levantamento do embargo não afastará a obrigação de reparação integral, nem as demais responsabilidades administrativas, civis ou penais cabíveis.

Art. 177 As multas previstas nesta Lei Complementar serão aplicadas por meio de auto de infração e imposição de multa, do qual será cientificado o autuado, assegurado o direito de apresentar defesa administrativa no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da ciência da autuação.

§ 1º Não apresentada defesa no prazo estabelecido, ou sendo ela julgada improcedente, a penalidade será confirmada e encaminhada ao órgão municipal competente para emissão do documento de arrecadação.

§ 2º O pagamento da multa deverá ser efetuado no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência da decisão administrativa.

§ 3º Não efetuado o pagamento no prazo previsto, o débito será inscrito em dívida ativa e submetido às medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 4º A apresentação tempestiva de defesa suspenderá a exigibilidade da multa até a decisão administrativa, sem autorizar a continuidade da obra, atividade ou situação irregular.

§ 5º A defesa será julgada pela autoridade municipal competente, mediante decisão motivada.

§ 6º Da decisão caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias úteis, dirigido à autoridade hierarquicamente superior.

Art. 178 Apresentada a defesa administrativa, o processo será encaminhado à autoridade municipal competente para julgamento, mediante decisão fundamentada.

§ 1º A decisão apreciará todos os argumentos relevantes apresentados pelo autuado e indicará os fundamentos de fato e de direito que motivaram sua conclusão.

§ 2º Mantida total ou parcialmente a autuação, o interessado será cientificado da decisão, com indicação do prazo e da autoridade competente para eventual recurso

administrativo, quando cabível.

§ 3º A ausência de apresentação de defesa não impede o exame da legalidade do auto pela autoridade competente.

Art. 179 As infrações às disposições desta Lei Complementar sujeitarão os responsáveis às multas e demais medidas administrativas previstas neste Capítulo, expressas em Unidades Fiscais do Estado de São Paulo — UFESPs e convertidas em moeda corrente pelo valor vigente na data da lavratura do auto de infração.

§ 1º O descumprimento da determinação administrativa dentro do prazo fixado sujeitará o infrator à aplicação de multa diária, quando prevista, e às demais medidas cabíveis.

§ 2º A aplicação da multa não impede o embargo, a interdição, a demolição, a execução subsidiária pelo Município ou a adoção de medidas judiciais necessárias à cessação da irregularidade.

§ 3º A ausência de documento de segurança contra incêndio exigido pela legislação estadual sujeitará a edificação às medidas administrativas cabíveis, inclusive interdição, quando caracterizada utilização irregular ou risco à segurança de seus ocupantes.

§ 4º A regularização promovida após a lavratura do auto não extingue automaticamente a multa já aplicada, podendo ser considerada como circunstância atenuante, na forma prevista em regulamento, desde que não haja reincidência, risco à segurança, dano ambiental ou prejuízo ao patrimônio público.

Art. 180 Os autos de notificação, infração, embargo, interdição, demolição, constatação ou vistoria deverão ser registrados no processo administrativo correspondente e encaminhados à autoridade municipal competente no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

Parágrafo único. O encaminhamento ao órgão jurídico municipal ocorrerá quando a natureza ou a gravidade da ocorrência exigir providência judicial, análise jurídica ou ressarcimento ao erário.

SEÇÃO II
Das infrações, penalidades, medidas administrativas e prazos

Art. 181 Deixar de afixar, manter ilegível ou afixar em desacordo com esta Lei Complementar a placa de identificação da obra, bem como deixar de manter disponível no local o projeto aprovado, quando exigido:

Classificação: infração leve;

Penalidade: multa de 20 (vinte) UFESPs;

Medida administrativa: notificação para regularização;

Prazo: 7 (sete) dias.

Parágrafo único. A apresentação posterior da placa de identificação da obra ou do projeto aprovado não afasta a infração já consumada, podendo a regularização ser considerada circunstância atenuante na aplicação da penalidade, observado o disposto neste Código.

Art. 182 Executar construção, reconstrução, ampliação ou reforma sujeita a licenciamento sem o prévio Alvará de Construção:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs, sem prejuízo de multa diária de 5 (cinco) UFESPs enquanto houver continuidade dos serviços após o embargo;

Medida administrativa: embargo imediato da obra e notificação para apresentação de pedido de regularização, quando legalmente possível;

Prazo para apresentação do pedido de regularização: 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Não sendo a obra passível de regularização, ou deixando o responsável de apresentar o pedido de regularização ou de atender às exigências formuladas pelo Município, será instaurado processo administrativo para determinação da demolição total ou parcial das obras executadas irregularmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 183 Executar construção, reconstrução, ampliação ou reforma em desacordo com o projeto aprovado ou com o Alvará de Construção expedido pelo Município:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs;

Medida administrativa: embargo da parte irregular e notificação para adequação ao projeto aprovado ou apresentação de projeto modificativo, quando a alteração for legalmente admissível;

Prazo: 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. Não sendo possível a regularização ou não sendo atendida a notificação, será determinada a demolição das partes executadas irregularmente, mediante processo administrativo próprio.

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Art. 184 Executar demolição total ou parcial sem o prévio Alvará de Demolição, quando exigido por esta Lei Complementar:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs;

Medida administrativa: paralisação imediata dos serviços e notificação para apresentação dos documentos necessários ao licenciamento;

Prazo: 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo único. Havendo risco à segurança dos trabalhadores, dos imóveis vizinhos, dos pedestres ou do patrimônio público, o Município poderá determinar medidas emergenciais de proteção, isolamento ou estabilização da área.

Art. 185 Ocupar ou utilizar edificação sujeita à emissão de Certidão de Habite-se sem a obtenção do respectivo documento:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs;

Medida administrativa: notificação para regularização da edificação;

Prazo: 30 (trinta) dias.

§ 1º A edificação será interditada quando constatado risco à segurança, à estabilidade, à salubridade, à acessibilidade ou à integridade de seus ocupantes ou de terceiros.

§ 2º A interdição também poderá ser determinada quando:

I. o uso efetivamente exercido for incompatível com o projeto aprovado;

II. houver alteração de uso sem o devido licenciamento municipal;

III. a atividade desenvolvida contrariar a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV. houver utilização da edificação em desacordo com as condições estabelecidas no Alvará de Construção, na Certidão de Habite-se ou em outro ato administrativo municipal.

Art. 186 Depositar materiais de construção, equipamentos, resíduos ou entulhos em via, passeio ou logradouro público, obstruir a faixa livre de circulação de pedestres ou utilizar área pública em desacordo com a autorização municipal:

Classificação: infração leve;

Penalidade: multa de 20 (vinte) UFESPs, acrescida de multa diária de 5 (cinco)

UFESPs após o término do prazo concedido para regularização, enquanto permanecer a irregularidade;

Medida administrativa: notificação para retirada dos materiais, resíduos, equipamentos ou obstáculos e limpeza da área;

Prazo: 24 (vinte e quatro) horas.

§ 1º A infração será classificada como grave quando a conduta:

I. impedir ou comprometer rota acessível;
II. oferecer risco à segurança dos pedestres, ciclistas ou condutores;
III. obstruir total ou parcialmente a pista de rolamento;
IV. impedir o acesso de veículos de emergência;
V. obstruir boca de lobo, sarjeta ou outro dispositivo de drenagem;
VI. comprometer o acesso a imóvel, equipamento ou serviço público;
VII. envolver material perigoso, contaminante, instável ou sujeito a queda;
VIII. permanecer após determinação de retirada imediata.

§ 2º Na hipótese do § 1º, será aplicada multa de 50 (cinquenta) UFESPs, sem prejuízo da multa diária prevista no caput.

§ 3º Quando houver risco imediato à circulação, à acessibilidade ou à segurança pública, o Município poderá remover os materiais, equipamentos, resíduos ou obstáculos e executar diretamente a limpeza da área.

§ 4º A atuação prevista no § 3º será registrada em processo administrativo, com identificação dos bens removidos e discriminação dos custos, sempre que possível.

§ 5º Os custos da remoção, transporte, guarda, limpeza e recomposição poderão ser cobrados do responsável, sem prejuízo da multa e das demais medidas cabíveis.

§ 6º A guarda, a restituição e a destinação dos materiais e equipamentos removidos observarão o procedimento previsto na legislação municipal.

Art. 187 Causar, em decorrência da execução de obra ou serviço, dano ao passeio público, à pavimentação, à drenagem, à sinalização, às redes de infraestrutura, à arborização, ao mobiliário urbano ou a qualquer outro bem integrante do patrimônio público municipal:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs, sem prejuízo da obrigação de reparar integralmente o dano;

Medida administrativa: lavratura de auto de constatação e notificação para proteção da área e reparação do bem danificado;

Prazo: aquele fixado pela fiscalização, conforme a natureza, a extensão, a

complexidade e a urgência da reparação.

§ 1º A notificação deverá indicar:

I. o dano constatado;

II. as medidas emergenciais exigidas;

III. o padrão ou condição mínima de recomposição;

IV. o prazo para início e conclusão dos serviços;

V. a necessidade de projeto, autorização ou responsabilidade técnica, quando aplicável.

§ 2º O responsável deverá adotar imediatamente medidas de isolamento, sinalização ou proteção quando o dano oferecer risco aos usuários ou à continuidade dos serviços públicos.

§ 3º Em situação de risco, interrupção de serviço público ou possibilidade de agravamento do dano, o Município poderá executar diretamente as medidas emergenciais e os reparos indispensáveis.

§ 4º Os custos comprovadamente suportados pelo Município poderão ser cobrados do responsável, assegurada a possibilidade de impugnação no processo administrativo.

§ 5º A reparação executada pelo responsável dependerá de verificação municipal quanto ao restabelecimento das condições de segurança, acessibilidade, funcionamento, resistência e acabamento.

§ 6º A aplicação da multa não substitui nem limita a obrigação de reparação integral do dano.

§ 7º Não promovido o ressarcimento, o processo será encaminhado ao órgão jurídico municipal para adoção das medidas cabíveis.

