DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE PAULO DE FARIA

Conforme Lei Municipal nº 1.635, de 23 de abril de 2018

www.paulodefaria.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/paulo_de_faria

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Leis 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Paulo de Faria, 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 Paulo de Faria poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.paulodefaria.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/paulo_de_faria
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Paulo de Faria
CNPJ 45.150.166/0001-22
Rua XV de novembro, 790
Telefone: (17) 3802-9200
Site: www.paulodefaria.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/paulo_de_faria

Câmara Municipal de Paulo de Faria
CNPJ 51.351.732/0001-67
Praça Peregrino Benelli, 52
Telefone: (17) 3292-1360 | (17) 3292-1730
Site: www.camarapaulodefaria.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 Paulo de Faria garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.paulodefaria.sp.gov.br

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

LEI COMPLEMENTAR Nº 180, DE 27 DE JUNHO DE 2024.

"Dispõe sobre a atualização do Código de Obras e Edificações do Município de Paulo de Faria, e dá outras providências."

MÁRIO DE FELÍCIO NETO, Prefeito do Município de Paulo de Faria, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 42 e 43, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17/03/1964, e 167, inciso V, da Constituição Federal - CF,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Paulo de Faria, por seus representantes aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

Art. 1º. O presente diploma legal atualiza o Código de Obras e Edificações do Município de Paulo de Faria – COEMPF, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

Art. 2º. As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados nos Anexos, partes integrantes do COEMPF.

SEÇÃO II

DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

Art. 3º. O COEMPF determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV. observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

V. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

VI. considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.

SEÇÃO III

DA ATUALIZAÇÃO

Art. 4º. O COEMPF deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§ 1º. A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§ 2º. Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COEMPF, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

CAPÍTULO II

DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

SEÇÃO I

DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

Art. 5º. Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

Art. 6º. É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

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

I. viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;

II. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V. expedir o Certificado de Conclusão de Obras ou Habite-se;

VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VII. exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

SEÇÃO II

DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 8 º. Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

Art. 9º. As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 10. Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I. utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

II. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

III. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

IV. manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V. conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

VI. responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII. responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

VIII. garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

IX. viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

SEÇÃO III

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 11. São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.

Art. 12. Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

Art. 13. São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

I. encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;

II. elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;

III. proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;

IV. prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;

V. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

VI. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

VII. executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;

VIII. cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

IX. assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;

X. manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

XI. dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;

XII. manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;

XIII. promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 14. É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo Único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação, função ou emprego público.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. O licenciamento municipal de obras condiz à autorização emitida pelo órgão municipal responsável para o início ou a continuidade de uma obra de construção civil.

Art. 16. São documentos de autorização municipal para obras.

I. Alvará de Construção;

II. Alvará de Reforma;
III. Alvará de Demolição;
IV. Alvará de Regularização de Obra; e
V. Alvará de Regularização de Edificação;

§ 1º. É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§ 2º. A administração pública é competente para fiscalizar toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

Art. 17. São modalidades de licenciamento:
I. Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
II. Licenciamento Convencional;
III. Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais); ou
IV. Licenciamento para Regularização;

Parágrafo Único. As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

Art. 18. Para cada uma das modalidades o município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser:
I. auto declaratório, realizado por meio do autosserviço;
II. Convencional, realizado por meio de análise técnica específica.

Art. 19. Os processos de licenciamento poderão ocorrem por meio de sistemas digitais ou em meio físico.

SEÇÃO II

DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 20. Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras apenas as obras de baixíssima complexidade.

Parágrafo único. São obras de baixíssima complexidade os seguintes serviços:

I. as reformas simples e internas em edificações, sem alterações de área construídas ou alterações de parâmetros urbanísticos, sem intervenção em sistemas estruturais da edificação, sem acréscimo ou supressão de paredes (ou outras estruturas internas), sem mudança de uso da edificação;

II. execução de reparos e manutenção em geral destinados à conservação da edificação, desde que não haja alterações nas características originais;

III. execução (ou recuperação) de calçadas e passeios;

IV. construção (ou reconstrução) de muros, exceto muros de arrimo;

V. execução de impermeabilização de laje;

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

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

b. em lotes urbanos que acarretem movimento de terra menor que 1.000 m³ (um mil metro cúbico).

SEÇÃO III

DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS

Art. 21. O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável a edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

Art. 22. Também são consideradas obras na modalidade especial aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação, bem como as situações em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

SEÇÃO IV

DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

Art. 23. Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo convencional, que envolve todas os procedimentos básicos de licenciamento.

SEÇÃO V

DO LICENCIAMENTO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 24. São passíveis de regularização:

I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II. edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

§ 1º. No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de Certidão de Conclusão de Obra ou Habite-se.

SEÇÃO VI

DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Art. 25. O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na prefeitura;

II. Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;

III. Licenciamento para Obra ou Construção;

IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se.

SEÇÃO VII

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 26. A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Art. 27. A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.

SEÇÃO VIII

DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO

Art. 28. Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;

II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;

III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

IV.

Art. 29. O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

I. análise prévia;

II. análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e

III. aprovação do projeto.

Art. 30. A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia.

Art. 31. A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Art. 32. Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.

Parágrafo Único. A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto

relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

Art. 33. O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo-fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

SEÇÃO IX

DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

Art. 34. São passíveis de regularização:

I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II. edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

§ 1º. No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de Certidão de Conclusão de Obra ou "Habite-se".

§ 2º. Os critérios para o licenciamento para a regularização de obras e edificações serão definidos por lei municipal específica e supletivamente as regras gerais definidas em legislação estadual e federal vigente.

SEÇÃO X

DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

Art. 35. Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

Art. 36. O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras ou Habite-se, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§ 1º. O certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se, atestará a conclusão total ou parcial da obra.

§ 2º. Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra ou Habite-se, a situação cadastral do imóvel deverá estar atualizada, sem existência de pendências tributárias.

CAPÍTULO IV

DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 37. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

I. edificação residencial;
II. edificação não residencial;
III. edificação de uso misto;
IV. edificação de uso especial.

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

SEÇÃO II

DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

Art. 38. Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a. Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;
b. Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.

SEÇÃO III

DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Art. 39. Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

I. comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

II. industrial: edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

III. serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

SEÇÃO IV

DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

Art. 40. Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

SEÇÃO V

DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

Art. 41. Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

I. permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

II. temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

SEÇÃO VI

DOS CONDOMÍNIOS EDÍLICOS

Art. 42. Os afastamentos entre blocos ou unidades, em condomínio edilício, podem ser destinados à passagem de redes hidráulicas, passagem de pedestre, caixas elétricas, jardins, postes de energia elétrica com dimensões adequadas para garantir a sua funcionalidade.

§ 1º. Nas edificações de prédios multifamiliares verticais, os edifícios deverão observar os recuos mínimos laterais e/ou frontais, a distância mínima de 3,00 metros, mesmo entre os edifícios isolados, de maneira que fiquem garantidos os aspectos de conforto.

§ 2º. Quando existirem apartamentos implantados no pavimento térreo dos edifícios multifamiliares verticais, a circulação interna ao condomínio deverá estar distante no mínimo de 1,50 metros da face do edifício e ser proposta de forma a garantir a privacidade dessas unidades.

Art. 43. Os abrigos e depósitos de lixo em tal modalidade construtiva, devem estar localizados dentro dos limites do empreendimento, fronteiriços à via pública, não sendo permitida, em hipótese alguma, sua instalação em passeio ou via pública.

SEÇÃO VII

DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS

Art. 44. Os condomínios edilícios horizontais devem apresentar projeto conforme normas técnicas, legislação e orientações do GRAFOHAB vigente

Art. 45. As vias internas deverão ter as larguras mínimas:

I. 6,00m (seis metros) ao leito carroçável das vias internas;

II. 1,50m (um metro e meio) ao passeio ou calçada internos, ao longo das vias internas, atendendo à acessibilidade quanto a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) destinada à faixa de circulação de pedestres, livre de qualquer mobiliário ou acessório técnico; e

III. 2,00m (dois metros) ao passeio ou calçada internos ao longo das vias internas, quando neles posicionado poste ou árvore que venha a estreitar sua passagem.

Parágrafo único. As ruas internas sem saída devem apresentar praça de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros), sendo, para as vias internas mais longas, analisada a necessidade de raio maior ou alteração de projeto para manobra ou retorno de caminhões de mudança e de concessionárias.

Art. 46. O projeto de passeio público nos condomínios edilícios horizontais deve contemplar ambos os lados das vias internas.

Parágrafo único. Quando árvores ou postes não forem posicionados ao longo dos passeios, estes devem ser colocados em jardins frente às casas, ao lado das vagas de veículos, em espaço destinado a esse fim.

Art. 47. Nas áreas comuns dos condomínios edilícios, conforme o caso, e nos loteamentos de acesso controlado, será permissível o exercício de atividades econômicas, exceto em áreas definidas como áreas verdes, e desde que a atividade seja autorizada, nos termos do estatuto do condomínio ou ata de assembleia geral de condôminos ou da associação representante do loteamento fechado;

CAPÍTULO V

DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

SEÇÃO I

DOS RECUOS, SISTEMAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 48. Os recuos das edificações em relação às divisas devem atender às distâncias mínimas estabelecidas na tabela do Anexo I desta Lei.

§ 1º. A posição da abertura será determinada a partir do seu limite mais próximo à divisa.

§ 2º. Os recuos estabelecidos em convenções de condomínio e contratos de loteamento serão preservados quando aplicáveis.

§ 3º. Os sistemas de iluminação e ventilação artificiais são permitidos, desde que não prejudiquem os recuos estabelecidos nesta Seção.

SEÇÃO II

DA TAXA DE OCUPAÇÃO E DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 49. As construções deverão observar os seguintes parâmetros construtivos:

I. . taxa de ocupação máxima de 70% (T.O.), sendo a relação entre a área da projeção da edificação e a área do lote, cujo resultado é expresso em percentual.

II. . coeficiente de aproveitamento máximo (C.A.) igual a 4, sendo a relação entre a área total da edificação e a área do lote, cujo resultado é expresso em percentual.

SEÇÃO III

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 50. Todas as novas construções devem deixar área permeável no lote, destinada à infiltração de água, pelo qual se define a parcela mínima de solo permeável do lote, sendo:

I. a taxa de permeabilidade (T.P) é a relação entre a área permeável e a área do lote, cujo resultado é expresso em percentual.

Art. 51. Para todos os usos a taxa de permeabilidade exigida é um percentual mínimo de 4% (quatro por cento).

CAPÍTULO VI

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 52. O Poder Público Municipal tem o prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de protocolo, para realizar a análise e avaliação dos documentos e projetos apresentados.

Art. 53. Deverão constar na folha do projeto as seguintes declarações:

I. a aprovação do projeto não implica o reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno;

II. a execução da obra obedecerá ao disposto no Código de Obras e Edificações e demais normas pertinentes, e que qualquer alteração ou irregularidade que impeça a concessão do Certificado de Conclusão da Obra ou Habite-se será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela execução.

Art. 54. Todas as peças gráficas do projeto deverão ter:

I. assinatura do proprietário ou do possuidor do imóvel;

II. assinatura do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, em caso de licença de construção;

III. descrição do perímetro legal do lote;

IV. descrição do perímetro da construção e das projeções dos demais pavimentos, identificando por meio de legenda suas áreas;

V. legenda das áreas a construir, regularizar, demolir e existente;

VI. legenda e cotas das áreas residenciais, comerciais e/ou serviços quando a edificação for de uso misto;

VII. legenda e cotas das áreas de varanda e garagem;

VIII. descrição do perímetro da área permeável;

IX. indicação da área de cobertura vegetal;

X. planta de cobertura;

XI. cotas dos recuos;

XII. quadro de áreas, indicando área do terreno, áreas identificadas na legenda, área livre e coeficientes urbanísticos;

XIII. identificação da área permeável, conforme parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo;

XIV. detalhe das áreas de circulação e rotas acessíveis com indicação das cotas de nível, inclinação de rampas e posição de pisos táteis;

XV. detalhe do passeio público, com indicação das cotas de nível, rebaixamento de guias, pisos táteis e abertura para plantio de árvore, quando for o caso;

XVI. endereço da obra;

XVII. identificação numerada das pranchas.

Art. 55. Para prédios térreos com área construída igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e prédios com dois ou mais pavimentos com área construída igual ou superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), além do projeto arquitetônico com respectiva ART ou RRT, fica exigida também a apresentação dos seguintes projetos complementares e suas respectivas ART ou RRT:

I. Projeto estrutural;

II. Projeto hidráulico; e

III. Projeto elétrico.

Art. 56. Quando necessário, o Projeto de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil - PGRSCC - deve ser deferido pela engenharia do município, cumprindo as normas e legislação pertinente.

CAPÍTULO VII
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57. A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 58. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

SEÇÃO II

DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 59. O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º. É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

§ 2º. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 60. Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

Art. 61. Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 62. As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 63. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

SEÇÃO III

DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

Art. 64. As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

Art. 65. Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

Art. 66. Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

Município de Paulo de Faria - 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.