Art. 188 Deixar de instalar tapume ou sistema equivalente de isolamento e proteção quando exigido, mantê-lo em condições inadequadas de conservação ou executá-lo em desacordo com esta Lei Complementar:

Classificação: infração leve;

Penalidade: multa de 20 (vinte) UFESPs, acrescida de multa diária de 5 (cinco) UFESPs após o término do prazo concedido para regularização, enquanto permanecer a irregularidade;

Medida administrativa: notificação para instalação, reparo, substituição ou adequação do sistema de proteção;

Prazo: 48 (quarenta e oito) horas.

§ 1º O prazo poderá ser reduzido quando a irregularidade comprometer:

I. a circulação ou a acessibilidade do passeio;

II. a segurança dos pedestres;

III. os imóveis vizinhos;

IV. o trânsito;

V. as redes ou os equipamentos públicos.

§ 2º Quando a irregularidade representar risco imediato, poderão ser determinados:

I. o isolamento da área;

II. a paralisação dos serviços relacionados ao risco;

III. o embargo parcial ou total da obra, quando medida menos gravosa não for suficiente;

IV. a execução imediata das medidas de proteção necessárias.

§ 3º A medida será mantida somente até a eliminação do risco e a regularização do sistema de proteção.

§ 4º A aplicação deste artigo não afasta as penalidades relativas à ocupação irregular do passeio ou do logradouro público.

Art. 189 Deixar de construir, conservar ou adequar o passeio público em imóvel edificado ou não, lindeiro a via dotada de guias e sarjetas, bem como alterar o passeio sem prévia autorização municipal, quando exigida:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs e multa diária de 5 (cinco) UFESPs após o término do prazo concedido para regularização;

Medida administrativa: notificação para construção, reconstrução, conservação ou adequação do passeio às normas municipais e de acessibilidade;

Prazo: 30 (trinta) dias.

§ 1º O prazo poderá ser reduzido quando a condição do passeio representar risco à segurança ou impedir a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 2º Não atendida a notificação, o Município poderá executar os serviços subsidiariamente e cobrar do responsável os respectivos custos, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

Art. 190 Construir, instalar, ampliar, ocupar, utilizar ou manter edificação, estrutura, equipamento, fechamento ou qualquer intervenção em área pública municipal sem autorização válida:

Classificação: infração gravíssima;

Penalidade: multa de 100 (cem) UFESPs;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Medida administrativa: notificação para desocupação, retirada, demolição ou desconstituição da ocupação irregular;

Prazo: até 30 (trinta) dias, conforme a natureza, a extensão e a complexidade das providências exigidas.

§ 1º A notificação deverá indicar:

I. a área pública atingida;
II. a ocupação ou intervenção constatada;
III. os fundamentos jurídicos e técnicos;
IV. as providências exigidas;
V. o prazo para cumprimento;
VI. as consequências do descumprimento;
VII. o prazo e a forma para apresentação de defesa.

§ 2º O prazo poderá ser reduzido ou poderá ser determinada providência imediata quando a ocupação:

I. oferecer risco à segurança;
II. impedir a circulação ou a acessibilidade;
III. obstruir via, passeio, área verde ou equipamento público;
IV. comprometer drenagem, infraestrutura ou serviço público;
V. impedir o exercício da posse ou a utilização regular do bem pelo Município;
VI. causar dano ambiental ou risco de agravamento do dano.

§ 3º Não atendida a notificação, o Município poderá, observado o devido processo administrativo:

I. promover a retirada dos bens e materiais;
II. executar subsidiariamente a demolição ou a desconstituição da ocupação, quando juridicamente cabível;
III. cobrar os custos suportados;
IV. encaminhar o processo ao órgão jurídico municipal para adoção das medidas judiciais necessárias;
V. comunicar os fatos aos demais órgãos competentes.

§ 4º A demolição administrativa será precedida de:

I. vistoria;
II. relatório ou laudo técnico, conforme a natureza da intervenção;
III. decisão administrativa fundamentada;
IV. contraditório e ampla defesa;
V. oportunidade para cumprimento voluntário, salvo risco iminente.

§ 5º Em situação de risco iminente, poderão ser executadas imediatamente as medidas estritamente necessárias à proteção das pessoas, dos bens e dos serviços públicos, assegurado o contraditório posterior.

§ 6º Os materiais ou bens removidos serão inventariados e terão guarda, restituição ou destinação conforme a legislação municipal.

§ 7º A aplicação da penalidade não implica reconhecimento de posse, domínio, indenização ou direito de permanência do ocupante sobre a área pública.

§ 8º A ocupação irregular continuada poderá sujeitar o responsável à multa diária de 10 (dez) UFESPs após o término do prazo concedido, enquanto persistir a irregularidade.

Art. 191 Impedir, dificultar ou embaraçar injustificadamente a atuação dos agentes municipais no exercício regular do poder de polícia administrativa:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs;

Medida administrativa: lavratura do auto correspondente e adoção das providências administrativas ou judiciais necessárias à realização da fiscalização.

§ 1º Constituem embaraço à fiscalização, entre outras condutas:

I. impedir injustificadamente o acesso às áreas da obra sujeitas à fiscalização;

II. ocultar, remover ou alterar elementos relevantes à apuração;

III. recusar, sem justificativa, a apresentação de documento relacionado ao objeto da fiscalização;

IV. prestar informação materialmente falsa;

V. romper lacre ou dispositivo de controle instalado pelo Município;

VI. impedir registros, medições ou verificações legalmente admitidos;

VII. ameaçar, constranger ou intimidar agente público para impedir ou alterar sua atuação;

VIII. desobedecer a determinação necessária à realização segura da diligência.

§ 2º Não caracteriza infração:

I. a impossibilidade momentânea e devidamente justificada de atendimento;

II. o exercício regular de garantia constitucional ou legal;

III. a solicitação de identificação funcional do agente;

IV. a apresentação de dúvida ou pedido de esclarecimento que não impeça a fiscalização;

V. a recusa de acesso a domicílio sem consentimento, ordem judicial ou hipótese constitucionalmente admitida.

§ 3º Quando o impedimento puder ser sanado sem risco ou prejuízo à fiscalização, será concedido prazo ou realizada nova diligência, mediante registro da ocorrência.

§ 4º A autoridade policial será comunicada quando houver indícios de:

I. ameaça ou violência;

II. resistência;

III. dano ou rompimento de lacre;

IV. falsidade documental;

V. outra infração penal.

§ 5º Persistindo a recusa de acesso ou apresentação de documento indispensável, o Município poderá adotar as medidas judiciais cabíveis, sem prejuízo da penalidade administrativa.

§ 6º A aplicação deste artigo não afasta as penalidades decorrentes da irregularidade que motivou a fiscalização.

Art. 192 Lançar águas pluviais, esgoto, efluentes ou águas de drenagem em desacordo com este Código, ou deixar de executar ou manter sistema adequado de coleta, condução e destinação:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs, acrescida de multa diária de 5 (cinco) UFESPs após o término do prazo concedido para regularização;

Medida administrativa: notificação para interrupção do lançamento irregular e adequação do sistema;

Prazo: até 30 (trinta) dias, conforme a natureza e a complexidade da intervenção.

§ 1º Constituem infrações para os fins deste artigo:

I. lançar águas pluviais diretamente sobre passeio ou pista de rolamento;

II. lançar águas sobre imóvel vizinho;

III. lançar águas pluviais na rede de esgoto sanitário;

IV. lançar esgoto sanitário ou efluente incompatível na rede pública de drenagem;

V. interligar indevidamente os sistemas prediais de esgoto e águas pluviais;

VI. manter condutor, calha, canaleta, reservatório ou dispositivo de drenagem defeituoso ou obstruído;

VII. deixar de executar sistema previsto no projeto aprovado;

VIII. provocar erosão, alagamento, infiltração danosa ou sobrecarga da infraestrutura pública.

§ 2º A notificação deverá indicar:

I. a irregularidade constatada;

II. a providência necessária;

III. o prazo para interrupção do lançamento;

IV. o prazo para execução da solução definitiva;

V. a necessidade de projeto ou responsabilidade técnica, quando aplicável.

§ 3º A interrupção do lançamento irregular deverá ser imediata quando houver:

I. risco sanitário;

II. extravasamento de esgoto;

III. contaminação;

IV. dano ao imóvel vizinho;

V. risco de acidente;

VI. erosão ou alagamento;

VII. comprometimento de rede ou equipamento público.

§ 4º Quando a adequação definitiva exigir obra de maior complexidade, poderá ser concedido prazo superior para sua execução, desde que:

I. seja apresentada justificativa técnica;

II. sejam adotadas medidas provisórias eficazes;

III. não permaneça risco ou dano à coletividade.

§ 5º O Município comunicará a concessionária, o órgão de saneamento, o órgão ambiental ou a autoridade sanitária quando a irregularidade atingir matéria de sua competência.

§ 6º A aplicação da multa não afasta a obrigação de reparar os danos causados.

Art. 193 Deixar de executar, manter ou conservar reservatório ou sistema de retenção, detenção, infiltração, aproveitamento ou controle de águas pluviais exigido pela legislação ou previsto no projeto aprovado:

Classificação: infração grave;

Penalidade: multa de 50 (cinquenta) UFESPs;

Medida administrativa: notificação para execução, reparação ou restabelecimento do sistema;

Prazo: até 30 (trinta) dias, conforme a complexidade da intervenção.

§ 1º A notificação deverá indicar:

I. o sistema exigido ou aprovado;

II. a irregularidade constatada;

III. a capacidade, o desempenho ou a condição que deverá ser restabelecida;

IV. o prazo para apresentação do projeto, quando necessário;

V. o prazo para conclusão da obra.

§ 2º A multa será aplicada:

I. quando não for atendida a notificação no prazo estabelecido;

II. imediatamente, quando a ausência, supressão ou desativação do sistema:

a) tiver sido ocultada no processo administrativo;

b) tiver viabilizado indevidamente a expedição de ato municipal;

c) provocar alagamento, erosão, dano ao sistema público ou a imóvel vizinho;

d) representar risco relevante à segurança;

e) decorrer de reincidência.

§ 3º Persistindo a irregularidade após a aplicação da multa, incidirá multa diária de 5 (cinco) UFESPs até a regularização.

§ 4º Quando necessária obra complexa, o responsável poderá apresentar cronograma de execução, acompanhado de responsabilidade técnica e de medidas provisórias para controle da drenagem.

§ 5º O cronograma dependerá de aprovação municipal e não afastará a multa quando configurada alguma das hipóteses do inciso II do § 2º.

§ 6º Não atendida a determinação, o Município poderá:

I. impedir a expedição da Certidão de Habite-se ou de Regularização, quando o sistema constituir condição da obra;

II. determinar a interdição de área diretamente afetada, quando houver risco;

III. executar subsidiariamente medidas emergenciais, quando cabível;

IV. cobrar os custos correspondentes;

V. encaminhar o processo ao órgão jurídico municipal para adoção das providências necessárias.

§ 7º A aplicação da penalidade não afasta a obrigação de reparar os danos causados.

§ 8º O disposto neste artigo não se aplica quando a obrigação tiver sido formalmente dispensada ou substituída por solução equivalente admitida pela legislação e aprovada pelo

órgão competente.

Art. 194 Deixar de afixar de maneira visível a numeração do imóvel, ou utilizar de numeração divergente da que foi designada:

Classificação: Infração leve.

Pena: Multa de 20 (vinte) UFESPs.

Medida administrativa: Notificação para regularização, se não atendida, multa.

Prazo: 07 (sete) dias.

Art. 195 Descumprir embargo, interdição, ordem de paralisação ou medida emergencial regularmente determinada pelo Município:

Classificação: infração gravíssima;

Penalidade: multa de 100 (cem) UFESPs, acrescida de multa diária de 10 (dez) UFESPs enquanto persistir o descumprimento;

Medida administrativa: manutenção ou reforço do embargo ou da interdição, paralisação imediata dos serviços, requisição de apoio da Guarda Civil Municipal ou de outro órgão de segurança pública e encaminhamento do processo ao órgão jurídico municipal para adoção das providências administrativas ou judiciais cabíveis;

Prazo: cumprimento imediato.

§ 1º A penalidade prevista neste artigo será aplicada sem prejuízo das multas e demais medidas decorrentes da infração que originou o embargo, a interdição ou a ordem administrativa.

§ 2º Durante o embargo ou a interdição, somente poderão ser executados os serviços expressamente autorizados pelo órgão municipal competente e indispensáveis à eliminação do risco ou à regularização da situação.

§ 3º A multa diária incidirá a partir da constatação do descumprimento, após a ciência do responsável acerca da medida administrativa, até a efetiva paralisação dos serviços ou cessação da conduta irregular.

Art. 196 Descumprir obrigação expressamente estabelecida neste Código para a qual não tenha sido prevista penalidade específica:

Classificação: infração leve;

Penalidade: multa de 20 (vinte) UFESPs;

Medida administrativa: notificação para cessação da conduta ou regularização da situação;

Prazo: até 30 (trinta) dias, conforme a natureza e a complexidade da providência.

§ 1º O auto deverá indicar expressamente:

I. o dispositivo legal violado;

II. a obrigação descumprida;

III. os fatos concretos que caracterizam a infração;

IV. a providência necessária à regularização;

V. o prazo concedido;

VI. a penalidade aplicável.

§ 2º Este artigo não poderá ser utilizado para:

I. criar obrigação não prevista em lei;

II. punir conduta disciplinada exclusivamente em decreto, manual ou orientação administrativa, sem fundamento legal;

III. ampliar o alcance de infração específica;

IV. aplicar penalidade mais grave do que aquela prevista para conduta semelhante;

V. sancionar divergência exclusivamente interpretativa quando inexistente obrigação legal objetiva.

§ 3º Quando a irregularidade representar risco imediato, a aplicação da multa não impedirá a adoção das medidas cautelares previstas neste Código.

§ 4º A multa será aplicada imediatamente quando a infração já estiver consumada e não puder ser desfeita, sem prejuízo da notificação para cessação de seus efeitos.

§ 5º Quando a infração for exclusivamente omissiva e puder ser integralmente saneada sem dano, risco, vantagem indevida ou reincidência, a multa poderá ser aplicada após o descumprimento da notificação, conforme os critérios gerais de dosimetria previstos neste Código.

Subseção I: Da responsabilidade profissional

Art. 197 Os profissionais legalmente habilitados que atuarem em processos ou serviços submetidos ao Município deverão observar este Código, a legislação urbanística e edilícia, as normas técnicas aplicáveis e os limites de suas atribuições profissionais.

§ 1º Constatado indício de:

I. falsidade em projeto, laudo, declaração ou documento técnico;

II. atuação sem registro ou sem atribuição profissional;

III. utilização de ART, RRT, TRT ou documento equivalente inválido, cancelado ou incompatível com o serviço;

IV. acobertamento ou empréstimo de nome profissional;

V. omissão relevante em documento apresentado ao Município;

VI. abandono da responsabilidade técnica sem as comunicações exigidas;

VII. conduta técnica que possa comprometer a segurança, a estabilidade ou a salubridade;

VIII. outra possível infração à legislação profissional;

o Município encaminhará os elementos disponíveis ao respectivo conselho profissional, sem antecipar juízo definitivo sobre a responsabilidade ética ou disciplinar.

§ 2º No âmbito do processo administrativo municipal, poderão ser adotadas, conforme o caso:

I. exigência de correção, complementação ou substituição do documento;

II. desconsideração de documento tecnicamente inválido;

III. suspensão da análise do pedido diretamente afetado;

IV. suspensão cautelar do ato administrativo expedido com fundamento no documento irregular;

V. exigência de substituição do responsável técnico, quando necessária à continuidade segura da obra;

VI. comunicação ao proprietário, possuidor e demais interessados;

VII. encaminhamento ao órgão jurídico, ao conselho profissional ou à autoridade policial, conforme a natureza dos fatos.

§ 3º As medidas previstas no § 2º deverão:

I. limitar-se ao processo, documento, obra ou serviço relacionado à irregularidade;

II. ser fundamentadas;

III. observar o contraditório e a ampla defesa;

IV. preservar os atos técnicos válidos e autônomos;

V. não impedir o exercício profissional além dos limites da competência municipal.

§ 4º O Município não aplicará suspensão genérica do direito de o profissional protocolar novos processos, sem prejuízo:

I. da rejeição de documentos irregulares;

II. das medidas aplicáveis ao processo afetado;

III. da comunicação ao conselho profissional;

IV. da responsabilização civil, administrativa ou penal cabível.

§ 5º A apuração municipal não substituirá a competência dos conselhos profissionais para fiscalizar o exercício da profissão e aplicar penalidades disciplinares.

§ 6º Quando a conduta também configurar infração administrativa expressamente tipificada neste Código, será instaurado processo próprio para aplicação da penalidade correspondente.

§ 7º As medidas deste artigo somente serão aplicáveis a fatos ocorridos após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

SEÇÃO III
Da ação demolitória

Art. 198 A demolição administrativa, total ou parcial, constitui medida excepcional e somente poderá ser determinada quando necessária à cessação de situação ilegal ou de risco que não possa ser adequadamente solucionada por medida menos gravosa.

§ 1º Ressalvadas as hipóteses de risco iminente, a determinação de demolição dependerá de:

I. instauração de processo administrativo;
II. vistoria do imóvel;
III. relatório ou laudo técnico, conforme a natureza da situação;
IV. identificação das partes atingidas;
V. notificação do proprietário, possuidor ou responsável;
VI. oportunidade para regularização, correção ou demolição voluntária, quando cabível;
VII. contraditório e ampla defesa;
VIII. decisão fundamentada da autoridade competente.

§ 2º A demolição poderá ser determinada quando:

I. a obra executada sem licença não for passível de regularização e não for voluntariamente removida após regular notificação;
II. a obra estiver em desacordo com o projeto aprovado e a desconformidade não puder ser regularizada ou corrigida;
III. a edificação ou estrutura apresentar risco grave ou iminente e sua recuperação for tecnicamente inviável, insuficiente ou não for promovida no prazo determinado;
IV. a edificação estiver em estado de ruína ou ameaça de colapso;
V. a intervenção estiver implantada em área pública sem autorização e sua permanência não for juridicamente admissível;
VI. a intervenção ocupar faixa não edificável, servidão administrativa ou área destinada à infraestrutura pública e não houver possibilidade legal de permanência;

VII. a construção estiver situada em área ambientalmente protegida e houver determinação de remoção expedida pelo órgão competente ou decisão administrativa ou judicial juridicamente válida;

VIII. houver outra hipótese expressamente prevista em lei.

§ 3º A simples ausência de Alvará de Construção não autorizará a demolição quando:

I. a obra for passível de regularização;

II. não houver risco imediato;

III. o responsável apresentar tempestivamente pedido de regularização e atender às exigências formuladas;

IV. não existir impedimento urbanístico, ambiental, sanitário ou jurídico à sua permanência.

§ 4º Antes da demolição, deverá ser avaliada a possibilidade de:

I. regularização;

II. adequação;

III. demolição parcial;

IV. reforço, recuperação ou estabilização;

V. isolamento ou interdição;

VI. outra solução eficaz e menos gravosa.

§ 5º A decisão deverá indicar:

I. os fatos constatados;

II. os fundamentos técnicos e jurídicos;

III. as alternativas avaliadas;

IV. as razões pelas quais a demolição é necessária;

V. a extensão da demolição;

VI. o prazo para execução voluntária;

VII. as medidas de segurança exigidas;

VIII. o prazo e a autoridade competente para apreciação do recurso.

§ 6º Em situação de risco iminente, o Município poderá determinar imediatamente:

I. isolamento;

II. desocupação;

III. escoramento;

IV. retirada de elementos instáveis;

V. demolição parcial estritamente necessária à eliminação do perigo.

§ 7º A demolição total emergencial somente será executada quando relatório ou laudo técnico demonstrar que:

I. o risco é atual e grave;

II. não existe medida menos gravosa capaz de afastá-lo;

III. a demora poderá causar dano relevante às pessoas, aos imóveis ou aos bens públicos.

§ 8º As providências emergenciais serão formalizadas em processo administrativo e submetidas a contraditório posterior.

§ 9º Quando a situação envolver área pública, patrimônio cultural, vegetação protegida, área de preservação permanente, risco geológico ou matéria sujeita a outro órgão, será solicitada a manifestação da autoridade competente, ressalvadas as medidas imediatas indispensáveis à proteção da vida.

§ 10. A determinação municipal de demolição não autoriza o ingresso forçado em domicílio fora das hipóteses constitucionalmente admitidas, devendo ser obtida ordem judicial quando exigível.