SEÇÃO IV

DA ACESSIBILIDADE

Art. 67 – As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações com finalidade comercial, assim como órgão públicos municipais, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas técnicas brasileiras e legislação específicas.

Parágrafo único: É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

Art. 68. É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VIII

DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PANALIDADES

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 69. A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará a lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 70. Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 71. A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela prefeitura municipal de Paulo de Faria, neste Código de Obras e Edificações, denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

SEÇÃO II

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 72. Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará Notificação, que conterá:

I. data, local e hora de sua lavratura;

II. qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III. local em que a infração se tiver verificado;

IV. descrição sucinta e objetiva da infração;

V. identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

§ 1º. A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º. Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º. Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Art. 73. O prazo para atendimento da notificação será de 30 dias corridos, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 74. O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

SEÇÃO III

DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 75. O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

Art. 76. O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza e conterá as seguintes informações:

I. data, local e hora de sua lavratura;
II. qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./ M.F., se possível;
III. local em que a infração se tiver verificado;
IV. descrição sucinta e objetiva da infração;
V. capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;
VI. medida preventiva aplicável, quando for o caso;
VII. sanção cabível;
VIII. prazo para apresentação de defesa;
IX. identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 77. A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º. Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º. Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

SEÇÃO IV

DAS MULTAS

Art. 78. A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

I. por descumprimento do disposto nesta Lei;

II. por falsidade de declarações apresentadas ao poder público;

III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 79. Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 80. São infrações leves:

I. deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;

II. utilizar de vias públicos, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;

III. não disponibilizar, no canteiro de obras, o alvará e o projeto aprovado;

IV. executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico;

Art. 81. São infrações graves:

I. impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;

II. executar obra em desacordo com o projeto aprovado;

III. executar obra sem a devida licença;

IV. não reparar eventuais danos causados ao espaço público;

V. não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

Art. 82. São infrações gravíssimas:

I. manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;

II. colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;

III. não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;

IV. permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;

V. deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;

VI. descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

VII. executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

Art. 83. As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

Art. 84. As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regulamentação própria.

Art. 85. A reincidência ensejará aplicação progressiva conforme lei municipal vigente.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

SEÇÃO V

DOS EMBARGOS

Art. 86. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação. O embargo é cabível nos seguintes casos:

I. obra sem a devida licença;

II. descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;

III. situação de instabilidade da obra e risco à terceiros.

§ 1º. Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 2º. O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

Art. 87. O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do poder executivo municipal.

Art. 88. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI

DA INTERDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DEPENDÊNCIA

Art. 89. A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º. A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º. A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º. Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do poder executivo municipal.

§ 4º. Não cumprida a interdição imposta, o poder executivo municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

Art. 90. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII

DA DEMOLIÇÃO

Art. 91. A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º. O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

§ 2º. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o poder executivo municipal deverá fazê-lo em até 15 dias, sendo os custos de sua execução cobrados do infrator.

§ 3º. O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º. Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

SEÇÃO VIII
DOS RECURSOS

Art. 92. É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º. O recurso será interposto no prazo de 15 dias corridos da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2º. O recurso será feito através de petição e deverá conter:

I. o número do Auto de Notificação;

II. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV. o pedido

Art. 93. O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

Art. 94. Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao (à) Prefeito (a) Municipal, no prazo de 15 dias corridos.

Art. 95. Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

Art. 96. Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

I. autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;

II. levantará o embargo da obra; e

III. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

Art. 97. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 98. Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

Art. 99. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 100. Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro útil imediatamente posterior.

Art. 101. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I. Tabela de recuos;
II. Glossário;
III. Modelo de documento de fiscalização de obras;
IV. Siglas e abreviaturas.

Art. 102. Ficam revogados os seguintes dispositivos e diplomas legais:

I. Lei Municipal nº 323/1.984

Art. 103. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Paulo de Faria (SP), 27 de junho de 2.024.

MÁRIO DE FELÍCIO NETO
- Prefeito Municipal -

Publicado por afixação no local de costume e no Diário Oficial Eletrônico do Município de Paulo de Faria (SP). Registrado no Departamento Jurídico na data supra.

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

Dr. Rômulo Blecha Veiga
O.A.B/SP n.º 475.738
- Procurador Municipal-

Refª:

LEI COMPLEMENTAR Nº 180, DE 27 DE JUNHO DE 2024.

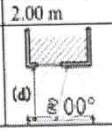
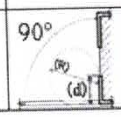
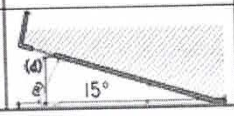
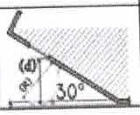
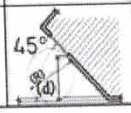
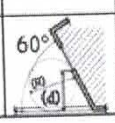
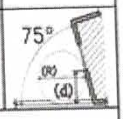
"Dispõe sobre a atualização do Código de Obras e Edificações do Município de Paulo de Faria, e dá outras providências."

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

ANEXO I

TABELA DE RECUOS

Distância mínima das aberturas das edificações em relação às divisas

Distância Mínima das Aberturas em relação às Divisas (d)							
Altura da Edificação (H)	Paralela	Perpendicular	Inclinada (**)				
			15°	30°	45°	60°	75°
Subsolo ou H < 3 m	1.50 m	0.75 m (*)	1.47 m (*)	1.40 m (*)	1.28 m (*)	1.13 m (*)	0.94 m (*)
3 m ≤ H ≤ 6 m	1.50 m	0.75 m	1.47 m	1.40 m	1.28 m	1.13 m	0.94 m
H > 6 m	H/8 com mínimo de 2.00 m	0.75 m	1.97 m	1.87 m	1.71 m	1.50 m	1.26 m
							

Notas:
(*) ou não terão recuo mínimo obrigatório, desde que o muro de divisa acompanhe em altura a parte mais alta da abertura.
(**) os valores descritos nesta tabela correspondem à distância obtida a partir da inscrição de um círculo, cujo diâmetro equivale ao recuo da Parede com Abertura.

ANEXO II

GLOSSÁRIO

Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições, válidas para o singular e plural de cada vocábulo ou expressão:

ABERTURA: qualquer elemento ou vão que possibilite a circulação, ventilação e/ou iluminação;

ACESSIBILIDADE: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos;

ALVARÁ: instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença;

AMPLIAÇÃO: obra realizada em uma edificação preexistente, que resulte em um aumento da área total construída, seja ele vertical ou horizontal, ligada ou não à mesma;

ÁREA CONSTRUÍDA OU EDIFICADA: toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção do beiral e/ou marquise;

ÁREA PERMEÁVEL: área que permite a infiltração de água pluvial direta e indiretamente no solo, considerada no cálculo do Coeficiente de Permeabilidade (CP);

AUTOR DO PROJETO: profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto;

CERTIFICADO DE ÁREA CONSTRUÍDA: documento emitido pelo órgão competente que constata a existência de construções, concluídas ou não;

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA OU HABITE-SE: documento que atesta que a obra está concluída de acordo com o projeto aprovado e em condições de utilização para a finalidade estabelecida;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA): é o coeficiente de aproveitamento que determina a área máxima que a edificação poderá ter, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

DIVISA: linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes;

EDIFICAÇÃO: estrutura construída com determinada finalidade, a qual pode ser destinada para fins residenciais, comerciais, institucionais ou outras atividades econômicas;

EQUIPAMENTO: elemento construtivo ou eletromecânico, de caráter estético e/ou funcional, temporário ou permanente, que pode ser instalado em edifícios ou espaços públicos ou privados;

LICENÇA: ato administrativo pelo qual a Administração Pública autoriza o interessado a realizar determinada atividade ou empreendimento;

LOGRADOURO PÚBLICO: área de propriedade ou domínio público de uso comum destinada ao trânsito de veículos e pedestres, compreendendo as vias de circulação, as praças, os parques, áreas verdes e demais espaços de uso coletivo;

LOTE: porção de terreno que pode ser utilizada para construção de edificações, atividades econômicas ou outras finalidades.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

MOVIMENTO DE TERRA: é o processo de modificar o perfil de um terreno por meio de cortes, aterros, compactação e nivelamento.
MURO DE ARRIMO: muro estrutural utilizado para reter o solo em cortes ou aterros, com altura superior a 1 metro;
NOTIFICAÇÃO: comunicação expedida pela PMPF aos envolvidos, abordando questões em aberto, esclarecimentos necessários, opções de recurso, sanções e outros procedimentos administrativos pertinentes ao processo de licenciamento;
PASSEIO PÚBLICO OU CALÇADA: área do espaço público, compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, destinada exclusivamente para o tráfego de pessoas, composta essencialmente pela faixa livre, podendo também contar com faixas de acesso e serviços;
PAVIMENTO TÉRREO: pavimento da edificação situado no mesmo nível do logradouro público ou de terreno adjacente;
POSSUIDOR DO IMÓVEL: pessoa física ou jurídica que efetivamente detém o direito de usar e modificar as características do imóvel em questão, objeto da construção;
PROFISSIONAL HABILITADO: técnico cadastrado em órgão federal fiscalizador que possui registro necessário para exercer uma determinada atividade ou profissão de forma competente e legal, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, desde que esteja em conformidade com as responsabilidades e limitações definidas pela entidade reguladora ou governamental competente;
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
RECUO: menor distância entre a parede ou projeção da edificação até às divisas do lote ou a distância entre corpos edificados;
REFORMA: serviços ou obras para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução;
RESPONSÁVEL TÉCNICO: profissional habilitado que assume a responsabilidade pela execução de uma obra ou prestação de serviço, garantindo que estejam de acordo com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis, bem como com o projeto aprovado;
TAXA DE OCUPAÇÃO: é a porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação;
TAXA DE PERMEABILIDADE: é a porcentagem permeável do terreno onde permite que as águas pluviais sejam absorvidas pelo solo;
UNIDADE HABITACIONAL: espaço projetado e construído para ser habitado por uma ou mais pessoas, contendo as instalações necessárias para o seu uso residencial, como descanso, à higiene e à alimentação e acesso exclusivo;
VISTORIA: inspeção técnica realizada por profissional habilitado a um imóvel, obra ou equipamento para verificar suas condições de funcionamento, segurança e conformidade com as normas e regulamentações aplicáveis;

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

ANEXO III

MODELO DE DOCUMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

	AUTO DE NOTIFICAÇÃO		AUTO DE INTERDIÇÃO	Documento Nº:
	AUTO DE INFRAÇÃO		INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA	Região Administrativa
	AUTO DE EMBARGO			Fiscal: RAF –

DIA/MÊS/ANO:	HORA:	LOCAL DA INFRAÇÃO:

IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO			
NOME OU RAZÃO SOCIAL:			
CPF/CNPJ:	CF-DF/RG:		
DOMICÍLIO FISCAL/ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA:			
CIDADE:	UF:	CEP:	TELEFONES:
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº:		LICENÇA Nº:	PROCESSO Nº:

DADOS DA OBRA			
ÁREA:		Nº DE PAVIMENTOS:	
TIPO DE OBRA			
	RESIDENCIAL		OBRA INICIAL
	COMERCIAL		MODIFICAÇÃO
			DEMOLIÇÃO

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

ETAPAS CONCLUÍDAS			
	MOVIMENTO DE TERRA		INSTALAÇÕES
	FUNDAÇÃO		COBERTURA
	ALVENARIA		ACABAMENTO
	CONCRETAGEM DE LAJE		

INFRAÇÃO(ÕES) COMETIDA(S)	
	Obra sem licenciamento e/ou sem documento no local.
	Obra em desacordo com os projetos aprovados ou visados.
	Obra não se enquadra na legislação vigente.
	Descumprimento de Notificação nº
	Descumprimento de Embargo nº
	Descumprimento de Interdição nº
	Descumprimento de Intimação Demolitória nº
	Obra em área pública.
	Outras / Detalhes:
	Pela infração acima especificada, fica o autuado sujeito a multa no valor abaixo especificado com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação.
R$:	VALOR POR EXTENSO:

LEGISLAÇÃO INFRINGIDA:

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

EMBASAMENTO LEGAL:
PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO/CUMPRIMENTO:
ATENÇÃO: INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES NO VERSO

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO AUTUANTE (FISCAL):	ASSINATURA DO AUTUADO:

	O AUTUADO RECUSOU A ASSINAR		O AUTUADO NÃO SABE ASSINAR		ENTREGUE VIA POSTAL

TESTEMUNHAMOS A LAVRATURA E ENTREGA DA 2ª VIA DO PRESENTE DOCUMENTO AO AUTUADO:	
ASSINATURA:	ASSINATURA:
RG OU CPF:	RG OU CPF:

AUTO DE NOTIFICAÇÃO: Comunicação de irregularidade(s) constatada(s), em que se estabelece prazo para regularização.

Ultrapassado o prazo estabelecido sem que a(s) irregularidade(s) apontada(s) tenha(m) sido sanada(s), o autuado estará sujeito à multa e demais sanções previstas em legislação específica.

Recursos deverão ser dirigidos ao órgão fiscalizador competente.

AUTO DE INFRAÇÃO: Ato administrativo que dá ciência ao infrator da disposição legal infringida e da penalidade aplicada.