§ 11. A execução direta pelo Município e a cobrança dos custos observarão os artigos seguintes e a legislação aplicável.

§ 12. A demolição não afastará as responsabilidades administrativas, ambientais, civis e penais decorrentes da irregularidade.

Art. 199 A demolição administrativa não será determinada quando a obra ou edificação for legalmente passível de regularização, correção ou adequação e o interessado promover tempestivamente as providências exigidas pelo Município.

§ 1º Considera-se passível de regularização a obra ou edificação que:

I. possua uso admitido pela legislação urbanística;

II. possa atender aos parâmetros urbanísticos aplicáveis, diretamente ou mediante instrumento legalmente previsto;

III. não esteja implantada em área pública, faixa não edificável, servidão administrativa ou área ambientalmente protegida em hipótese que impeça sua permanência;

IV. possa alcançar condições adequadas de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;

V. não se enquadre em hipótese de regularização expressamente vedada por lei;

VI. possa atender às exigências dos órgãos ambientais, sanitários, de segurança contra incêndio e demais autoridades competentes.

§ 2º O reconhecimento da possibilidade de regularização dependerá de decisão expressa e fundamentada do órgão municipal competente, após análise dos documentos e das condições da obra.

§ 3º O interessado será notificado para apresentar o pedido de regularização, projeto

corretivo ou proposta de adequação no prazo fixado pelo Município.

§ 4º A apresentação tempestiva do pedido suspenderá a execução da demolição exclusivamente quanto às partes submetidas à análise, desde que:

I. a documentação mínima exigida tenha sido apresentada;

II. não haja risco iminente;

III. a continuidade da situação não cause dano relevante à coletividade, ao meio ambiente, ao patrimônio público ou aos imóveis vizinhos;

IV. não se trate de pedido manifestamente inviável ou repetitivo.

§ 5º A suspensão prevista no § 4º não autoriza a continuidade da obra nem a utilização da edificação, salvo expressa autorização municipal.

§ 6º O processo de demolição será retomado quando:

I. o pedido de regularização for indeferido definitivamente;

II. o interessado deixar de atender às exigências no prazo concedido;

III. forem apresentados documentos falsos ou informações materialmente incorretas;

IV. ficar demonstrada a impossibilidade jurídica ou técnica de permanência da obra;

V. houver agravamento de risco ou dano relevante.

§ 7º O pedido de regularização não impedirá a adoção de medidas emergenciais de isolamento, escoramento, desocupação, interdição ou demolição parcial indispensáveis à eliminação de risco iminente.

§ 8º A regularização poderá ser condicionada à demolição parcial, correção, reforço, adaptação ou execução de outras medidas necessárias ao atendimento da legislação.

Art. 200 Decorrido o prazo fixado para a demolição voluntária sem que o responsável cumpra a determinação, o Município poderá executar a demolição administrativa, diretamente ou por meio de terceiro legalmente contratado, nas hipóteses previstas neste Código.

§ 1º A execução administrativa dependerá:

da existência de decisão administrativa definitiva, ressalvadas as situações de risco iminente;

I. da confirmação do descumprimento do Auto de Demolição;

II. de relatório ou laudo técnico que delimite a intervenção;

III. de decisão fundamentada da autoridade competente;

IV. da adoção das medidas necessárias à segurança dos trabalhadores, ocupantes, imóveis vizinhos e usuários do logradouro;

V. da observância das garantias constitucionais relativas ao acesso ao

imóvel.

§ 2º Quando a demolição envolver risco estrutural, elevada complexidade, edificação ocupada ou possibilidade de impacto sobre imóveis vizinhos, deverão ser elaborados:

I. plano ou projeto de demolição;
II. plano de isolamento e segurança;
III. plano de gerenciamento e destinação dos resíduos;
IV. medidas de proteção das redes e equipamentos públicos;
V. documento de responsabilidade técnica correspondente.

§ 3º Antes do início da execução, o Município adotará, conforme o caso:

I. retirada ou desocupação das pessoas;
II. inventário dos bens encontrados, quando possível;
III. interrupção ou proteção das redes e instalações;
IV. isolamento e sinalização da área;
V. comunicação aos órgãos de trânsito, Defesa Civil, Corpo de Bombeiros, concessionárias e demais entidades competentes.

§ 4º Os bens móveis encontrados no imóvel terão sua guarda, restituição ou destinação disciplinadas conforme a legislação municipal e a natureza dos bens.

§ 5º Os resíduos provenientes da demolição deverão ser segregados, transportados e destinados conforme a legislação ambiental e de resíduos da construção civil.

§ 6º A contratação de terceiro para execução da demolição observará a legislação de contratações públicas e não transferirá ao contratado as competências decisórias ou de poder de polícia do Município.

§ 7º As despesas decorrentes da execução serão discriminadas em processo administrativo, incluindo, conforme o caso:

I. mão de obra;
II. equipamentos e materiais;
III. serviços contratados;
IV. transporte e destinação de resíduos;
V. isolamento, segurança e sinalização;
VI. guarda e remoção de bens;
VII. reparação de áreas públicas ou imóveis afetados.

§ 8º Os custos comprovadamente suportados pelo Município poderão ser cobrados do proprietário, possuidor ou responsável pela obra, observada a responsabilidade individual de cada agente e assegurada a possibilidade de impugnação.

§ 9º Não havendo pagamento, o valor poderá ser inscrito em dívida ativa, na forma da legislação tributária e financeira municipal.

§ 10. A cobrança dos custos não afasta as multas, a obrigação de reparar danos e as demais responsabilidades administrativas, civis, ambientais e penais cabíveis.

§ 11. Em situação de risco iminente, a execução das medidas estritamente necessárias poderá ocorrer antes da conclusão do processo, mediante relatório ou laudo técnico e contraditório posterior.

Art. 201 Quando a demolição administrativa não puder ser executada diretamente pelo Município ou depender de autorização judicial, o processo será encaminhado à Procuradoria ou ao órgão jurídico municipal para adoção das medidas cabíveis.

§ 1º O encaminhamento será acompanhado, conforme o caso, de:

I. cópia integral do processo administrativo;
II. identificação do imóvel e dos responsáveis;
III. relatórios, laudos e registros de vistoria;
IV. fotografias, plantas, levantamentos ou outros elementos probatórios;
V. notificações, autos e comprovantes de ciência;
VI. decisões administrativas e recursos;
VII. informação sobre risco, urgência ou possibilidade de agravamento do dano;
VIII. estimativa preliminar das medidas necessárias.

§ 2º A Procuradoria poderá requerer as medidas judiciais de urgência necessárias:

I. ao ingresso no imóvel;
II. à desocupação;
III. à demolição;
IV. à remoção de bens;
V. à proteção das pessoas, dos imóveis vizinhos e do patrimônio público;
VI. à recuperação ou reintegração de área pública.

§ 3º O ajuizamento de medida judicial não impede:

I. a aplicação das sanções administrativas;
II. a manutenção do embargo ou da interdição;
III. a adoção de medidas emergenciais legalmente admitidas;
IV. a cobrança de multas e custos;
V. a comunicação aos demais órgãos competentes.

§ 4º O órgão técnico municipal prestará as informações e o apoio necessários à atuação judicial, preservada a competência da Procuradoria para definição da estratégia processual.

§ 5º As provas e os registros relacionados à situação serão preservados e

incorporados ao processo administrativo.

Art. 202 Constatada construção, instalação, fechamento, equipamento ou ocupação irregular em área pública municipal, o responsável será notificado para promover sua retirada, desocupação ou demolição voluntária no prazo estabelecido pelo Município.

§ 1º O procedimento deverá identificar:

I. o bem público atingido;

II. a natureza e a extensão da ocupação;

III. o responsável, quando possível;

IV. os riscos e prejuízos decorrentes da permanência;

V. as providências necessárias à restituição da área.

§ 2º A notificação prévia poderá ser dispensada exclusivamente quando:

I. houver risco iminente às pessoas, aos bens ou aos serviços públicos;

II. a ocupação estiver em execução e sua continuidade puder consolidar ou ampliar a irregularidade;

III. houver obstrução grave de via, passeio, drenagem, equipamento público ou rota de emergência;

IV. a intervenção impedir o exercício imediato da posse ou a execução de obra ou serviço público urgente;

V. não for possível identificar ou localizar o responsável após diligências razoáveis;

VI. houver outra hipótese expressamente prevista em lei.

§ 3º Nas hipóteses do § 2º, a atuação municipal:

I. limitar-se-á ao necessário para cessar a ocupação, o risco ou a obstrução;

II. será registrada em relatório administrativo;

III. será acompanhada de registro fotográfico, inventário ou outros elementos disponíveis;

IV. será comunicada ao responsável com a maior brevidade possível, quando identificado;

V. ficará sujeita a contraditório posterior.

§ 4º Não atendida a notificação, o Município poderá:

I. remover materiais, bens e equipamentos;

II. executar a demolição administrativa, quando cabível;

III. adotar medidas para recuperação da área;

IV. encaminhar o processo ao órgão jurídico para reintegração ou manutenção da posse;

V. cobrar os custos e aplicar as sanções cabíveis.

§ 5º A demolição de construção consolidada ou ocupada será precedida de processo administrativo, vistoria, decisão fundamentada e oportunidade para cumprimento voluntário, salvo risco iminente.

§ 6º Os bens removidos serão identificados e terão sua guarda, restituição ou destinação disciplinadas pela legislação municipal.

§ 7º As despesas de remoção, demolição, transporte, guarda, limpeza e recuperação da área poderão ser cobradas do responsável, mediante demonstração dos custos.

§ 8º A responsabilidade por danos decorrentes da atuação municipal será apurada nos termos da Constituição e da legislação aplicável, sem prejuízo da responsabilidade do ocupante pelos danos e despesas que lhe forem imputáveis.

§ 9º A aplicação deste artigo não implica reconhecimento de posse, domínio, direito de retenção, indenização ou permanência sobre a área pública.

§ 10. O disposto neste artigo será aplicado em conjunto com o art. 197, devendo o Município adotar procedimento único para a apuração, desocupação e remoção das ocupações irregulares de áreas públicas.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 203 Os prazos concedidos ao interessado para cumprimento de exigências ou providências previstas neste Código poderão ser prorrogados uma única vez, por até igual período, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do vencimento.