Conforme estabelece a legislação vigente, o autuado tem o prazo de 20 (vinte) dias, a contar da data de recebimento do Auto de Infração, para recolher a multa arbitrada ou apresentar defesa escrita, acompanhada das provas que julgar necessárias, sob pena de revelia.

O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

As defesas deverão ser dirigidas ao órgão fiscalizador competente.

AUTO DE EMBARGO: Ato administrativo de interrupção na execução de obra em desacordo com a legislação vigente, que pode se dar de forma parcial ou total.

O não cumprimento ao embargo caracteriza crime de desobediência capitulado no artigo 330 do Código Penal Brasileiro.

Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação a legislação vigente e a consequente regularização da obra.

O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo, o responsável pela fiscalização requisitará os equipamentos e materiais necessários para proceder a demolição da parte acrescida.

A obra embargada somente poderá ter continuidade depois de sanadas as irregularidades que deram origem ao embargo.

AUTO DE INTERDIÇÃO: Determinação administrativa de impedimento de acesso a obra ou a edificação que apresente descumprimento de embargo ou situação de iminente, que pode se dar de forma parcial ou total.

O não cumprimento à interdição caracteriza crime de desobediência capitulado no artigo

330 do Código Penal Brasileiro e torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

INTIMAÇÃO DEMOLITÓRIA: A demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação a legislação vigente.

O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

Caso o infrator não proceda a demolição no prazo estipulado, esta será executada pela Administração Regional em até quinze dias, sob pena de responsabilidade, sendo o valor dos serviços efetuados cobrados do infrator. Na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

ANEXO IV

SIGLAS E ABREVIATURAS

Para efeito desta Lei, consideram-se as seguintes siglas e abreviaturas:

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica;
COEMPF: Código de Obras e Edificações do Município de Paulo de Faria;
PMPF: Prefeitura Municipal de Paulo de Faria;
RRT: Registro de Responsabilidade Técnica;

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

LEI COMPLEMENTAR Nº 181 DE 27 DE JUNHO DE 2.024

"Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulo de Faria, e dá outras providências."

MÁRIO DE FELÍCIO NETO, Prefeito do Município de Paulo de Faria, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 42 e 43, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17/03/1964, e 167, inciso V, da Constituição Federal - CF,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Paulo de Faria, por seus representantes aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre as normas e diretrizes para o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Paulo de Faria, como referencial a qualificação físico-territorial urbano e rural em consonância com as diretrizes estratégicas estabelecidas no Plano Diretor Participativo do Município de Paulo de Faria.

Art. 2º. A presente lei tem como objetivo estabelecer o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, visando regulamentar os processos administrativos e executivos, bem como as regras gerais e específicas a serem consideradas no planejamento, licenciamento, aprovação, emissão de licenças e execução de urbanizações, equipamentos públicos e

penalidades relacionadas ao zoneamento, uso e ocupação do solo em todo o município, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinentes, para os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios.

Art. 3º. O Município é o responsável pela aprovação, licenciamento e fiscalização e dos cumprimentos legais , utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações, com o objetivo exclusivo de garantir o cumprimento das disposições estabelecidas nesta Lei, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente resultantes de deficiência de projeto ou de execução de obra, ou da inobservância das demais normas e legislações pertinentes, devendo ser efetuada quanto à observância:

I - às normas do Plano Diretor Participativo – PDP;
II - da Legislação de Parcelamento do Solo,
III – do Código de Obras e Edificações ;
IV - Código Brasileiro de Trânsito;
V - da Lei Orgânica do Município;
VI - ao plano de melhoramento viário;
VII - às servidões administrativas;
VIII - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social, a fim de garantir o interesse público;
IX - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
X - às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;
XI - às exigências relativas às condições de segurança de usos com alto potencial de risco de incêndios e situações de emergência;
XII – às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT aplicáveis.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES E PARÂMETROS DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 4º. O ordenamento territorial em um município dá-se por meio do processo de planejamento contínuo, de investimento em infraestrutura, de políticas setoriais, bem como da regulação e controle do zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 5º. Em compatibilidade aos princípios e objetivos descritos ao ordenamento territorial no Plano Diretor do Município de Paulo de Faria, são diretrizes ao zoneamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Paulo de Faria, o que segue:

I - Reconhecimento, consolidação e estruturação das características atuais das áreas municipais;

II - Compatibilização entre desenvolvimento urbano e infraestrutura disponível;

III - Qualificação do adensamento demográfico e organização do crescimento urbano;

IV - Estímulo à qualificação ambiental, com gestão da drenagem urbana, melhoria da cobertura vegetal, preservação da paisagem natural, bem como proteção e recuperação dos mananciais e de áreas de preservação permanente;

V - Promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

VI - Identificação da necessidade de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação, bem como de instrumentos de interesse cultural;

VII - Intensificação das atividades econômicas propulsoras do progresso municipal;

VIII - Condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte, conforme condições urbanísticas e sociais de seu entorno, de modo a proporcionar equilíbrio entre os diferentes usos em uma mesma área;

IX - Vinculação de atividades econômicas e institucionais, bem como do uso residencial, em conformidade com o desenvolvimento;

X - Simplificação do zoneamento, bem como das regras de uso e ocupação do solo, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 6º. Para cumprimento dos objetivos de ordenamento territorial e atendimento das diretrizes aqui estabelecidas, o zoneamento, o nível, o uso e a ocupação do solo municipal são definidos conforme os parâmetros a seguir e a motivação principal referente a cada um deles:

I - Classificação dos usos: categorização de atividades para definição dos usos e atividades permitidos em cada Zona e Nível, bem como suas condições de instalação;

II - Parâmetros de incomodidade: limitação da interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial;

III - Condições de instalação: referenciamento e condicionamento dos padrões construtivos conforme usos e atividades, visando adequação de edificações e vias;

IV - Dimensões máximas de lotes: adequação do dimensionamento das áreas edificáveis à qualidade de vida dos usuários, respeitando a legislação pertinente;

CAPÍTULO III

DO USO DO SOLO

Art. 7º. O município é segmentado em zonas, cujo uso e atividades ficam estabelecidos para cada zona.

Art. 8º. Os usos e atividades no Município, classificam-se quanto à categoria dos imóveis e edificações, a subdivisão em níveis e a adequação da atividade à Zona na qual se insere.

CAPÍTULO IV

CATEGORIAS DE USO

Art. 9º. A categoria de uso de um imóvel refere-se à utilização ou atividade principal a ser desempenhada no local, ou seja, ao uso a que o referido imóvel se dispõe.

Art. 10. São estabelecidas no Município de Paulo de Faria, as seguintes categorias de uso aos imóveis e edificações:

I - Residencial;
II - De atividades econômicas; e
III - Institucional.

SEÇÃO I

CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL

Art. 11. São subdivididas as edificações da categoria de uso residencial em:

I - Residência Unifamiliar Isolada: construção destinada a servir de moradia a uma só família;

II - Residência Unifamiliar Vagonada: construção duplamente geminada, tipo vagão, destinada a servir de moradia a uma só família e geminada nas duas divisas laterais, sendo recuadas do alinhamento com as vias públicas; e

III - Residência Multifamiliar Vertical: construção com mais de 01 (um) pavimento, destinada a servir de moradia a mais de uma família, construída com uma ou mais entradas.

SEÇÃO II

CATEGORIA DE USO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

Art. 12. O uso imobiliário no Município pode ser direcionado, ainda, ao desenvolvimento de atividades econômicas, tais como comerciais, de prestação de serviços, industriais e agronegócios.

§ 1º. Por atividades comerciais, entende-se aquelas que definem uma relação de troca, visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias.

§ 2º. Por prestação de serviços, entende-se as atividades, remuneradas ou não, pelas quais ficam caracterizados os préstimos de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual.

§ 3º. Por atividades industriais, entende-se aquelas cujo seu desempenho resulta na reprodução de bens, tanto por transformação e comercialização de insumos, quanto prestação de serviços e inovação tecnológica.

§ 4º. Por agronegócios, entende-se o conjunto de atividades desempenhadas utilizando a fertilidade do solo rural com a produção de plantas e criação de animais, visando o mercado.

§ 5º. Por atividades industriais e comerciais potencialmente contaminadoras, entende-se por empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local.

Art. 13. As atividades serão classificadas em níveis, sendo permitidas ou permissíveis, de acordo com o impacto gerado no entorno, nas áreas, logradouros ou imóveis.

§ 1º. Os níveis de impacto gerados pelas atividades são:
I - Nível 1: atividades de impacto inócuo;
II - Nível 2: atividades de baixo impacto;
III - Nível 3: atividades de impacto moderado;
IV - Nível 4: atividade de alto impacto.

§ 2º. As atividades também serão classificadas de acordo com sua natureza sendo:

I - Institucional, aquela desenvolvida por órgãos públicos ou destinada, por entidade pública ou privada, à educação, saúde, cultura, esporte, lazer, assistência social, organizações associativas de profissionais e sindicatos, cultos religiosos, às infraestruturas de rede de telecomunicações e às destinadas à administração, segurança e serviços públicos, de relevância ao interesse público.

a)- As atividades que receberem essa classificação em regulamento serão permissíveis em qualquer área demarcada, inclusive residencial, desde que aprovada pelo corpo técnico de engenharia do município.

II - Controlada, aquela cuja autorização depende de parecer favorável dos órgãos regulamentadores e de aprovação pelo município, que deverá avaliar o impacto da atividade no entorno em que será desenvolvida.

III - Comum, as demais atividades.

§ 3º. Serão demarcados como áreas de controle, nas quais as atividades serão permissíveis de acordo com o seu nível de impacto, os locais:

I - não nivelados;

II - não regulamentados;

III - que estejam sob a gestão de órgãos públicos;

IV - residenciais que compreendam galerias, salas ou imóveis destinados a atividade empresarial.

§ 4º. A atividade classificada como permitida não dependerá de aprovação do município

§ 5º. A atividade classificada como permissível, a licença dependerá da aprovação do município, que poderá solicitar prévia manifestação de outros órgãos.

Art. 14. O nível não se confunde com a Zona, sendo o nível relacionado ao exercício de atividades econômicas no local e a Zona para classificação quanto aos fins edilícios.

SEÇÃO III

CATEGORIA DE USO INSTITUCIONAL

Art. 15. Na categoria de uso institucional enquadram-se os espaços abertos, as instalações ou os estabelecimentos, públicos ou privados, que, pela sua natureza, demandam utilização ou serviços na área da educação, saúde, lazer, assistência, segurança, dentre outros.

SEÇÃO IV

ADEQUAÇÃO DE USO À ZONA

Art. 16. Os imóveis são classificados, ainda, quanto à adequação que o seu uso representa à Zona na qual se insere, conforme a utilização que as edificações ali existentes apresentam.

Art. 17. Com relação ao grau de adequação à Zona, as edificações devem obedecer à seguinte interpretação:

I - Uso permitido: adequado e autorizado à Zona na qual se insere; e

II - Uso permissível: aquele cuja adequação à Zona fica submetida à apreciação e aprovação do Município.

§ 1º. O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, por apresentar impacto incômodo, nocivo ou perigoso a ela, é considerado proibido à mesma, sendo vedado a ela.

§ 2º. O uso que não se enquadra como permitido ou permissível à Zona, conforme legislação em vigor, somente é tolerado ao referido local se considerado adequado à legislação em vigência na ocasião de sua aprovação.

SEÇÃO V

USOS NÃO DEFINIDOS E USOS SIMILARES

Art. 18. Os usos não definidos na presente Lei, tal como a categoria de uso institucional, devem ser analisados e decididos pelos setores de engenharia e jurídico do município, no caso de expedição de Alvará de Construção e no caso da Licença de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

§ 1º. Nos casos de usos não definidos para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei os mesmos devem ser analisados e decididos pelos setores de engenharia e jurídico do município.

Art. 19. Os Alvarás de construção, regularização e licenças de construção, conforme previstos no Código de Obras do Município devem conter a especificação do lote, quadra e bairro, bem como número de cadastro imobiliário municipal, para o imóvel ao qual se aplicam.

Parágrafo único. A inclusão de novos lotes no Alvará ou na Licença de citados no "caput" deste artigo, deve ser objeto de nova solicitação, sendo aplicáveis as restrições de zoneamento relativas ao lote em questão.

Art. 20. A qualquer tempo, técnicos da Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e Controle da Poluição das Águas - CETESB, da Engenharia do Município e do Corpo de Bombeiros podem fiscalizar e vistoriar obras em andamento, edificações concluídas e mesmo aquelas com habite-se expedido, quando assim julgarem necessário.

§ 1º. As edificações no Município deverão ser construídas de acordo com as "Especificações para Instalação de Prevenção e Combate a Incêndios", do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

§ 2º. Todas as edificações que, pela sua natureza, impliquem em medidas de segurança contra incêndios, a juízo da Secretaria Municipal responsável pela análise, devem SER aprovados pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 21. Sem prejuízo aos dispositivos desta Lei e do Código de Posturas, Lei Complementar n° 16, de 25 de abril de 2.002, as indústrias, oficinas, depósitos ou estabelecimentos congêneres que pela atividade desenvolvida, ofereçam ou possam

oferecer perigo a saúde, à vida, à integridade física ou ao patrimônio de terceiros, ficam sujeitos a suspensão do alvará de funcionamento e paralização das atividades, até sua regularização, a critério da Prefeitura.

Parágrafo único. Sujeitar-se-ão, igualmente às mesmas exigências, os estabelecimentos que, pela atividade desenvolvida, provoquem excessiva quantidade de pó, fuligem, mau cheiro, ruídos, trepidação, clarões e qualquer outros incômodos.

CAPÍTULO V

DO ZONEAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 22. Com o fim de objetivar a atividade edilícia no Município, o perímetro municipal de Paulo de Faria fica caracterizado por sua segmentação geográfica em Zonas, ficando aqui determinado o zoneamento de Paulo de Faria, que trata da divisão do perímetro municipal em Zonas, segundo sua destinação.

Art. 23. Entende-se por Zona a área na qual predominam um ou mais usos, sendo esta delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos ou divisas de lotes.

Art. 24. A área municipal de Paulo de Faria fica classificada em cinco (5) Zonas, conforme localização constante do mapa no Anexo 01, que fazem parte integrante desta Lei. São elas:

I - Zona 01 - Exclusivamente Residencial: Zona com ocupação de baixa densidade e restrita às habitações unifamiliares isoladas;

II - Zona 02 - Predominantemente Residencial: Zona com ocupação de baixa densidade e presença de uso de atividades econômicas compatíveis com o meio no qual se inserem;

III - Zona 03 - Uso Misto de Baixa Densidade: Zona com ocupação de baixa densidade e presença de uso de atividades econômicas com impacto não incômodo ao uso residencial;

IV - Zona 04 - Regularização Fundiária: Zona formada por áreas cuja ocupação tenha sido irregular e que fazem parte de convênio e são objeto de regularização fundiária por meio do Programa Cidade Legal, do Governo do Estado de São Paulo e conforme a Lei de Regularização Fundiária.

V - Zona 05 - Expansão Urbana: Zona compreendida por áreas internas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROHAB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, do corpo técnico de engenharia do Município no que se refere ao seu zoneamento;

Parágrafo único: Poderão ser criadas outras zonas de acordo com a necessidade do município.

Art. 25. É permitida nas Zonas 02, e 03, além da construção de até 2 (duas) residências superpostas ou geminadas, a construção de até 2 (duas) residências justapostas sobre salão comercial, desde que, em quaisquer um dos casos, as residências possuam entradas independente se com apreciação e aprovação da Sabesp quanto à rede de água e esgoto.

Art. 26. Em Zona 04, Zona de Regularização Fundiária, não se faz permitido desdobro ou desmembramento de áreas, e tampouco é autorizada a verticalização de edificações, devendo obedecer a lei vigente referente ao assunto, uma vez que a regularização do imóvel apenas se dá através do levantamento do LEPAC.

Art. 27. Nas zonas a que se refere o artigo 25º, desta lei, o recuo frontal para a construção das edificações é de dois (2) metros.

Parágrafo único. Ficam excetuadas das exigências de recuo frontal, em qualquer hipótese, as edificações para fins comerciais.

CAPÍTULO VI

DO ZONEAMENTO DO SOLO RURAL

Art. 28. A Zona Rural é caracterizada por compreender áreas externas ao perímetro urbano e ainda não loteadas, convenientes à promoção de novos empreendimentos, devendo, para tanto, ser objeto de análise do GRAPROHAB quanto à infraestrutura necessária ao local e, posteriormente, da administração municipal no que se refere ao seu zoneamento.

Art. 29. Assim como nas demais Zonas, a qualquer atividade edilícia para implantação de empreendimentos habitacionais, comerciais ou industriais com características urbanas, faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Construção ou Regularização, com restrições construtivas do esgotamento sanitário e abastecimento de água de acordo com normas vigentes.

Parágrafo único. Faz-se obrigatória a solicitação de Alvará de Funcionamento referente a atividades econômicas junto ao Município e Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e Controle da Poluição das Águas - CETESB, quando necessário.

CAPÍTULO VII

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 30. A ocupação do solo, bem como as condições gerais para utilização dos lotes no Município de Paulo de Faria, deve obedecer às diretrizes desta lei, bem como do Código de Obras e Edificações e da Lei de Parcelamento do Solo, concomitantemente publicados.

CAPÍTULO VIII

DA AGLUTINAÇÃO E DIVISÃO DE ÁREAS

Art. 31. A respeito das modalidades de aglutinação e divisão de áreas no Município de Paulo de Faria, são estabelecidas, pela Lei de Parcelamento do Solo municipal, as diretrizes de unificação, desdobro e desmembramento, cujas definições também constam nesta publicação.

Art. 32. Fica permitida a unificação de lotes dentro de uma mesma Zona, permanecendo sobre eles as exigências relativas a esta Zona.

Parágrafo único. No caso de unificação de lotes com frente para as vias que constituem divisas de Zonas, prevalece, em relação ao resultado da unificação, o zoneamento de menor restrição, inclusive para que se considere a entrada e saída de veículos no lote unificado.

Art. 33. São permitidos nas Zonas 01, 02 e 03, o desdobro ou o desmembramento de terrenos ou áreas.

§ 1º. Quando do desdobro ou do desmembramento resultar em um lote estritamente para implantação de atividade comercial, este poderá possuir área superficial mínima de 20,00 (vinte) metros quadrados, com testada mínima de 4,00 (quatro) metros;

§ 2º. A exceção é quando o loteador restringe na matrícula do lote, convencionando a proibição de desmembramento ou desdobro.

CAPÍTULO IX

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 34. Áreas Especiais de Interesse Turísticos – AEIT, são regiões ou locais que possuem características especiais que atraem visitantes e turistas, que possuem recursos naturais, históricos, arquitetônicos, paisagísticos, ou atributos que contribuem para a promoção, formação e consolidação do sistema turístico municipal, objetivando promover o turismo sustentável e a valorização do patrimônio, gerando benefícios econômicos e sociais, que são:

I – AEIT 1 – formada pela área onde são desenvolvidas as atividades da Festa do Peão;

II – AEIT 2 – área onde está instalada a Associação dos 3 Reis Mago (Igreja dos Santos Reis) e a praça vizinha a esta, que por sua proximidade é importante para consolidação do turismo;

III – AEIT 3 – área onde se localiza a queda d'água situada Rio Turvo, denominada "Cachoeira do Talhadão";

IV – AEIT 4 – área da "Praça Peregrino Benelli";

V – AEIT 5 – área da "Praça da Matriz";

VI – AEIT 6 - área e seu entorno da "Igreja de São Sebastião";

VII – AEIT 7 - área e seu entorno da "Igreja de Nossa Senhora de Aparecida";

VIII – ARIT 8 – área onde se localiza a queda d'água denominada "Cachoeira do Cedro";

IX – AEIT – 9 - formada pela área e seu entorno formado pelo reservatório da Usina de Água Vermelha, onde está instalada a Praia Artificial de Paulo de Faria;

X – AEIT – 10 – área do "Loteamento Estância Bogari" às margens do reservatório da Usina de Água Vermelha;

XI – AEIT – 11 – área onde se localiza o "Restaurante Navio", empreendimento de eventos às margens do reservatório da Usina de Água Vermelha;

XII – AEIT – 12 – área onde se localiza a estátua do "Cristo Redentor";

XIII – AEIT – 13 – área onde se localiza o receptivo "Morada do Sol".

XIV – AEIT – 14 – área do "Recanto Paineiras".

CAPÍTULO X

DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 35. Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA são regiões delimitadas que requerem atenção especial para sua conservação, manutenção ou recuperação, devido a sua importância para a biodiversidade, o equilíbrio ecológico e sustentabilidade socioambiental, bem como as que apresentem riscos à segurança e ao assentamento humano, assinaladas no Mapa anexo, que são:

I – AEIA 1 – área de proteção do manancial de abastecimento de água da cidade de Paulo de Faria, situada a montante da captação da SABESP, constituído pelas bacias do Córrego do Patos e seus afluentes;

II – AEIA 2 – faixa de drenagem do fundo de vale do Córrego dos Pontes;

III – AEIA 3 – área da Estação Ecológica de Paulo de Faria;

IV – AEIA 4 – áreas de implantação do Aterro Sanitário;

V – AEIA 5 – áreas de recuperação Ambiental do Aterro Sanitário desativado;

VI – AEIA 6 - área da Lagoa de Tratamento de Esgoto;

VII – AEIA 7 – superfícies das Áreas de Preservação Permanente (APP) protegidas nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2.012.

Parágrafo Único: Ficam proibidos de serem implantados usos nas AEIAs que possam causar impactos ambientais, prejudicar a drenagem e a qualidade das águas no Município.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 37. Nos casos ou situações em que a presente Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações e a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Paulo de Faria, forem omissos, devem, os imóveis e construções, enquadrarem-se às exigências do Código Sanitário do Estado de São Paulo e do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Art. 38. Cabe a Engenharia e ao Jurídico do Município analisar os casos omissos, bem como os usos permissíveis que, através de resoluções que devem incorporar regulamentações complementares à presente Lei, sempre dentro das diretrizes do Plano Diretor.

Art. 39. Os usos não constantes na presente Lei, bem como os usos institucionais, devem atender as condições de localização e funcionamento fixadas em conformidade com o Plano Diretor.

§ 1º. Os usos mencionados no "caput" deste artigo são julgados pela Engenharia Municipal, no caso de expedição de Alvará de Construção, e pela Municipalidade, no caso de expedição de Alvará de Funcionamento, pelo critério de similaridade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

§ 2º. Nos casos de usos não definidos e para os quais não exista similaridade com os usos existentes nesta Lei, os mesmos são analisados com base em legislações esparsas que afetam o assunto pelos Jurídico do Município e pela Engenharia do Município.

Art. 40. É parte integrante desta Lei o seguinte anexo:

I. Glossário;
II. Planta de zoneamento anexo a Lei de uso e ocupação do solo

Art. 41. Ficam revogados os seguintes dispositivos e diplomas legais:

I - Lei Municipal nº 1.582/2.017
II - Lei Municipal nº 1.216/2.017
III- Lei Municipal nº 1.115/2.006
IV- Lei Municipal nº 935/2.000

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Paulo de Faria (SP), 27 de junho de 2.024.

MÁRIO DE FELÍCIO NETO

- Prefeito Municipal -

Publicado por afixação no local de costume e no Diário Oficial Eletrônico do Município de Paulo de Faria (SP). Registrado no Departamento Jurídico na data supra.

Dr. RÔMULO BLECHA VEIGA
O.A.B/SP n.º 475.738
- Procurador Municipal-

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

I - ALINHAMENTO: linha legal que limita os imóveis com relação à via pública;

II - ALTURA DA EDIFICAÇÃO: distância vertical entre o nível da soleira na entrada principal no térreo e o ponto mais alto da edificação;

III - ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO: documento expedido pelo município, autorizando o funcionamento das atividades econômicas;

IV - ÁREA RURAL: área que se encontra fora do perímetro urbano do município;

V - ÁREA URBANA: área que se encontra dentro do perímetro urbano do município;

VI - CALÇADA OU PASSEIO PÚBLICO: parte do logradouro ou via pública compreendida entre o alinhamento predial e o leito carroçável, usualmente mais alto que a área de circulação de veículos, destinada ao trânsito de pedestres, à implantação de mobiliário urbano quando possível, sinalização vertical e horizontal, faixas de vegetação e outros fins;

VII - CONDOMÍNIO EDILÍCIO: modalidade com edificações ou conjunto de edificações em forma de unidades isoladas entre si, com um ou mais pavimentos, destinadas a fim residencial ou não residencial, constituídas, cada unidade, por propriedade autônoma, executadas concomitantemente às obras de urbanização pelo empreendedor e cuja implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento, de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade, podendo ser, tal condomínio, caracterizado como horizontal, vertical ou misto, conforme descrições a seguir:

a) CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL: modalidade em que a construção das edificações unifamiliares(térreas, assobradadas, geminadas, sobrepostas ou agrupadas), comerciais, de prestação de serviços ou industriais é executada pelo empreendedor, concomitantemente às obras de urbanização, onde sua implantação é permitida em gleba proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo

de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

b) CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL: modalidade em que a construção das edificações multifamiliares e/ou comerciais, podendo ser executadas pelo empreendedor, concomitantemente com a implantação das obras de urbanização, quando o imóvel não possuir os melhoramentos públicos exigidos na presente lei, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

c) CONDOMÍNIO EDILÍCIO MISTO: modalidade em que são construídas edificações unifamiliares, multifamiliares e/ou de atividades econômicas com número de pavimentos diferentes entre si, no mesmo condomínio, concomitantemente à implantação das obras de urbanização, sendo sua implantação permitida em gleba ou imóvel proveniente de parcelamento e de acordo com diretrizes emitidas pela municipalidade, sendo de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas que compõem o referido empreendimento a conservação e manutenção dos serviços de vias de circulação, área verde, sistema viário e outros que lhes sejam delegados pela Municipalidade;

VIII - DIVISA: linha divisória legal que separa imóveis confrontantes e logradouros públicos;

IX - EDIFICAÇÃO: construção limitada por piso, paredes e cobertura, podendo ser destinada aos usos residencial, de atividades econômicas e institucional;