§ 1º O requerimento tempestivo suspenderá o prazo até a decisão administrativa, salvo quando:

I. houver risco iminente;

II. a providência for necessária à proteção imediata da segurança, da saúde, do meio ambiente ou do patrimônio público;

III. a lei estabelecer expressamente caráter improrrogável;

IV. a suspensão puder causar agravamento relevante da irregularidade;

V. se tratar de embargo, interdição ou medida cautelar de cumprimento imediato.

§ 2º A decisão deverá considerar:

I. a natureza e a complexidade da providência;

II. as medidas já adotadas pelo interessado;

III. a existência de impedimento técnico, jurídico ou material;

IV. o risco decorrente da permanência da situação;

V. a boa-fé e a colaboração do requerente;

VI. a necessidade de projeto, contratação, licença ou manifestação de outro órgão;

VII. eventual vulnerabilidade social comprovada.

§ 3º A decisão será expressamente fundamentada e indicará o novo prazo concedido e as condições para seu cumprimento.

§ 4º Prorrogação superior ao limite previsto no caput somente poderá ser concedida:

I. nas hipóteses expressamente previstas neste Código;

II. quando necessária à execução de obra complexa, acompanhada de cronograma técnico;

III. quando o cumprimento depender de autorização ou providência de outro órgão não imputável ao interessado;

IV. em situação excepcional devidamente comprovada, desde que não haja risco ou prejuízo relevante ao interesse público.

§ 5º Na hipótese do § 4º, a decisão dependerá de manifestação técnica e, quando houver questão jurídica relevante, de parecer do órgão jurídico municipal.

§ 6º Demonstrada situação de vulnerabilidade social que impeça o cumprimento imediato da obrigação, poderá ser concedido prazo excepcional, mediante estudo ou manifestação do órgão municipal competente.

§ 7º A vulnerabilidade social não autoriza:

I. manutenção de situação de risco iminente;

II. ocupação irregular de área pública;

III. continuidade de obra embargada;

IV. utilização de edificação interditada;

V. descumprimento de medida emergencial;

VI. afastamento de exigência de segurança, estabilidade, salubridade ou acessibilidade.

§ 8º Na hipótese do § 6º, o Município poderá:

I. estabelecer cronograma de cumprimento;

II. indicar medidas provisórias de segurança;

III. encaminhar o interessado a programas de assistência técnica ou social existentes;

IV. priorizar soluções de menor custo tecnicamente adequadas;

V. acompanhar periodicamente o cumprimento das providências.

§ 9º Os prazos para apresentação de defesa e recurso somente poderão ser prorrogados quando houver previsão expressa neste Código ou na legislação municipal de processo administrativo.

§ 10. Os prazos fixados em legislação federal, estadual, decisão judicial ou ato de outro órgão observarão o respectivo regime jurídico e não poderão ser prorrogados pelo Município sem competência legal.

§ 11. A prorrogação do prazo não implica suspensão automática de multa diária já incidente, salvo decisão expressa e fundamentada quando:

I. a paralisação da cobrança for compatível com a legislação;

II. houver cumprimento efetivo do cronograma;

III. não houver risco, dano, reincidência ou vantagem indevida.

Art. 204 As divergências entre as dimensões constantes dos documentos imobiliários, do cadastro municipal e aquelas verificadas no local serão analisadas exclusivamente para fins administrativos, observadas as disposições deste artigo.

§ 1º Poderão ser admitidas divergências dimensionais de até 5% (cinco por cento) quando, cumulativamente:

I. decorrerem de diferenças de método de medição, precisão gráfica, arredondamento, escala ou levantamento cadastral;

II. não modificarem a localização ou a configuração essencial do imóvel;

III. não implicarem avanço sobre logradouro, área pública, imóvel confrontante, faixa não edificável ou servidão;

IV. não reduzirem recuos, afastamentos, dimensões mínimas do lote ou outros parâmetros abaixo dos limites estabelecidos na legislação urbanística;

V. não aumentarem o potencial construtivo ou permitirem área edificável superior àquela juridicamente demonstrada;

VI. não houver conflito, impugnação ou dúvida relevante quanto às divisas;

VII. a divergência estiver tecnicamente demonstrada.

§ 2º A tolerância prevista neste artigo:

I. não altera a área, as medidas perimetrais ou as divisas constantes do registro imobiliário;

II. não substitui retificação de matrícula, procedimento de parcelamento do solo, usucapião, regularização fundiária ou outro instrumento legalmente exigível;

III. não constitui reconhecimento de propriedade, posse ou direito real;

IV. não autoriza ocupação de área pública ou particular;

V. não será utilizada cumulativamente para justificar sucessivas alterações ou acréscimos.

§ 3º Para aprovação, regularização ou licenciamento que dependa da definição precisa das dimensões, da área ou das divisas do imóvel, será exigido levantamento planialtimétrico, topográfico ou georreferenciado elaborado por profissional legalmente habilitado, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 4º O levantamento deverá indicar, conforme o caso:

I. as dimensões e a área apuradas;

II. os marcos, vértices e referências utilizados;

III. a confrontação com os documentos imobiliários;

IV. as edificações, muros, cercas e ocupações existentes;

V. os logradouros, áreas públicas, servidões e faixas sujeitas a restrição;

VI. as divergências constatadas e sua possível origem.

§ 5º O agente fiscal poderá elaborar croqui, realizar medições referenciais e produzir registros fotográficos ou outros elementos destinados exclusivamente à caracterização da ocorrência e à instrução da fiscalização.

§ 6º O croqui ou a medição administrativa prevista no § 5º:

I. não substitui levantamento técnico exigível;

II. não define divisas ou direitos reais;

III. não transfere ao agente fiscal responsabilidade por levantamento topográfico de imóvel particular;

IV. deverá identificar seu caráter exclusivamente administrativo e referencial.

§ 7º Havendo divergência superior ao limite previsto, conflito entre confrontantes, indício de ocupação irregular ou impossibilidade de identificação segura do imóvel, o Município poderá suspender a análise da matéria diretamente afetada e exigir:

I. levantamento técnico complementar;

II. retificação registral;

III. manifestação dos titulares ou confrontantes;

IV. decisão judicial ou administrativa competente;

V. outro documento juridicamente adequado.

§ 8º A eventual tolerância dimensional da execução da edificação observará o artigo específico deste Código e não se confunde com a divergência documental disciplinada neste artigo.

Art. 205 O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que couber,

mediante decreto, observados os limites e as autorizações nela estabelecidos.

§ 1º Os procedimentos que dependam expressamente de regulamentação, especialmente o Projeto Simplificado e os sistemas específicos de licenciamento eletrônico, somente poderão ser implantados após a publicação do respectivo decreto.

§ 2º O Departamento de Engenharia e Projetos poderá expedir instruções normativas, manuais e atos administrativos complementares destinados exclusivamente a estabelecer:

I. modelos de requerimentos, formulários, declarações, termos e documentos;

II. padrões gráficos, formatos, nomenclaturas e requisitos técnicos para apresentação de projetos e arquivos digitais;

III. fluxos internos de protocolo, distribuição, análise, correção, aprovação, fiscalização e arquivamento;

IV. procedimentos de comunicação e tramitação eletrônica;

V. critérios operacionais para vistorias e registros administrativos;

VI. orientações necessárias à aplicação uniforme deste Código.

§ 3º Os atos mencionados no § 2º deverão:

I. possuir fundamento expresso nesta Lei Complementar ou em decreto regulamentar;

II. ser oficialmente publicados ou disponibilizados no portal institucional do Município;

III. indicar sua data de início de aplicação;

IV. assegurar prazo razoável para adaptação quando alterarem padrões de apresentação ou procedimentos;

V. preservar a possibilidade de protocolo e saneamento de falhas meramente formais.

§ 4º Os decretos, instruções normativas, manuais e demais atos complementares não poderão:

I. criar infrações ou penalidades;

II. instituir ou majorar taxas, preços públicos ou obrigações financeiras;

III. criar, alterar ou flexibilizar parâmetros urbanísticos;

IV. estabelecer novas hipóteses de indeferimento;

V. criar dispensas ou exceções não previstas em lei;

VI. exigir documento sem relação direta com o objeto analisado;

VII. restringir atribuições profissionais definidas em legislação própria;

VIII. alterar competências estabelecidas em lei.

§ 5º A ausência de regulamentação não impedirá a aplicação dos dispositivos desta Lei Complementar que sejam suficientemente completos e autoexecutáveis.

§ 6º Havendo alteração dos modelos, padrões ou sistemas eletrônicos, os processos já protocolados poderão permanecer no formato anteriormente aceito, salvo quando a adaptação for indispensável à análise e não representar ônus desproporcional ao interessado.

Art. 206 Os processos administrativos e atos de licenciamento existentes na data de entrada em vigor desta Lei Complementar observarão as disposições transitórias deste artigo.

§ 1º Os processos de aprovação, licenciamento, regularização, Habite-se, certidão ou outro ato de controle edilício protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar poderão ser concluídos conforme a legislação vigente na data do protocolo, desde que:

I. tenham sido apresentados os documentos mínimos necessários à identificação do interessado, do imóvel e do objeto do pedido;

II. o processo permaneça ativo;

III. as exigências sejam atendidas nos prazos estabelecidos;

IV. não tenha ocorrido alteração substancial do objeto;

V. a aplicação da legislação anterior não mantenha situação de risco à segurança, à salubridade ou à acessibilidade em desacordo com norma superveniente de observância obrigatória.

§ 2º O interessado poderá optar expressamente pela aplicação integral desta Lei Complementar, vedada:

I. a combinação seletiva entre disposições do regime anterior e do novo regime;

II. a retratação da opção após a prática de ato decisório com fundamento na nova legislação, salvo erro administrativo ou motivo juridicamente relevante;

III. a utilização da opção para afastar obrigação já definitivamente constituída.

§ 3º A solicitação de documentos complementares, esclarecimentos ou correções não alterará a data original do protocolo, desde que:

I. não modifique substancialmente o objeto;

II. seja atendida dentro do prazo;

III. não decorra de novo pedido ou intervenção não incluída originalmente.

§ 4º Considera-se alteração substancial, entre outras:

I. mudança de uso ou categoria de ocupação;

II. aumento relevante da área construída;

III. acréscimo de pavimentos;

IV. aumento do número de unidades autônomas;

V. alteração significativa da implantação;

VI. modificação do acesso ou da circulação com impacto urbanístico relevante;

VII. inclusão de imóvel ou área não abrangida pelo pedido original;

VIII. alteração que sujeite o empreendimento a licenciamento, estudo ou autorização anteriormente inexigível.

§ 5º Na hipótese de alteração substancial:

I. a parte não modificada poderá permanecer submetida ao regime anterior, quando tecnicamente autônoma;

II. a parte modificada observará esta Lei Complementar e a legislação urbanística vigente;

III. todo o empreendimento será submetido ao novo regime quando não for tecnicamente possível separar as partes ou quando a alteração modificar sua concepção essencial.