X - EDIFÍCIO OU PRÉDIO: edificação com mais de dois pavimentos, destinada à habitação de uso coletivo ou unidades de atividades econômicas;

XI - EMPREENDEDOR: proprietário do imóvel e/ou responsável pela implantação de empreendimento ou compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, desde que seu proprietário expresse, no instrumento de alienação, sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador,

cessionário ou promitente cessionário ou parceiro, em caso de extinção do contrato devidamente registrado;

XII - EMPREENDIMENTO: forma de ocupação do solo urbano para fins de parcelamento do solo, com implantação de unidade habitacional, comercial, industrial ou de serviços que regem impactos por ocasião de sua implantação;

XIII - GLEBA: área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

XIV - HABITAÇÃO: edificação destinada à moradia ou residência, que pode caracterizar-se como:

a) Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma única família;

b) Multifamiliar Ou Coletiva: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;

XV - IMPACTO INCÔMODO: resultado da utilização que possa produzir perturbações no tráfego, ruídos trepidações ou exalações que venham incomodar a vizinhança;

XVI - IMPACTO INÓCUO: resultado da utilização cujas atividades desempenhadas não causem perturbações à vizinhança;

XVII - JIRAU: elemento constituído de estrado metálico, provisório e removível, instalado a meia altura em compartimento e cujo projeto atenda as normas do Corpo de Bombeiros;

XVIII - LOTE OU DATA: parcela de terreno contida em uma quadra, oriunda de parcelamento de solo e com acesso à via pública dotada de infraestrutura;

XIX - LOTE PADRÃO: terreno contendo as dimensões mínimas de dez (10,00) metros de testada e área de duzentos (200,00) metros quadrados, com exceção para empreendimentos considerados de baixa renda pela administração pública;

XX - LOTEAMENTO: resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou mesmo prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XXI - MOBILIÁRIO: elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento, tais como: guarita e módulo pré-fabricado, jirau, abrigo ou telheiro sem vedação lateral em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro, estufas, quiosques, viveiros de plantas, churrasqueiras, dutos de lareiras, pérgulas, dentre outros;

XXII - PARCELAMENTO DO SOLO: divisão ou aglutinação de lotes, glebas e áreas com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de:

a) Desdobro: subdivisão de imóvel urbano em duas partes edificáveis, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas ao lote padrão;

b) Desmembramento: subdivisão do imóvel urbano em mais de duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas, de testada e área, do lote padrão da Zona que este se localize, destinado a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e

c) Unificação: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contíguos.

XXIII - PAVIMENTO OU ANDAR: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto de dependências situadas em um

XXIV - PAVIMENTO TÉRREO: primeiro pavimento de uma edificação, cujo nível de piso situa-se entre as cotas - 1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (mais um metro e vinte centímetros) em relação ao nível natural do terreno;

XXV - PERÍMETRO URBANO: linha de contorno que delimita a área urbana da área rural;

XXVI - PESSOA COM DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;

XXVII - PILOTIS: conjunto de pilares ou resultado visual do sistema construtivo no qual o pavimento térreo é vazado e contêm apenas os pilares estruturais, hall de entrada e o bloco de circulação do prédio, podendo esse espaço, ainda, ser utilizado como garagem ou área de lazer;

XXVIII - PISTA: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros;

XXIX - PROPRIETÁRIO: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Oficial de Registro de Imóveis ou Cartório de Registro de Imóveis;

XXX - QUADRA: porção de terra resultante de parcelamento, delimitada por vias públicas oficiais e constituída por um ou mais lotes;

XXXI - RECUO OU AFASTAMENTO: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral e de fundos;

XXXII - ROTA ACESSÍVEL: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, acessível às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, que conecta os ambientes externos e internos de espaços ou edificações;

XXXIII - TESTADA: segmento do perímetro do lote adjacente ao logradouro principal definida pela distância entre duas divisas laterais;

XXXIV - TORRE: edificação em sentido vertical, construída no rés do chão ou acima do embasamento;

XXXV - USO COLETIVO: forma de utilização das edificações destinadas à atividade não residencial, voltadas a grupos de pessoas, como, por exemplo, shoppings, galerias, escritórios, clínicas;

XXXVI - USO COMUM: forma de utilização de espaços, salas ou elementos, internos ou externos, disponíveis a um grupo específico de pessoas, como, por exemplo, salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes;

XXXVII - USO PÚBLICO: forma de utilização das edificações administradas por entidades da Administração Pública, Direta e Indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

XXXVIII - VIA PÚBLICA: via de uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro;

XXXIX - ZONA: espaço físico-territorial do município perfeitamente delimitado e caracterizado pela presença de um ou mais usos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

LEI COMPLEMENTAR Nº 182 DE 27 DE JUNHO DE 2024.

"Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Paulo de Faria, e dá outras providências."

MÁRIO DE FELÍCIO NETO, Prefeito do Município de Paulo de Faria, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 42 e 43, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17/03/1964, e 167, inciso V, da Constituição Federal - CF,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Paulo de Faria, por seus representantes aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas e diretrizes relativas ao Parcelamento do Solo Urbano do Município de Paulo de Faria em consonância com as diretrizes estratégicas estabelecidas no Plano Diretor Participativo do Município de Paulo de Faria.

Art. 2º. Para parcelamento do solo no município de Paulo de Faria, deverão ser observados às disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, do Plano Diretor Participativo do Município de Paulo de Faria, Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979 e suas alterações, visando regulamentar os processos administrativos e executivos, bem como as regras gerais e específicas a serem consideradas no planejamento, licenciamento, aprovação,

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

emissão de licenças e execução de urbanizações, equipamentos públicos e penalidades relacionadas ao parcelamento do solo em todo o município, sem prejuízo aos dispostos nas demais legislações estadual e federal pertinentes, para os respectivos procedimentos administrativos, executivos e fiscalizatórios

Parágrafo Único. Entende-se por parcelamento a divisão realizada por meio de loteamento, desmembramento, desdobramento e remembramento ou unificação conforme especificação contida nesta lei.

Art. 3º. O Município é o responsável pela aprovação, licenciamento fiscalização, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações, com o objetivo exclusivo de garantir o cumprimento das disposições estabelecidas nesta Lei, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente resultantes de deficiência de projeto ou de execução de obra, ou da inobservância das demais normas e legislações pertinentes, devendo ser efetuada quanto à observância:

I - às normas do Plano Diretor Participativo – PDP;
II - do Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS;
III - do Código de Obras e Edificações - COE;
IV - Código Brasileiro de Trânsito;
V - da Lei Orgânica do Município;
VI - ao plano de melhoramento viário;
VII - às servidões administrativas;
VIII - às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social; a fim de garantir o interesse público;
IX - às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;
X - às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas;
XI - às exigências relativas às condições de segurança de usos com alto potencial de risco de incêndios e emergências;
XII - às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT aplicáveis;
XIII - às normas e pareceres do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

Art. 4º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por Lei Municipal.

Art. 5º. O projeto de Urbanismo deverá sempre obedecer ao conjunto de Legislações e normas urbanísticas que incidirem sobre a área, em especial a Lei Federal 6.766/79 e suas atualizações, que determinam que a apropriação de glebas deve sempre ser feita sob a forma de parcelamento de solo, podendo somente ocorrer no perímetro urbano.

§ 1º - É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, até que sejam asseguradas as condições que permitam a sua ocupação, devendo o interessado anexar ao projeto respectivo, antes da aprovação provisória, proposta de soluções técnicas de correção das condições do terreno, para análise e aprovação pelo Município de Paulo de Faria.

§ 2º - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando-se em conta a disponibilidade e a repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 6º. Por ocasião da realização do parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, o interessado deverá obedecer às restrições relativas às zonas de uso, aos padrões urbanísticos e ao sistema viário básico.

Art. 7º. Não será autorizado o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as enchentes e inundações;

II - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - em áreas de Especial Interesse Ambiental, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º O uso do solo para fins urbanos nas Áreas de Especial Interesse Ambiental, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, está sujeito aos licenciamentos ambientais cabíveis à espécie e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 8º. Os parcelamentos de solo realizados em função de programas de regularização de núcleos habitacionais executados dos pelo Poder Público terão padrão

urbanístico em regime especial, a partir do cadastro dos respectivos projetos, com vistas à máxima aproximação ao traçado existente.

Parágrafo único. Excetua-se do dispositivo deste artigo à realização de parcelamento do solo em áreas cuja vocação natural não seja compatível com a existência de núcleos habitacionais, hipótese em que a área não poderá ser regularizada.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 9º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - o parcelamento do Solo somente será permitido quando obedecidas as exigências mínimas estabelecidas pela Legislação Municipal, Federal e Estadual aplicáveis à espécie;

II - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais a densidade de ocupação prevista na presente Lei, para a zona em que se situem, devendo ser objeto de diretrizes de uso e ocupação do solo;

III - os lotes terão área mínima nunca inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica, regularização fundiária ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

IV - ao longo dos fundos de vale, reservatórios natural ou artificial devem ser respeitadas as APPs (Áreas de Preservação Permanente) determinadas em legislação federal, não podendo ser computadas no cálculo de áreas institucionais e sistema viário;

V - nenhum curso d'água e/ou fundo de vale poderá ser retificado, aterrado ou tubulado, sem prévia anuência do Município e das autoridades estaduais e federais competentes;

VI - para as vias de circulação dos loteamentos deverão ser solicitadas diretrizes junto ao Município, sendo a menor largura das vias locais igual a 13,00 (treze) metros, com o leito carroçável mínimo de 8,00 (oito) metros e largura mínima do passeio de 2,50 (dois e cinquenta) metros, salvo quando se tratar de loteamento destinado à urbanização específica, regularização fundiária ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes;

VII - Quando o empreendimento se localizar em área contida no plano de melhoramento viário aprovado, a caixa da via deverá ter no mínimo 25,00 (vinte e cinco) metros e um canteiro central, sendo cada uma das pistas de rolamento possuir no mínimo 8,00 (oito) metros, o canteiro central a largura mínima de 4,00 (quatro) metros e os passeios 2,50 (dois e cinquenta) metros cada;

VIII - O parcelamento deve assegurar que as vias dos loteamentos se articulem com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, garantindo a sua continuidade e a harmonia topográfica local, e no caso de vias de circulação interrompidas, serão previstas praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 (vinte) metros.

IX - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

X - não serão permitidas servidões de passagem de pedestres para fins de subdivisão de quadras;

XI - todos os lotes gerados pelo processo de parcelamento do solo devem ter capacidade de escoamento do esgoto sanitário de toda sua área pelas vias públicas;

XII - em qualquer parcelamento deve ser previsto a execução da seguinte infraestrutura:

a) sistema de abastecimento de água potável;
b) sistema de esgotamento sanitário;
c) sistema de drenagem de águas pluviais;
d) sistema de iluminação pública;
e) rede de energia elétrica domiciliar;
f) arborização de vias e áreas verdes;
g) placas indicativas de vias;
h) guias e sarjetas
i) pavimentação;
j) sinalização horizontal e vertical de trânsito;

XIII - o raio mínimo das curvas de concordância horizontal entre alinhamentos contíguos de uma mesma quadra será de 9,00m quando o ângulo de deflexão for < 105°, ou 6,00m quando o ângulo de deflexão for ≥ 105°, sempre respeitando a legislação municipal.

XIV - não configura loteamento a modificação, ampliação, alargamento e prolongamento de vias existentes ou a abertura e execução de vias projetadas, efetivadas pelo município com o propósito de dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 10. Da área total de um projeto de parcelamento, serão destinados no mínimo:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema de circulação;
II - 20% (vinte por cento) para áreas verdes;
III – mínimo de 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, podendo chegar até o máximo de 10% (dez por cento), de acordo com comprovada necessidade do município.

§ 1º A porcentagem de áreas públicas referida neste artigo não poderá ser inferior a 45% (quarenta e cinco inteiros por cento) da gleba objeto do parcelamento, salvo nos parcelamentos das ZEIS (Zonas de Especial Interesse Social), das regularizações fundiárias e os destinados ao uso industrial, casos em que não haverá exigência da destinação de áreas institucionais;

§2º A localização das áreas institucionais e sistemas de lazer nos loteamentos serão escolhidas a critério do Poder Executivo Municipal, por meio do setor de engenharia, ficando o empreendedor obrigado a fazer constar no Projeto de Urbanismo a ser objeto de aprovação prévia pelo referido órgão;

§3º Na hipótese de a área ocupada pelo sistema de circulação ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total da gleba, a diferença deverá ser acrescida às áreas verdes.

§4º As áreas destinadas como áreas verdes não podem estar localizadas:

a) em áreas com processo de erosão;
b) em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
c) em áreas "non aedificandi";
d) em áreas de servidão.

§5º As Áreas de Preservação Permanente - APPs não serão computadas na área total do parcelamento para fins de destinação de áreas públicas, quando não utilizadas para áreas verdes do loteamento.