§ 6º Os processos arquivados, abandonados, cancelados ou definitivamente indeferidos que forem novamente apresentados serão considerados novos processos e observarão integralmente a legislação vigente na data do novo protocolo.

§ 7º Os projetos aprovados, alvarás, licenças, certificados e demais atos regularmente expedidos antes da entrada em vigor desta Lei Complementar permanecerão válidos durante seus respectivos prazos.

§ 8º As obras iniciadas regularmente durante a validade do alvará poderão prosseguir conforme o projeto aprovado, ressalvadas:

I. exigências supervenientes indispensáveis à eliminação de risco;

II. normas de segurança contra incêndio, ambientais, sanitárias ou de acessibilidade cuja aplicação imediata seja determinada pela legislação competente;

III. alterações voluntárias submetidas a novo licenciamento;

IV. irregularidades de execução.

§ 9º A renovação ou revalidação de alvará observará esta Lei Complementar, preservadas as partes regularmente executadas, salvo disposição urbanística transitória específica.

§ 10. O alvará vencido antes da entrada em vigor desta Lei Complementar não será automaticamente restabelecido, devendo eventual renovação observar a legislação vigente, resguardadas as etapas regularmente executadas.

§ 11. Os pedidos de regularização protocolados anteriormente observarão o regime

escolhido nos termos deste artigo, sem prejuízo da aplicação imediata das medidas necessárias à eliminação de risco.

§ 12. Os embargos, interdições, autos de infração, multas e demais medidas administrativas lavrados anteriormente continuarão regidos, quanto à validade e à penalidade, pela legislação vigente na data da infração, aplicando-se esta Lei Complementar aos atos procedimentais posteriores quando não houver prejuízo à defesa.

§ 13. Os recursos administrativos já interpostos serão julgados conforme o procedimento vigente na data de sua apresentação, salvo opção expressa do interessado pelo novo procedimento quando juridicamente admissível.

§ 14. Os documentos válidos já apresentados não serão novamente exigidos, salvo:

I. perda de validade;
II. alteração do objeto;
III. necessidade de atualização decorrente de fato superveniente;
IV. dúvida fundamentada sobre autenticidade ou aplicabilidade.

§ 15. A alteração posterior da Lei de Zoneamento, do Plano Diretor ou de outra legislação urbanística observará suas próprias disposições transitórias, não cabendo a este Código assegurar direito a parâmetro urbanístico além das hipóteses legalmente constituídas.

§ 16. Nos casos de dúvida quanto ao regime jurídico aplicável, a decisão será fundamentada pelo órgão municipal competente, com manifestação do órgão jurídico quando a controvérsia envolver direito adquirido, ato jurídico perfeito, penalidade, indenização ou outra questão jurídica relevante.

§ 17. O Município poderá regulamentar exclusivamente os procedimentos operacionais necessários à transição, sem ampliar direitos, dispensas ou prazos não previstos neste artigo.

Art. 207 Esta Lei Complementar entra em vigor após 90 (noventa) dias de sua publicação.

§ 1º Durante o período previsto no caput, o Poder Executivo deverá promover:

I. a edição dos regulamentos indispensáveis à aplicação inicial da Lei;
II. a atualização dos formulários, modelos e sistemas administrativos;
III. a capacitação dos servidores envolvidos;
IV. a divulgação das novas regras aos profissionais, proprietários e interessados;
V. a adequação dos procedimentos de protocolo, análise, fiscalização e recurso;
VI. a compatibilização das referências e remissões com as demais leis

municipais.

§ 2º Os decretos, instruções normativas e atos preparatórios poderão ser publicados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, produzindo efeitos juntamente com ela ou na data expressamente indicada.

§ 3º Permanecerá aplicável, durante o período de vacância, a legislação anteriormente vigente.

Art. 208 A partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, fica revogada a Lei Complementar Municipal nº 43, de 18 de setembro de 2013.

§ 1º A revogação não prejudicará:

I. a validade dos atos administrativos regularmente expedidos;
II. os efeitos jurídicos produzidos durante a vigência da legislação anterior;
III. a apuração de infrações praticadas anteriormente;
IV. a cobrança de multas e obrigações constituídas;
V. a aplicação das disposições transitórias previstas,

§ 2º Não se consideram revogadas as disposições constantes do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, da legislação de parcelamento do solo, do Código de Posturas e das demais leis municipais específicas, salvo quando houver revogação expressa em diploma próprio.

§ 3º Eventuais referências feitas por outros atos municipais à Lei Complementar nº 43, de 2013, serão interpretadas como referências a esta Lei Complementar, quando houver correspondência de matéria e compatibilidade jurídica, até a atualização formal dos respectivos diplomas.

Santa Cruz da Conceição, 10 de novembro de 2026.

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada no Diário Oficial e site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição.

Sergio Jose Zaguetti
Chefe de Gabinete

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

Glossário de definições

Art. 1º Para fins de aplicação das disposições deste Código de Obras e Edificações, ficam adotadas as seguintes definições:

I – Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, das edificações, espaços, mobiliários e equipamentos por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II – Acessível: edificação, espaço, mobiliário ou equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos nas normas técnicas aplicáveis;

III-Abrigo para auto: espaço, sem paredes limitantes de frente, laterais ou de fundo, a não ser aquelas de divisa dos lotes ou edificação a que pertence;

IV-Afastamento ou recuo frontal: a menor distância entre o alinhamento do terreno e a projeção da edificação;

V-Afastamento ou recuo de fundos: a menor distância da projeção da edificação à divisa de fundo do terreno. Para efeito de recuos, no lote de esquina não existe divisa de fundo;

VI-Afastamento ou recuo lateral: a menor distância da projeção da edificação à divisa lateral do terreno. Para efeito de recuos, no lote de esquina às 2 divisas com outros lotes são consideradas sempre divisas laterais. Não existe, neste caso, divisa de fundo;

VII-Alinhamento: é a linha divisória legal, que separa o lote de terreno do logradouro público;

VIII-Altura ou gabarito da fachada: é a distância, medida no ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições acima;

IX-Alvará ou Licença: documento expedido pela Prefeitura, quando requerido pelo interessado, que autoriza a execução de obras particulares, não o eximindo, porém, da ação de polícia da Prefeitura;

X-Alicerce: Etapa da construção que garante sustentação as paredes, transmitindo as cargas às fundações;

XI-Ampliação: obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma, sem construir nova unidade autônoma;

XII-Andaime: estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra, com segurança, na construção ou acabamento

das paredes externas. Deve possuir dispositivo de segurança que evite a queda dos operários, materiais, ferramentas ou de outras coisas ao solo;

XIII-Andar: é o espaço delimitado por dois pavimentos consecutivos de um edifício ou por um pavimento e o forro;

XIV-Andar térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação;

XV-Antecâmara: ambiente de pequena dimensão e de passagem obrigatória, construído entre um cômodo, que se pretende manter isolado por razões de segurança ou de higiene, e os outros cômodos da edificação;

XVI-Área livre ou espaço livre: parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nele existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção;

XVII-Área de frente: é a situada entre o alinhamento do lote e a fachada frontal do edifício;

XVIII-Área de fundo: é a situada entre o fundo do lote e a fachada posterior do corpo principal da edificação;

XIX- Área ou espaço livre aberto: é aquela cujo perímetro tem um de seus lados constituído pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas pela legislação sanitária, para áreas ou espaços livres abertos;

XX- Área ou espaço livre fechado: é aquela cujo perímetro é constituído por paredes de edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura inferior às dimensões mínimas, estabelecidas pela legislação sanitária, para áreas ou espaços livres abertos;

XXI-Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou pisos, se existentes, inclusive a área de piscina;

XXII - Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização;

XXIII-Átrio: saguão de entrada. O mesmo que vestíbulo ou entrada;

XXIV-Aumento: o mesmo que ampliação;

XXV-Averbação de área construída: regularização de obra executada clandestinamente, observadas as exigências desta Lei Complementar;

XXVI-Balanço: parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção;

XXVII-Balcão ou sacada: construção em balanço, aberta, composta basicamente de

um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris até 1,00m (um metro) como elemento de proteção;

XXVIII-Beiral: parte da cobertura que se projeta além do prumo das paredes do edifício. Vide saliência;

XXIX-Caixa de areia: reservatório destinado à retenção de areia e materiais sedimentáveis;

XXX-Caixa de inspeção: espaço subterrâneo construído próximo ao tanque, para fins de monitoramento de sistema de segurança;

XXXI-Calçada de proteção: pavimentação ao redor das edificações, dentro do lote;

XXXII-Conservação: pequenos serviços de substituição ou reparação de partes de uma edificação, sem que se alterem a planta do edifício, sua estrutura, a posição e tamanho das janelas e portas, a altura das barras impermeáveis e os pisos;

XXXIII-Construção: ato de edificar uma obra nova qualquer;

XXXIV-Cota: medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto;

XXXV-Demolição (total ou parcial): É o derrubamento da edificação existente;

XXXVI-Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos;

XXXVII-Edificar: o mesmo que construir edifícios;

XXXVIII-Embargo: ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à legislação pertinente;

XXXIX- entrada: vide átrio;

XL-Estacionamento: local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não;

XLI-Face do quarteirão: um dos dois lados do quarteirão que possui como característica numeração par ou ímpar;

XLII-Frente do lote: é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público;

XLIII- Fundação: parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas dos alicerces;

XLIV-Fundo do lote: lado oposto à frente do lote. No caso de lote de esquina, considera-se não existir fundo do lote;

XLV- Galeria: passagem interna coberta, com edifícios, dando acesso ou não a estabelecimentos comerciais e ligando pontos diferentes, situados na mesma rua ou em ruas diferentes;

XLVI- Garagem: recinto fechado para guarda de veículos;

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

via pública;

XLVIII- IGP-M (FGV): índice geral de preços de mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

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

L-Jirau ou mezanino: piso intermediário e parcialmente construído dentro de um mesmo andar;

LI-Local de reunião: é aquele onde se reúnem pessoas, com qualquer objetivo, tais como: político, recreativo, cultural, educacional, religioso, social, esportivo e outros mais. São locais de reunião: ginásios de esportes, exposições e museus, templos religiosos, cinemas, teatros etc.;

LII-Logradouro público: qualquer parte da cidade de uso público oficialmente reconhecido por Lei Município;

LIII- Lote: porção de terreno, resultante do parcelamento de uma gleba de terreno, que tenha um de seus lados limitando-se com um logradouro público ou que tenha acesso independente a um logradouro público, perfeitamente descrito e individualizado por uma prova de domínio ou posse e cadastramento como unidade de tributação imobiliária;

LIV- Marquise ou alpendre: cobertura em apêndice ao edifício, geralmente em balanço;

LV- Nivelamento: é a fixação das cotas altimétricas do logradouro público;

LVI- Normas técnicas brasileiras: são normas ou critérios aprovados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -

A.B.N.T., órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de normalizar medidas, dosagens e as qualidades físicas, químicas e outras dos materiais de construção, além de estabelecer coeficientes de segurança e normas de cálculos estruturais de um modo geral;

LVII-Oficialização ou regularização: aceitação oficial de prédio existente, que não possua aprovação municipal, nas condições previstas nesta Lei Complementar;

LVIII-Passeio público ou calçada: setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres;

LIX-Pavimento: é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou o andar térreo do subsolo;

LX -Pé-direito: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento qualquer. Se o piso ou o teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será pé direito;

LXI-Pérgula: elementos arquitetônicos vazados, sobre áreas livres abertas ou fechadas; se cobertos, terão seu cômputo no total da área de construção;

LXII- Poço de ventilação: espaço de pequena dimensão, destinado a ventilar compartimentos de uso especial e destinados a usos de curta permanência de pessoas;

LXIII - Porão: espaço não habitável da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo;

LXIV- Profundidade do lote: é o quociente entre a área do lote (A) e a frente do mesmo (f): p=A/f. No caso de um lote com frente para 02(dois) logradouros, a profundidade será considerada como o maior valor de p. Quando a concordância entre os dois lados que formam um a esquina é circular, as frentes serão medidas considerando-se o prolongamento dos lados, concordados como se a curva não existisse;

LXV -Projeção: vide balanço;

LXVI -Quarteirão: trecho da via pública compreendido entre duas outras vias;

LXVII- Reconstrução: é construir de novo, ou seja, reedificar uma edificação, ou parte dela, que tenha sido demolida, no mesmo local e com as mesmas dimensões;

LXVIII-Reforma: é o conjunto de obras ou serviços que abrangem, simultaneamente ou separadamente, demolição, construção ou reconstrução de partes da edificação existente;

LXIX- Saliência: elemento arquitetônico em projeção sobre o plano de fechamento das fachadas, tais como pilares, floreiras, brises e similares;

LXX- Subsolo: espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação. Para efeito desta Lei Complementar, não é considerado como pavimento;

LXXI-Tanque: construção destinada ao armazenamento de combustível líquido;

LXXII-Tapume: vedação provisória entre a edificação e o logradouro público, destinada a proteger o usuário deste, contra a queda de materiais, e a obra contra a entrada de estranhos;

LXXIII-Telheiro: cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes;

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

LXXV-Testada: medida do alinhamento do lote;

LXXVI-Vão livre: distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas;

LXXVII-Vestíbulo: vide átrio;

LXXVIII-Via: logradouro público destinado ao trânsito de pedestres ou veículos;

LXXIX - Viela sanitária: área de terreno "non aedificandi", destinada a passagem de equipamentos de serviços;

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

§1° Para fins deste Código, ficam adotadas as seguintes siglas e abreviações:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – APP: Área de Preservação Permanente;

III – ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, emitida no âmbito do CREA;

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

V – CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

VI – CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;

VII – CFT: Conselho Federal dos Técnicos Industriais;

VIII – CLCB: Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;

IX – COE: Código de Obras e Edificações;

X – CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XI – CRT: Conselho Regional dos Técnicos Industriais;

XII – DOF: Documento de Origem Florestal;

XIII – GRAPROHAB: Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

XIV – HIS: Habitação de Interesse Social;

XV – INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia;

XVI – IPTU: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

XVII – ISSQN: Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

XVIII – ITR: Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural;

XIX – NBR: Norma Brasileira aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

XX – NFO: Núcleo de Fiscalização de Obras;

XXI – Prefeitura: Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição;

XXII – RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, emitido no âmbito do CAU;

XXIII – TRT: Termo de Responsabilidade Técnica, emitido no âmbito do Sistema CFT/CRTs;

XXIV – UFESP: Unidade Fiscal do Estado de São Paulo;

XXV – ZEIS: Zona Especial de Interesse Social.

§2° Ainda ficam convencionados os seguintes entendimentos:

I. Baixa de responsabilidade técnica: a ciência, por parte da Prefeitura, do desligamento do profissional responsável pela execução da obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada.

II. Assunção de responsabilidade técnica: a aceitação, por parte da

Prefeitura, de novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução de obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;

III. Transferência de responsabilidade técnica: a ocorrência simultânea de baixa e assunção de responsabilidade técnica.

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II

Autorização do Proprietário para o Possuidor

Prefeitura do Município de Santa Cruz da Conceição/SP

PROPRIETÁRIO: _____, devidamente inscrito(a) no CPF/MF /CNPJ/MF sob o nº - _____, residentes na Rua _____, município _____, legítimo(a) proprietário(a) do imóvel localizado na Rua / Av. _____, nº ___, do bairro _____, Lote nº _____, da quadra _____, Cadastro Municipal nº _____, através da presente AUTORIZA:

POSSUIDOR: _____, devidamente inscrito(a) no CPF/MF /CNPJ/MF sob o nº - _____, residentes na Rua _____, município _____, possuidores do imóvel, a:

Realizar(em) a(s) intervenção(ões) no imóvel de (reforma – ampliação – construção - regularização) mais especificamente para o fim de: _____, podendo deduzir requerimentos, receber certidões, recolher taxas, receber comunicados, extrair cópias, apresentar esclarecimentos, apresentar defesa, apresentar recursos) enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento do objeto desta autorização junto à Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição.

Santa Cruz da Conceição, de de 2026.

Assinatura do(s) Proprietário(s) Assinatura do(s) Possuidore(s)

Obs: Necessário reconhecimento firma. Necessário anexar matrícula atualizada do imóvel.

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III
MODELO DE LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DA EDIFICAÇÃO

Processo ou protocolo nº: _____

Finalidade: ☐ Regularização da edificação; ☐ Habite-se Final ☐ Habite-se Parcial

Título do projeto: _____

Proprietário ou possuidor: _____ CPF ou CNPJ: _____

Endereço da obra: _____

Cadastro Municipal: _____ Matrícula do imóvel: _____

Data da vistoria: ___/___/_____ Horário da vistoria: _____

Responsável técnico: _____

Título profissional: _____ Registro profissional: _____

ART, RRT ou TRT nº: _____

1. DADOS DO IMÓVEL

Uso da edificação:

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Misto ☐ Outro: ___

Número de pavimentos: _____ Área do terreno: _____ m²

Área construída total: _____ m² Área objeto do Habite-se: ___ m²

A edificação é constituída pelos seguintes ambientes, compartimentos ou setores:

(descrever os cômodos)

2. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Sistema construtivo e estrutura:

Pisos e revestimentos:

Paredes:

Tetos, lajes e forros:

Cobertura:

Portas, janelas e esquadrias:

Instalações hidráulicas e sanitárias:

Instalações elétricas:

Ventilação e iluminação:

Abastecimento de água e esgotamento sanitário:

Drenagem de águas pluviais:

Instalações ou equipamentos especiais:

Muros, fechamento e acessos ao imóvel:

Passeio público ou calçada:

Áreas permeáveis, vegetadas ou ajardinadas:

Outras características relevantes:

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(O relatório fotográfico deverá apresentar imagens legíveis e suficientes para demonstrar as condições da edificação, contendo, conforme aplicável: foto da fachada, ambientes internos, ambientes externos e particularidades.)

4. CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada no imóvel e considerando as condições aparentes observadas nas partes acessíveis da edificação, o responsável técnico conclui que a edificação apresenta condições de segurança, estabilidade, salubridade, higiene e habitabilidade compatíveis com sua utilização, encontrando-se tecnicamente apta à regularização ou à expedição da Certidão de Habite-se.

Declaro, sob as penas da lei, que realizei vistoria presencial no imóvel identificado neste laudo e que as informações, descrições, registros fotográficos e conclusões apresentadas correspondem às condições aparentes verificadas na data da vistoria.

Declaro, ainda, que a edificação foi avaliada quanto às condições de segurança de uso, estabilidade, salubridade, higiene e habitabilidade, observadas as atribuições profissionais, a legislação aplicável e os limites da responsabilidade técnica registrada na respectiva ART, RRT ou TRT.

Este laudo possui caráter predominantemente visual e não abrange elementos ocultos, ensaios destrutivos, investigações laboratoriais ou cálculos específicos, salvo quando expressamente indicados.

Santa Cruz da Conceição, _____ de _____ de _____.

Responsável técnico

Nome: _____

Título profissional: _____ Registro profissional: _____

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 153 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2026.

Cria o Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS do Município de Santa Cruz da Conceição Estado de São Paulo em apoio à Agência Reguladora ARES-PCJ e dá outras providências.

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE, Prefeito Municipal de *Santa Cruz da Conceição,* no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica criado o **CONSELHO DE REGULAÇÃO E CONTROLE SOCIAL - CRCS**, no âmbito do Município de *Santa Cruz da Conceição,* como órgão consultivo da Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí – ARES-PCJ, sendo composto, no que couber, por 1 (um) representante titular e 1 (um) suplente:

I - do titular dos serviços de saneamento básico;

II - de órgãos governamentais relacionados ao setor de saneamento básico;

III - dos prestadores de serviços públicos de saneamento básico;

IV - dos usuários de serviços de saneamento básico;

V - de entidades técnicas;

VI - de organizações da sociedade civil;

VII - de entidades de defesa do consumidor relacionadas ao setor de saneamento básico.