§6º As Áreas de Preservação Permanente - APPs - existentes na área objeto de parcelamento do solo, desde que indicada na fase de expedição da diretriz do parcelamento do solo a critério do executivo municipal, analisado e aprovado pelo setor de engenharia do município, poderão ser utilizadas como áreas verdes, até o limite de 80% do percentual total determinado para área verde, caso em que a totalidade das áreas em APP serão computadas na área total do parcelamento para fins de destinação de áreas públicas.

Art. 11. Os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão ter, em todos os casos, pelo menos, uma divisa lindeira a via oficial de circulação.

Art. 12. As quadras deverão obedecer às seguintes dimensões:

I - para loteamentos residenciais e/ou comerciais, o comprimento máximo será de 200 m (duzentos metros) e a largura dependerá das dimensões dos lotes, não podendo, contudo, ultrapassar o limite de 100,00 m (cem metros);

Art. 13. Não será permitido o parcelamento do solo por fração ideal mesmo nos casos registrados como condomínios.

Parágrafo único. A forma de parcelamento por fração ideal para formação de condomínios horizontais é permitida apenas no interior de quadras resultantes de loteamentos já legalizados.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 14. A aprovação do projeto de loteamento deve seguir as seguintes etapas:

I - solicitação de diretrizes de projeto;

II - aprovação prévia e emissão de certidão de conformidade;

III - aprovação definitiva, instruída do alvará de execução, do ato de aprovação e termo de caução.

SUBSEÇÃO I

DA SOLICITAÇÃO DE DIRETRIZES DE PROJETO

Art. 15. O interessado em realizar projeto de loteamento no município, deverá solicitar ao Município que defina as diretrizes de projeto.

§ 1º O Município terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para expedição das diretrizes.

§ 2º As diretrizes expedidas terão validade por 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data de sua expedição.

§ 3º Para análise e emissão das Diretrizes de Projeto deverá o interessado apresentar requerimento contendo, pelo menos:

I- Certidão da Matrícula do Imóvel atualizada em até 90 (noventa) dias;

II - Cópia do RG e do CPF (frente e verso);

III - Certidão Negativa de impostos e taxas municipais;

IV - requerimento assinado pelo proprietário do terreno;

V - localização da área;

VI - Levantamento planialtimétrico cadastral do terreno, escala 1:1000 ou 1:500 da planta em duas vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, contendo pelo menos:

a) as divisas da gleba a ser loteada, conforme descrição constante no documento de propriedade;

b) as curvas de nível de metro em metro, com Referência de Nível (RN) oficial que deve ser especificada na prancha;

c) a localização de cursos d'água, nascentes, fundos de vale, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba;

d) redes de energia elétrica, ferrovias, rodovias, aeroportos etc.;

e) planta de situação: raio de 500 m (quinhentos metros) em duas vias;

f) os demais documentos exigidos pelas legislações Federais e Estaduais.

g) projeto urbanístico contendo estudo preliminar do loteamento, com a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de circulação existentes no entorno da gleba, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

h) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, obedecendo as zonas já estabelecidas, quando for o caso, indicando com clareza os lotes residenciais, comerciais quando houver, o sistema viário, as áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais.

VII - Laudo técnico onde o responsável técnico afirme que na area não há insalubridade e periculosidade quanto a segurança e saúde para o assentamento humano e que não se trata de área onde no passado foram depositados resíduos sólidos de quaisquer espécies;

SUBSEÇÃO II

DA APROVAÇÃO PREVIA E EMISSÃO DE CERTIDÃO DE CONFORMIDADE

Art. 16. Todo e qualquer parcelamento do solo deverá ser submetido pelo interessado à aprovação prévia do Município e emissão de Certidão de Conformidade, através de solicitação que necessitará constar de:

I - Requerimento solicitando a Aprovação Prévia do projeto do loteamento;

II - Diretrizes definidas pelo Município;

III - Certidão da Matrícula do Imóvel atualizada em até 90 (noventa) dias;

IV - Cópia do RG e do CPF (frente e verso) do interessado;

V – Contrato Social tratando-se pessoa jurídica;

VI - Cartão CNPJ– Cadastro Nacional da Pessoal Jurídica;

VII - Certidão Negativa de impostos e taxas municipais;

VIII - Projeto Urbanístico, escala 1:1.000 (um por mil), constando de:

a) curvas de nível de metro em metro, com "DATUM" oficial;

b) coordenadas U.T.M, R.N. oficial e Norte Magnético especificados em prancha;

c) vias de circulação com estaqueamento a cada 20 m (vinte metros) e cotas de largura, quadras, lotes, áreas verdes, institucionais, e de habitação popular dimensionadas e numeradas;

d) características dos terrenos de divisa, com indicação precisa dos equipamentos comunitários, incluindo cotas de nível das galerias de águas pluviais;

e) indicação em planta da área dos lotes, das Áreas Verdes, institucionais e Faixas de Domínio;

f) indicação das dimensões das divisas da área, de acordo com o título de propriedade;

g) dimensão dos lotes (área, testada, fundo e laterais);

h) perfis laterais e longitudinais das vias públicas;

i) projeto de passeio padrão para o loteamento inclusive com especificação do pavimento;

j) Indicação das faixas de domínio das linhas de alta tensão, rodovias, ferrovias, aeroportos e outras, determinadas pelas concessionárias responsáveis;

k) locação dos cursos d'água e respectivas faixas de proteção de nascentes.

IX - Sistema de Drenagem de Águas Pluviais: no projeto que deve ser integradamente considerados os fatores ditados pelas condições internas e externas à área objeto de projeto de parcelamento, com identificação e delimitação das bacias contribuintes à área objeto de intervenção, segundo o tipo de ocupação das bacias e no nível de detalhamento necessário à determinação das contribuições.

X - Os pontos de lançamento das galerias deverão ser estudados cuidadosamente, devendo-se, para tal, considerar:

a) estabilidade do local de saída;

b) havendo existência de obstruções à passagem das águas, como residências, adutoras etc., e pontos de lançamento, devem ser comunicados e autorizados pela autoridade competente responsável e ainda, quando se tratar de áreas particulares, autorização do proprietário.

c) o lançamento das galerias poderá ser em bacia de detenção, com poços de infiltração construídos de forma que não haja contaminação do lençol freático, sendo estas estruturas representadas graficamente na planta do projeto urbanístico;

d) deverão ser indicados todos os dispositivos de proteção a serem adotados, tais como entroncamentos, muros de alas, canaletas de proteção de cortes e aterros, bacias de amortecimento, descidas d'água (rápidos e escadas hidráulicas) etc., com o devido dimensionamento hidráulico e detalhamento;

e) projeto de mecanismos de mitigação de possíveis danos ambientais ocasionados por movimentos de terra e cruzamentos de fundo de vale;

f) caso não haja necessidade de galerias, demonstrar tecnicamente e indicar em planta, o sentido das águas pluviais;

g) características dos terrenos de divisa, com indicação precisa dos equipamentos comunitários, incluindo cotas de nível das galerias de águas pluviais;

h) anuência do(s) vizinho(s) afetado(s) pela implantação de rede de drenagem ou do lançamento de águas pluviais em sua(s) propriedade(s) (se for o caso);

i) execução de canaletas com balanço, construídas em concreto, nas esquinas das vias públicas em que forem consideradas necessárias e imprescindíveis, a critério da Administração Pública Municipal, para melhor escoamento das águas pluviais.

XI - Projeto Paisagismo: acompanhado de Laudo de Caracterização Vegetal e o projeto será desenvolvido nas áreas que constituem o sistema de lazer, áreas verdes e sistema viário do conjunto, no que diz respeito à ocupação, drenagem e plantio, sendo que:

a) as espécies vegetais devem ser escolhidas entre as espécies nativas ou as já adaptadas ao país e disponíveis comercialmente;

b) detalhar procedimentos de plantio, tratamento após o plantio e manutenção da vegetação;

c) as áreas de preservação permanente, de matas, de reflorestamento em áreas degradadas e as áreas em torno de corpos d'água, deverão receber tratamento especializado, recebendo vegetação nativa adequada para cada caso. Detalhar procedimentos de plantio, tratamento após o plantio e manutenção da vegetação;

d) no caso da existência de vegetação significativa no local (seja por porte ou espécie), deve-se incorporá-la ao projeto;

e) a recuperação das áreas erodidas eventualmente existentes deverão ter seus procedimentos, obras, medidas de recuperação, drenagem e cobertura vegetal detalhados no projeto e memorial.

f) havendo necessidade de pedidos de Autorização para intervenção em Área de Preservação Permanente – APP, supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas, Alvarás para intervenção em Área de Proteção dos Mananciais, devem ser solicitados à CETESB;

g) Planta Urbanística Ambiental no modelo do GRAPROHAB.

XII - Sistema de Abastecimento de Água potável deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) cópia da Carta de Diretrizes emitida pela SABESP ou órgão competente;

b) o projeto do sistema de abastecimento de água deverá abranger, conforme as diretrizes estabelecidas pela SABESP ou órgão competente, a produção, tratamento, adução, reservação e distribuição;

c) plantas gerais de implantação com locação das unidades componentes (poços profundos, cabine para cloração e fluoretação, reservatórios, estações elevatórias, etc.);

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

d) projeto urbanístico de implantação das áreas especiais indicando tipo de fechamento da área, acessos, tipo de pavimento interno, iluminação etc.;

e) plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;

f) planta das redes de distribuição de água indicando os pontos de interligação com as redes existentes;

g) especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;

h) os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação dos ramais domiciliares de água.

XIII - Sistema de Esgotamento Sanitário deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) cópia da Carta de Diretrizes emitida pela SABESP ou órgão competente;

b) o projeto do sistema de esgotos sanitários deverá abranger as diretrizes estabelecidas pelo SABESP ou órgão competente, a coleta de esgotos, adução, afastamento e tratamento;

c) plantas gerais de implantação com locação das unidades componentes (estações elevatórias, estações de tratamento, entre outros);

d) projeto urbanístico de implantação das áreas especiais indicando tipo de fechamento da área, acessos, tipo de pavimento interno, iluminação, etc;

e) plantas, cortes e detalhes das unidades indicando dimensões, capacidades, vazões, níveis, características dos equipamentos e demais elementos necessários;

f) planta das redes coletoras de esgotos sanitários indicando os pontos de interligação com as redes existentes;

g) planta dos coletores-tronco, interceptores e emissários;

h) especificações técnicas dos materiais e equipamentos a serem instalados;

i) os loteamentos deverão prever obrigatoriamente a implantação dos ramais domiciliares de esgotos.

XIV - Projeto de Pavimentação Asfáltica, Guias e Sarjetas com os respectivos cortes, detalhes, memoriais descritivos e especificações técnicas.

a) o projeto deverá prever a execução toda pavimentação em CBUQ com 3,0 cm de espessura;

b) constar que o interessado deverá contratar, às suas expensas, laboratório idôneo para realizar os ensaios relativos à execução da pavimentação asfáltica;

c) caso o empreendimento confronte com alguma(s) via(s) não pavimentada(s), este deverá apresentar termo de compromisso atestando que executará a pavimentação dessa(s) via(s).

XV – Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública: o interessado deverá apresentar termo de compromisso atestando que executará a rede de

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

distribuição de energia elétrica e a implantação de iluminação pública com lâmpadas de LED (Light Emitting Diode), ou outra de melhor eficiência, em todas as faces das quadras e outras áreas necessárias.

XVI - Fica a cargo do loteador a execução da sinalização de trânsito, aérea e de solo, conforme projeto aprovado pelo Município.

XVII - Fica a cargo do loteador o fornecimento e colocação de placas de identificação das vias públicas, com as respectivas denominações próprias definitivas, a serem aprovadas pela Câmara Municipal, mantendo-se a denominação em caso de prolongamento de via pública já denominada oficialmente.

XVIII – Para todos os projetos, memoriais, laudos e outros documentos técnicos, deverá ser apresentado o comprovante de Responsabilidade Técnica junto ao Conselho de classe correspondente.

XIX – Todos os documentos, projetos, memoriais, laudos e outros documentos técnicos, deverão ser apresentados em quantas vias forem necessárias ao interessado, sendo que uma (01) via é necessária para ficar arquivada no processo do empreendimento;

XX - Todos os documentos, projetos, memoriais, laudos e outros documentos técnicos, deverão ser entregues para juntar ao processo em *pen drive*, com os arquivos de desenhos em extensão em DWG ou compatível.

Art. 17. o Município poderá solicitar em qualquer das fases do processo, além dos documentos exigidos nesta Lei, informações ou documentos que julgar necessário a perfeita elucidação do projeto.

Art. 18. Após a aprovação prévia o loteador deverá requerer, quando couber, a aprovação do projeto junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais), instruindo o pedido de acordo com as exigências do órgão.

SUBSEÇÃO III

DA APROVAÇÃO DEFINITIVA

Art. 19. O Projeto de Loteamento deverá ser submetido pelo interessado à aprovação definitiva do Município, obedecidas as Diretrizes expedidas e a regulamentação própria, deverá constar de:

I - para a análise do Município:

a) requerimento solicitando a Aprovação Definitiva do projeto do loteamento;

b) projeto urbanístico aprovado pelo GRAPROHAB (cinco vias ou mais, ficando três vias no processo), quando couber;

c) Levantamento Planialtimétrico aprovado pelo GRAPROHAB (três vias ou mais, ficando duas vias no processo), quando couber;

d) Memorial Descritivo e Justificativo (três vias ou mais, ficando duas vias no processo);

e) Cronograma de Obras onde conste as obras de infraestrutura exigidas, com duração máxima de 4 (quatro) anos (duas vias ou mais, ficando uma via no processo), constando:

1. demarcação das ruas, quadras, lotes, áreas de lazer, Institucionais, de Preservação Permanente (caso houver), com marcos de concreto nos pontos de tangência das quadras;
2. abertura de ruas;
3. arborização das ruas, áreas de lazer, Institucionais, de Preservação Permanente, de acordo com projeto aprovado pelo GRAPROHAB,
4. rede de energia elétrica e iluminação pública;
5. sistema de escoamento das águas pluviais;
6. rede de abastecimento de água e ramais;
7. rede coletora de esgoto e ramais;
8. Estação Elevatória/ Interceptor (caso houver);
9. Reservatório de água com a capacidade de reservação; poço profundo, ou participação proporcional no poço que abastecerá o loteamento; casa de cloração/fluoretação (caso houver);
10. guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e respectivos ensaios completos de laboratório;
11. passagem em nível (caso houver).

f) Termo de Compromisso da demarcação dos pontos de tangência das quadras com marcos de concreto, com 50 cm (cinquenta centímetros) de altura, no formato trapezoidal com 10 cm (dez centímetros) de largura na parte superior e 20 cm (vinte centímetros) na parte inferior, ficando 20 cm (vinte centímetros) acima do solo;

g) Termo de Compromisso de Caução (quatro vias ou mais, ficando três vias no processo), assinado pelo Prefeito Municipal e Empreendedor;

h) Certificado do GRAPROHAB, quando couber;

i) projeto completo da rede de energia elétrica e iluminação pública, aprovada pela concessionária do serviço público;

j) Certidão da concessionária do serviço público de energia elétrica constando se a mesma tem condições de abastecer o loteamento com rede de energia elétrica e iluminação pública;

k) ART e/ou RRT do(s) responsável(is) técnico(s) pelos projetos apresentados.

Parágrafo único. A aprovação do projeto definitivo está condicionada à emissão do "TERMO DE COMPROMISSO DE CAUÇÃO" e "LICENÇA DE INSTALAÇÃO".

Art. 20. A aprovação e a execução do Projeto de Loteamento obedecerão a uma das sistemáticas abaixo descritas:

I - execução das obras:

a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, será expedida uma autorização para execução das obras;

b) a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

c) a autorização para a execução das obras é válida por 4 (quatro) anos, contados da data de sua expedição pelo órgão competente;

d) após a execução de todas as obras a que se refere a autorização ora prevista, deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;

e) executadas as obras na conformidade dos projetos tecnicos, o Município, através do órgão competente, expedirá o termo de verificação das mesmas e o respectivo TERMO DE RECEBIMENTO do loteamento, e liberação das garantias previstas em favor do Município;

II - cronograma e instrumento de garantia de execução das obras:

a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedido, pelo órgão competente do Município, o ato de aprovação do cronograma fisico-financeiro das obras e executar;

b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronogramas fisico-financeiro aprovados, o loteador deverá alternativamente:

1. efetuar caução em dinheiro, bens imóveis ou fiança bancária, no valor apresentado no orçamento dos serviços a serem executados;

2. vincular ao Município, 60% (sessenta por cento) da área total dos lotes

c) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, após o recebimento do projeto cadastral contendo a situação real da localização da infraestrutura dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais, o Município expedirá "Termo de Recebimento", liberando o loteamento da modalidade de garantia prestada;

d) o prazo de validade do cronograma de obras e do instrumento de garantia é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição respectivamente.

§ 1º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária às áreas de vias, praças e parques, bem como as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, além das áreas "non aedificandi", constantes do projeto de parcelamento

§2º Fica dispensada a prestação de garantia prevista neste artigo na implantação de parcelamento de interesse social pelo Município.

§3º Caso as obras não sejam executadas dentro do prazo, o Município poderá utilizar-se das garantias constantes neste artigo, para conclui-las.

Art. 21. Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento, deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado, instruído com os documentos seguintes:

I - requerimento solicitando a modificação;
II - memorial descritivo das modificações;
III - 4 (quatro) cópias dos projetos referentes às modificações;
IV - 1 (uma) via de cópia do projeto aprovado;
V - diretrizes fornecidas pelo Município na primeira fase de projeto.

§ 1º Os pedidos de modificações em loteamentos registrados, além dos documentos referidos neste Artigo, deverão ser instruídos por documentos comprobatórios da anuência de todos os adquirentes dos lotes, a menos que haja regra explícita no título de aquisição com respeito a esta anuência.

§ 2º As pequenas alterações que não necessitem obedecer a sistemática constante neste Artigo obedecerão a critérios que serão definidos por ato do Executivo.

Art. 22. Desde a data de registro do parcelamento, passam a integrar o domínio do município as vias, praças, espaços livres de uso público e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 23. - O desdobro do lote deverá ser submetido à aprovação do Município a pedido do interessado, instruído com os seguintes documentos:
I - requerimento assinado pelo proprietário;
II - comprovante do pagamento dos tributos municipais incidentes sobre o lote nos últimos cinco (5) anos;
III - título de propriedade do lote, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada no máximo 30 dias;
IV - cinco (05) vias de cópias do projeto de desdobro em escala 1:100, contendo:
a) as eventuais construções existentes no lote, com indicação da área construída e ocupada e do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação utilizada;
b) o lote a ser desdobrado e seu dimensionamento;
c) os lotes resultantes do desdobro indicando o seu dimensionamento e sua vinculação com o lote objeto do desdobro;
d) a situação do lote indicando a sua localização com a distância medida no alinhamento do logradouro público mais próximo;
V - cinco (05) vias do memorial descritivo do projeto, de acordo com exigências do Cartório de Registro competente;

VI - declaração do proprietário assumindo inteira responsabilidade pela implantação das redes de água e esgoto nos lotes oriundos do parcelamento;

Parágrafo Único - O prazo para a aprovação do pedido de desdobro de lote será de até trinta (30) dias, contados da data em que for protocolado o pedido.

Art. 24. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais do imóvel e planta da gleba a ser desmembrada, contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Parágrafo único. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as Zonas em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

SEÇÃO IV

DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO E DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 25. - Considera-se Loteamento de Acesso Controlado como sendo o loteamento aprovado que atenda as disposições desta Lei, com fechamento total ou parcial de seu perímetro através de cercas, muros ou outro elemento qualquer, e/ou cujo controle de acesso acarrete o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo Único - Nos termos da presente Lei, obrigação complementar que se impõe aos loteamentos do tipo "fechados", dentre outras, é a celebração do Termo de concessão das vias públicas, constando a obrigação de que todas as obras de manutenção, correção, adequação serão executadas pela Associação dos Proprietários.

Art. 26. - As sedes sociais, bem como quaisquer outras benfeitorias, que as Associações dos Proprietários acharem necessário considerar como investimento permanente da Associação, não deverão estar localizadas nas áreas públicas e as áreas onde estas benfeitorias forem realizadas não contarão para efeito do percentual mínimo exigido de áreas livres de uso público.

Art. 27. - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários à obrigação de desempenhar:

I – a manutenção e conservação das espécies vegetais implantadas na execução do loteamento, em cumprimento aos projetos aprovados, sendo que a poda e extração das espécies são sujeitas a sua autorização, sem ônus a municipalidade;

II – a limpeza e capina dos terrenos baldios;

III – a limpeza, manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

IV – a coleta e remoção de lixo domiciliar no interior do loteamento e/ou condomínio que deve ser devidamente depositado e condicionado em local único de fácil acesso ao serviço municipal de coleta, externo ao fechamento dos muros;

V – manutenção dos sistemas de drenagem de águas pluviais e sistemas de áreas verdes e de preservação ambiental internos ao loteamento;

VI – prevenção de sinistros;

VII – outros serviços que se fizerem necessários;

VIII – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Art. 28. - Caberá à Municipalidade a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras, internas e externas ao loteamento, de manutenção dos bens públicos.

Art. 29. - Quando a Associação dos Proprietários se omitir na prestação dos serviços de sua obrigação relacionados nesta Lei, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Municipalidade, irá assumi-los, determinando a perda do caráter de Loteamento de Acesso Controlado e solicitará o ressarcimento dos serviços executados acrescidos de 30%.

§ 1º Quando a Municipalidade determinar a retirada das benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros tais serviços serão de responsabilidade dos proprietários.

§ 2º Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Municipalidade, cabendo a Associação dos Proprietários o ressarcimento de seus custos.

Art. 30. - Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do Loteamento.

Parágrafo Único - As despesas com o fechamento do loteamento, bem como com toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade do Loteador ou da Associação dos Proprietários.

Art. 31. - As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observadas para edificações nos lotes deverão atender as exigências definidas pela normatização vigente.

Art. 32. - Quando da descaracterização de Loteamento de Acesso Controlado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.

Parágrafo Único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 33. - Junto ao pedido de aprovação do loteamento e/ou condomínio, o interessado deverá apresentar ao setor competente pedido de fechamento do mesmo e de concessão de direito real de uso de bens públicos para destinação de vias de circulação internas, o qual será acompanhado pelos seguintes documentos:

I - Minuta do estatuto da futura associação que deverá ser constituída pelos adquirentes dos lotes;

II - Identificação dos bens públicos a que se pede concessão de direito real de uso quando de loteamento de acesso controlado (denominação, área, características específicas etc.);

III - Compromissos para contrapartidas para concessão de uso em obras públicas de equipamentos comunitários, tais como creches, escolas, unidades de saúde e centros comunitários, ou em infraestrutura básica – água, esgoto e drenagem - que promovam melhorias para os bairros vizinhos e /ou outras a cargo do Município, acrescidas das contrapartidas anuais pelo uso exclusivo dos espaços públicos;

IV - Projeto de fechamento do loteamento, quando for o caso, com área total de fechamento especificada;

V - Documentação e projetos exigidos para qualquer outro loteamento conforme normatização vigente.

Art. 34. - Caberá ao interessado as despesas oriundas da concessão, inclusive aquelas relativas à lavratura e ao registro do competente instrumento.

Art. 35. - A concessão do direito de implementação de Loteamento de Acesso Controlado e/ou Condomínio de Lotes no município, em nenhuma hipótese, acarretará na dispensa do loteador ou proprietário em obedecer às normas municipais vigentes sobre obras, posturas, tributação, ambientais, dentre outras, permanecendo resguardado o direito da fiscalização em adentrar nas áreas internas dos referidos empreendimentos, sempre que se fizer necessário, desde que os agentes públicos estejam devidamente identificados.

CAPÍTULO III

DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 36. Os padrões urbanísticos são a representação quantitativa da ordenação do espaço urbano no que concerne ao regime urbanístico e aos equipamentos urbanos estabelecidos, com vistas:

I - à adequação das edificações ao local onde se encontram;
II - à adequação das densidades populacionais e das atividades exercidas aos equipamentos urbanos.

Art. 37. Os padrões urbanísticos poderão ser alterados por Lei Complementar, por proposta do Executivo, com a devida consulta popular, nos moldes estabelecidos nesta Lei.

Art. 38. O regime urbanístico define-se por meio de normas relativas:

I - o uso e ocupação do solo;
II - aos dispositivos de controle de edificações.

Parágrafo Único. As normas relativas ao controle de edificações são aquelas constantes do Código Sanitário Estadual em vigor, estabelecido pela Secretaria de Estado de Saúde ou por legislação municipal, no caso de sua existência.

Art. 39. O loteador poderá ainda, estabelecer restrições urbanísticas para o loteamento, desde que as mesmas não infrinjam quaisquer disposições desta Lei.

Art. 40. Após a aprovação do projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

Art. 42. Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite no Município em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

Art. 43. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, que quando entender necessário convocará o setor de Engenharia e o Jurídico do Município que funcionarão como órgão consultivo.

Art. 44. Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro útil imediatamente posterior.

Art. 45. É parte integrante desta Lei o seguinte anexo:
I. Glossário;

Art. 46. Ficam revogados os seguintes dispositivos e diplomas legais:

I - Lei Municipal nº 1.582/2.017
II - Lei Municipal nº 1.216/2.009
III- Lei Municipal nº 1.115/2.006
IV- Lei Municipal nº 935/2.000

Art. 47. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Paulo de Faria (SP), 27 de junho de 2.024.

MÁRIO DE FELÍCIO NETO
- Prefeito Municipal -

Publicado por afixação no local de costume e no Diário Oficial Eletrônico do Município de Paulo de Faria (SP). Registrado no Departamento Jurídico na data supra.

Dr. RÔMULO BLECHA VEIGA
O.A.B/SP n.º 475.738
- Procurador-

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Para efeito desta legislação, são adotadas as seguintes siglas e abreviaturas

I - ACESSO: é a interligação para veículos ou pedestres entre:

a) logradouro público e propriedade privada;

b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;

c) logradouro público e espaço de uso comum em condomínio;

II - ALINHAMENTO: é a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

III - ÁREAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: são as áreas destinadas a programas de habitação de interesse social seja este promovido pela iniciativa pública ou privada;

IV - ÁREAS INSTITUCIONAIS: são as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

V - ÁREAS VERDES: são áreas com restrição de uso onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal. Estas áreas deverão observar determinações das legislações vigentes.