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

§ 1º. As entidades técnicas (inciso V) e organizações da sociedade civil (inciso VI), que indicarem representante ao Conselho de Regulação e Controle Social, deverão estar devidamente criadas e legalizadas, com registro em cartório há pelo menos 05 (cinco) anos, além de possuir, em seus objetivos estatutários, atuação na área de saneamento básico, devidamente comprovada.

§ 2º. Os membros do Conselho de Regulação e Controle Social serão indicados pelo Prefeito Municipal.

Art. 2º. Compete ao Conselho de Regulação e Controle Social:

I - avaliar as propostas de fixação, revisão e reajuste tarifário dos serviços de saneamento básico no âmbito do Município consorciado;

II - encaminhar reclamações e denunciar irregularidades na prestação de serviço;

III - elaborar, deliberar e aprovar seu Regimento Interno, bem como suas posteriores alterações.

§ 1º. As competências deste Conselho de Regulação e Controle Social serão limitadas às matérias relativas ao Município de *Santa Cruz da Conceição.*

§ 2º. Os trabalhos realizados junto ao Conselho de Regulação e Controle Social serão considerados de relevância para o Município, e seus membros não receberão nenhuma remuneração ou gratificação de qualquer espécie.

Art. 3º. O Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS reunir-se-á ordinariamente 1 (uma) vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que convocado.

§1º. As reuniões do Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS serão públicas e presididas pelo representante do titular dos serviços de saneamento básico.

§2º. Cada um dos membros do Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS terá direito a um voto em suas reuniões.

§3º. O Presidente do Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS votará apenas em caso de empate.

C.N.P.J. 44.751.725/0001-97
Rua Vereador Juvenal Leme Mourão, 770 – fone/fax (19) 3567.9200 - CEP:13.625.043

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

Estado de São Paulo

§4º. Ninguém poderá representar ou votar em nome de duas ou mais entidades numa mesma reunião do Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS.

§5º. As formas de convocação e de funcionamento do Conselho de Regulação e Controle Social – CRCS serão definidas em seu Regimento Interno ou na Resolução ARES-PCJ nº 01/2011.

§6º. Considera-se dispensada a convocação prevista no parágrafo anterior quando, na reunião, comparecer a totalidade dos membros.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se todas as disposições em contrário.

SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO, 10 de novembro de 2026.

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada no Diário Oficial e site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição.

Sergio Jose Zaguetti
Chefe de Gabinete

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 154 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2026

"Estabelece, regulamenta e autoriza, no âmbito do Município de Santa Cruz da Conceição, o cômputo do período compreendido entre 28 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2021 e o pagamento dos direitos funcionais decorrentes dos termos do art. 8º-A da Lei Complementar Federal nº 173, de 27 de maio de 2020, incluído pela Lei Complementar Federal nº 226, de 12 de janeiro de 2026, e dá outras providências."

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE, Prefeito do Município de Santa Cruz da Conceição, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica autorizado, no âmbito da Administração Pública Municipal de Santa Cruz da Conceição, nos termos do art. 8º-A da Lei Complementar Federal nº 173, de 27 de maio de 2020, incluído pela Lei Complementar Federal nº 226, de 12 de janeiro de 2026, o cômputo do período compreendido entre 28 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2021 para fins de aquisição dos direitos e vantagens funcionais decorrentes do tempo de serviço, previstos na legislação municipal.

§ 1º A autorização prevista no caput compreende os adicionais por tempo de serviço, quinquênios, sexta-parte e demais mecanismos equivalentes eventualmente previstos na legislação municipal, observados, em cada caso, os requisitos estabelecidos na respectiva norma instituidora.

§ 2º O período referido no caput será considerado como tempo de efetivo exercício para fins de apuração dos direitos funcionais nele compreendidos, vedada a criação, por esta Lei, de vantagem não prevista na legislação municipal aplicável ao respectivo servidor.

Art. 2º Fica autorizado o pagamento dos valores retroativos decorrentes da aplicação do art. 1º desta Lei, correspondentes aos direitos e vantagens que deixaram de ser adquiridos, implementados ou pagos em razão das restrições anteriormente estabelecidas pelo inciso IX do art. 8º da Lei Complementar Federal nº 173, de 27 de maio de 2020.

§ 1º A apuração dos valores será realizada individualmente pelo Departamento competente, mediante análise da situação funcional de cada servidor, considerando:

I – o período compreendido entre 28 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2021;

II – a legislação municipal vigente e aplicável ao servidor durante o respectivo período;

III – o tempo de efetivo exercício;

IV – os requisitos necessários à aquisição de cada vantagem;

V – a data em que o direito teria sido implementado caso o período referido no inciso I tivesse sido regularmente computado;

VI – os valores que seriam devidos em razão da implementação do respectivo direito; e

VII – os valores eventualmente já pagos administrativamente ou judicialmente sob o mesmo título, a fim de impedir pagamento em duplicidade.

§ 2º O reconhecimento previsto nesta Lei não autoriza pagamento em duplicidade nem a concessão de vantagem não prevista na legislação municipal.

Art. 3º Os efeitos financeiros decorrentes desta Lei terão início exclusivamente em 1º de janeiro de 2027, ficando vedado qualquer pagamento no exercício financeiro de 2026.

Art. 4º Os valores retroativos apurados nos termos desta Lei serão pagos a partir do exercício financeiro de 2027, observadas:

I – a existência de dotação orçamentária própria e suficiente;

II – a disponibilidade financeira do Município;

III – a previsão na Lei Orçamentária Anual para o exercício de 2027 e, quando necessário, no Plano Plurianual e na Lei de Diretrizes Orçamentárias;

IV – o disposto no art. 113 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias;

V – o disposto no art. 169, § 1º, da Constituição Federal;

VI – as disposições da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal; e

VII – os limites legais de despesa com pessoal aplicáveis ao Município.

Art. 5º O pagamento dos valores retroativos será realizado de forma integral ou parcelada, conforme a disponibilidade orçamentária e financeira do Município e o cronograma estabelecido pelo Poder Executivo, observada a ordem objetiva de pagamento prevista neste artigo.

§ 1º Após a apuração individualizada dos créditos, os servidores com direito ao recebimento serão classificados para fins de pagamento segundo a seguinte ordem de preferência:

I – servidor com maior tempo de vínculo com o Município, considerada, para esse fim, a data de admissão no serviço público municipal;

II – em caso de empate, servidor de maior idade;

III – persistindo o empate, servidor com maior tempo de efetivo exercício no serviço público municipal; e

IV – persistindo o empate após a aplicação dos critérios anteriores, será observada a ordem alfabética do nome completo do servidor.

§ 2º A ordem prevista no § 1º será apurada e certificada pelo Departamento de Administração, mediante elaboração de relação única dos servidores que possuam créditos reconhecidos nos termos desta Lei.

§ 3º O pagamento deverá observar a ordem estabelecida neste artigo, vedada a concessão de preferência fundada em critérios pessoais, subjetivos ou diversos dos previstos nesta Lei, ressalvada determinação judicial ou outra hipótese expressamente prevista em lei.

§ 4º Caso o crédito individual do servidor ultrapasse o montante disponível para pagamento no respectivo mês, poderá ser realizado pagamento parcial, prosseguindo-se a quitação nos meses subsequentes, conforme o cronograma financeiro.

§ 5º O pagamento parcial previsto no parágrafo anterior não implicará perda da posição do servidor na ordem de pagamento até a integral quitação de seu crédito.

Art. 6º Para execução desta Lei, o Departamento de Administração deverá elaborar levantamento individualizado contendo, no mínimo:

I – identificação do servidor;

II – vínculo funcional;

Município de Santa Cruz da Conceição - SP
Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

III – data de admissão;

IV – data de nascimento;

V – períodos de efetivo exercício;

VI – vantagem funcional atingida pelo cômputo do período compreendido entre 28 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2021;

VII – data correta de aquisição do direito após o cômputo do período;

VIII – memória de cálculo dos valores eventualmente devidos;

IX – repercussões funcionais decorrentes do reconhecimento do período;

X – informação acerca de eventual pagamento administrativo ou judicial referente ao mesmo direito; e

XI – posição do servidor na ordem de pagamento estabelecida no art. 5º desta Lei.

Art. 7º Após o levantamento individualizado previsto no artigo anterior, os valores globais serão encaminhados ao Departamento de Finanças para consolidação do cronograma de pagamento.

§ 1º Para fins de planejamento e execução desta Lei, o Departamento de Finanças, após análise da disponibilidade orçamentária e financeira do Município, estabeleceu o montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais destinado ao pagamento dos valores devidos aos servidores beneficiados por esta Lei, a partir do exercício financeiro de 2027.

§ 2º O montante inicialmente estabelecido no § 1º não constitui limite máximo mensal de pagamento, podendo ser superado sempre que houver disponibilidade orçamentária e financeira devidamente certificada pelo Departamento de Finanças.

Art. 8º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, especialmente quanto:

I – aos procedimentos para levantamento e reconhecimento dos direitos;

II – à elaboração e conferência das memórias de cálculo;

III – à elaboração e publicidade do cronograma de pagamento;

IV – à operacionalização dos pagamentos integrais ou parcelados;

V – aos procedimentos administrativos necessários à implementação dos direitos funcionais;

Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição
ESTADO DE SÃO PAULO

VI – às medidas necessárias para evitar pagamentos em duplicidade; e

VII – aos procedimentos necessários à execução e atualização do valor mensal disponibilizado pelo Departamento de Finanças, observados os critérios e a ordem estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. A regulamentação desta Lei não poderá estabelecer critérios de preferência ou alterar a ordem de pagamento prevista no art. 5º.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias consignadas no orçamento municipal, suplementadas se necessário, observada a legislação financeira e orçamentária aplicável.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando seus efeitos financeiros e os respectivos pagamentos condicionados ao disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, com início não anterior a 1º de janeiro de 2027.

Santa Cruz da Conceição, 10 de novembro de 2026.

CARLOS EDUARDO ARANHA DE ALBUQUERQUE
Prefeito Municipal

Registrada e publicada no Diário Oficial e site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição.

Sergio Jose Zaguetti
Chefe de Gabinete