VI - CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;

VII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CA): É o coeficiente de aproveitamento que determina a área máxima que a edificação poderá ter, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

VIII - CONDOMÍNIO DE LOTES: é a divisão da gleba em lotes, sem a divisão de matrícula, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias de acessos internos de domínio semiprivado ou condominial;

IX - DESDOBRO: é o fracionamento do LOTE, em 2 (duas) partes, de forma que nenhuma das partes desdobradas possua área inferior ao permitido no macrozoneamento e zoneamento urbano;

X - DESMEMBRAMENTO: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XI - EIXO DA VIA: é a linha imaginária que passa equidistante aos alinhamentos;

XII - EQUIPAMENTOSCOMUNITÁRIOS: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XIII - EQUIPAMENTOS URBANOS: são as instalações de infraestrutura urbanas, tais como, equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros e interesse público;

XIV - FRENTE DO LOTE: é a divisa lindeira à via de circulação;

XV - FUNDO DE VALE: é o leito de drenagem de determinada bacia hidrográfica onde pode haver a passagem de determinado curso d'água ou não;

XVI - FUNDO DO LOTE: é a divisa oposta à frente, sendo que:

a) no caso de lotes de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;

b) no caso de lotes situados em corredores de uso especial, em esquina ou não, o fundo do lote é a divisão oposta à frente do lote, lindeira ao corredor;

c) no caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas mediante Decreto do Executivo;

XVII - GLEBA: é a área de terras ainda não dividida em lotes;

XVIII - GRAPROHAB: Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais

XIX - LOTE: é a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro ou condomínio de lotes, com pelo menos, uma divisa lindeira à via de circulação;

XX - LOTEAMENTO: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias públicas de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XXI - LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: é o loteamento que controla o acesso de acesso de pedestres, condutores de veículos, não residentes, e que permite seu acesso quando devidamente identificados ou cadastrados.

XXII - PARCELAMENTO DO SOLO: divisão ou aglutinação de lotes, glebas e áreas com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de:

a) DESDOBRO: subdivisão de imóvel urbano em duas partes edificáveis, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas ao lote padrão;

b) DESMEMBRAMENTO: subdivisão do imóvel urbano em mais de duas partes, desde que atendam as dimensões mínimas, de testada e área, do lote padrão da Zona que este se localize, destinado a edificação, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes; e

c) UNIFICAÇÃO: junção de duas ou mais glebas urbanas ou lotes urbanos contiguos.

XXIII - PROFUNDIDADE DO LOTE: é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma paralela a este, que passa pelo ponto mais extremo do lote em relação ao alinhamento;

XXIV - QUADRA: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento;

XXV - REMEMBRAMENTO OU FUSÃO DE GLEBAS OU LOTES: é a soma de áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes;

XXVI - SABESP: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo;

XXVII - SISTEMAS DE LAZER: São áreas previstas ao uso publico, distintas das áreas verdes, podendo incorporar, praças, áreas impermeáveis de lazer, esporte, pomares e áreas com vegetação exótica em até 60% de sua área total, sendo que os demais 40% devem ser permeáveis e revegetadas com o plantio de espécies nativas;

XXVIII - TAXA DE OCUPAÇÃO: é a porcentagem do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação;

XXIX - VIA DE CIRCULAÇÃO: é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) Via Oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela que aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Município;

b) Via Particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

LEI COMPLEMENTAR Nº 183, DE 27 DE JUNHO DE 2024.

"Dispõe sobre a criação, a estrutura e o funcionamento da ouvidoria da câmara municipal de Paulo de Faria/SP, cria uma função gratificada, e da outras providências".

MÁRIO DE FELÍCIO NETO, Prefeito do Município de Paulo de Faria, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 42 e 43, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17/03/1964, e 167, inciso V, da Constituição Federal - CF,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Paulo de Faria, por seus representantes aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º A Ouvidoria Parlamentar da Câmara Municipal de Paulo de Faria é criada e organizada nos termos desta lei, tendo seu funcionamento vinculado a sua Presidência.

Art. 2º A Ouvidoria Parlamentar é um órgão de interlocução entre o Poder Legislativo Municipal, o cidadão e a sociedade, constituindo-se em um canal aberto para o recebimento de solicitações, reclamações, denúncias, sugestões e elogios, desde que relacionados ao funcionamento e competência da Câmara Municipal de Paulo de Faria.

Art. 3º Compete à Ouvidoria da Câmara Municipal:

I - receber, analisar, encaminhar e acompanhar as manifestações da sociedade civil dirigidas à Câmara Municipal;

II - organizar os canais de acesso do cidadão à Câmara Municipal, simplificando procedimentos;

III - orientar os cidadãos sobre os meios de formalização de manifestações dirigidas à Ouvidoria;

IV - fornecer informações, material educativo e orientar os cidadãos quando as manifestações não forem de competência da Ouvidoria da Câmara Municipal;

V - responder aos cidadãos e entidades quanto às providências adotadas em face de suas manifestações;

VI – auxiliar o Presidente da Câmara na tomada de medidas necessárias visando à regularidade dos trabalhos, melhoria dos processos internos, bem como no saneamento de violações, ilegalidades e abusos constatados;

VII - auxiliar na divulgação dos trabalhos da Câmara Municipal, dando conhecimento dos mecanismos de participação social.

Art. 4º A Ouvidoria da Câmara Municipal, diretamente vinculada à sua Presidência, será composta por um Ouvidor, servidor do quadro de funcionários da Câmara Municipal, com formação em nível superior, designado pelo Presidente da Câmara Municipal, atribuindo-se uma gratificação de função de 10% (dez por cento) sobre seu vencimento básico.

Parágrafo Único - O Presidente da Câmara poderá designar um Ouvidor-Substituto, que assumirá as funções do Ouvidor em seus impedimentos e ausências.

Art. 5º O Ouvidor, para o exercício de suas funções, terá as seguintes prerrogativas:

I - requisitar informações às unidades e servidores da Câmara Municipal;

II - solicitar documentos necessários ao desenvolvimento de suas atribuições, por intermédio da Presidência da Câmara Municipal.

§ 1º As unidades e servidores da Câmara Municipal terão prazo de 15 (quinze) dias para responder às solicitações encaminhadas pela Ouvidoria, prazo este que poderá ser prorrogado, por igual período, em função da complexidade do assunto.

§ 2º O descumprimento do prazo ou a ausência de resposta deverá ser comunicado ao Presidente da Câmara Municipal.

Art. 6º São atribuições do Ouvidor:

I - exercer suas funções com independência e autonomia, visando garantir o direito de manifestação dos cidadãos;

II - remeter para o Presidente da Câmara a proposição de medidas para sanar as violações de direito, as ilegalidades e os abusos de poder constatados na Câmara Municipal;

III - sugerir, quando cabível, a adoção de providências ou apuração de atos considerados irregulares ou ilegais;

IV - arquivar, de forma fundamentada, reclamação recebida que, por qualquer motivo, não deva ser respondida;

V - manter sigilo sobre os dados dos usuários dos serviços da Ouvidoria;

VI - promover estudos e pesquisas objetivando o aprimoramento da prestação de serviços da Ouvidoria;

VII - solicitar à Presidência da Câmara o encaminhamento de procedimentos às autoridades competentes;

VIII - solicitar informações quanto ao andamento de procedimentos iniciados por ação da Ouvidoria;

IX - elaborar conteúdo da carta de serviços ao usuário, nos termos previstos no artigo 7º, da Lei Federal nº 13.460, de 26 de junho de 2017, com as respectivas atualizações.

X - elaborar relatório de gestão anual das atividades da Ouvidoria para encaminhamento ao Presidente da Casa, disponibilizando-os para conhecimento dos cidadãos;

XI - incentivar e propiciar aos servidores da Ouvidoria oportunidades de capacitação e aperfeiçoamento de suas atividades;

XII - propor ao Presidente da Câmara Municipal a elaboração de palestras, seminários e eventos técnicos com temas relacionados às atividades da Ouvidoria;

XIII - organizar e manter atualizado arquivo da documentação relativa às denúncias, reclamações e sugestões recebidas.

Parágrafo único. O relatório de gestão de que trata o inciso X do caput, que será publicado no mês de janeiro de cada ano e deve indicar, ao menos:

I - o número de manifestações recebidas no ano anterior;

II - os motivos das manifestações;

III - a análise dos pontos recorrentes;

IV - as providências adotadas pela administração pública nas soluções apresentadas.

Art. 7º A Ouvidoria encaminhará resposta ao cidadão no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da manifestação, informando as providências e encaminhamentos adotados.

Parágrafo Único. O prazo mencionado no "caput" poderá ser prorrogado, por igual período, desde que justificado, de acordo com a complexidade do assunto, sendo o cidadão devidamente informado sobre a prorrogação antes do encerramento do período.

Art. 8º A Câmara Municipal deverá colocar à disposição do usuário formulário simplificado e de fácil compreensão para a apresentação das manifestações dirigidas à Ouvidoria.

Art. 9º Os procedimentos administrativos relativos à análise das manifestações observarão os princípios da eficiência e da celeridade, visando a sua efetiva resolução.

Parágrafo único. A efetiva resolução das manifestações dos usuários compreende:

I - recepção da manifestação no canal de atendimento adequado;

II - emissão de comprovante de recebimento da manifestação;

III - análise e obtenção de informações, quando necessário;

IV - decisão administrativa final;

V - ciência ao usuário.

Art. 10. A Câmara Municipal garantirá o acesso do cidadão à Ouvidoria por meio de canais de comunicação ágeis e eficazes, tais como:

I - acesso por meio de página eletrônica da Câmara Municipal na rede mundial de computadores, contendo formulário específico para o registro de manifestações;

II - serviço de atendimento presencial, na sede do Poder.

§ 1º - Para garantir a efetividade de suas atribuições, a Ouvidoria poderá condicionar o seguimento da solicitação à apresentação de documentos.

§ 2º A manifestação será dirigida à Ouvidoria Parlamentar e conterá a identificação do requerente.

§ 3º A identificação do requerente não conterá exigências que inviabilizem sua manifestação.

§ 4º São proibidas quaisquer exigências relativas aos motivos determinantes da apresentação de manifestações perante a Ouvidoria.

§ 5º A manifestação poderá ser feita por meio eletrônico ou verbalmente, hipótese em que deverá ser reduzida a termo.

§ 6º No caso de manifestação por meio eletrônico, prevista no § 4º, respeitada a legislação específica de sigilo e proteção de dados, poderá, a Ouvidoria Parlamentar, requerer meio de certificação da identidade do usuário.

§ 7º Será permitido o recebimento de denúncias que comportem o sigilo do denunciante, devendo ser mantida, sob guarda e segredo do Ouvidor-Geral, as informações recebidas, cabendo, à Câmara, disponibilizar uma sala específica para o atendimento presencial.

§ 8º Quando do recebimento da demanda, será gerado um número de protocolo a ser enviado para o cidadão para acompanhamento do processo de resposta.

§ 9º É assegurado ao cidadão a complementação das informações, caso, ao seu juízo, sejam insuficientes.

Art. 11 A Ouvidoria receberá e registrará as manifestações anônimas que pela descrição dos fatos forneçam indícios suficientes à verificação de sua verossimilhança.

Parágrafo Único - Caso não haja indícios suficientes à verossimilhança da denúncia anônima, o Ouvidor deverá arquivá-la, fundamentando sua decisão.

Art. 12 A Câmara Municipal de Paulo de Faria dará ampla divulgação da existência da Ouvidoria e suas respectivas atividades pelos meios de comunicação utilizados pela Casa.

Art. 13 A Presidência da Câmara Municipal assegurará autonomia à Ouvidoria Parlamentar, mediante apoio logístico, tecnológico e administrativo e operacional necessários ao desempenho de suas atividades.

Art.14 A Mesa da Câmara Municipal editará os atos necessários a fiel execução das medidas previstas na presente Lei.

Art. 15 Subsidiariamente ao disposto nesta lei, serão observadas:

I – a Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011;

II – a Lei federal nº 13.460, de 26 de junho de 2017;

III – Regimento Interno da Câmara Municipal desta Casa de Edis;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO DE FARIA
Estado de São Paulo
CNPJ: 45.150.166/0001-22

Governo Municipal
PAULO DE FARIA
Honestidade e respeito pela população! 2021-2024

Art. 16 As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de verba própria do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 17 Esta lei entra em vigor na data sua publicação.

Prefeitura Municipal de Paulo de Faria (SP), 27 de junho de 2.024.

Mário de Felício Neto
-Prefeito Municipal-

Publicado por afixação no local de costume e no Diário Oficial Eletrônico do Município de Paulo de Faria (SP). Registrado no Departamento Jurídico na data supra.

Dr. Rômulo Blecha Veiga
O.A.B/SP n.º 475.738
- Procurador Municipal

Fone: (17) 3802-9200
Rua XV de Novembro, 790 - Centro - CEP: 15.490-000 - Paulo de Faria-SP.