LEI Nº 2.151- EM 30 DE DEZEMBRO DE 2020.

Dispõe sobre procedimento para concessão de licenças e autorizações no âmbito da Secretaria de Infraestrutura, fixa valores de Multa e Penalidades aplicáveis por descumprimento às normas urbanísticas.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JEQUIÉ, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei estabelece valores de multas e penalidades instituídas pelo Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município - Lei nº 02/2007 e complementa procedimentos para concessão de licenças e autorizações pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

DOS ALVARÁS DE LICENÇA E AUTORIZAÇÃO:

Art. 2° - Através de procedimento administrativo e a pedido do proprietário do imóvel, com fundamento nesta legislação e nas demais que regem os parâmetros urbanísticos e construtivos da cidade, o Município concederá o Alvará de Licença e/ou Alvará de Autorização para obras e serviços de edificação ou infraestrutura pública ou privada.

§ 1° Estão sujeitas à licença as obras particulares e as obras públicas realizadas por particulares, devendo o executor providenciar as autorizações nos termos da lei.

§ 2° O início de obra caracteriza-se pela existência de uma ou mais situações de:

I - nivelamento do terreno;

II - demarcação de área

III - abertura de cavas para fundações;

IV - a instalação de tapumes;

V - o inicio de execução de fundações.

VI - instalação de canteiro

VII - marcação de gabarito

§ 3º Exclusivamente para os Licenciamentos previstos nesta Lei, terão tratamento equivalente ao do proprietário, o possuidor, pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor, que, a qualquer título, tenha de fato o exercício pleno do direito de

usar o imóvel, objeto de obra ou serviço, desde que atenda ao menos a um dos seguintes requisitos:

I - possua autorização do titular do domínio;

II - seja legalmente habilitado e apresente os documentos;
III - detenha título de posse;
IV - detenha a Inscrição Imobiliária nominal há mais de 05 (cinco) anos, mediante análise do histórico de Propriedade a ser levantado pelo Setor Competente.

§ 4º Não implica em reconhecimento do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel, os licenciamentos de projetos e obras e instalações de equipamentos concedidos pelo Município.

§ 5º O recolhimento das taxas referidas a Alvará de Licença e Autorização dar-se-á da seguinte forma:

a) no ato do protocolamento do pedido de licença calculado com base nos projetos e informações apresentadas.

b) havendo divergência nas informações apresentadas pelo requerente que impliquem em cobrança do valor das taxas a menor, o requerente deverá recolher a diferença dos valores devidos antes da liberação da licença requerida;

Art. 3º - Serão analisadas e receberão parecer no prazo de 20 (vinte) dias úteis, as solicitações de licença, sendo interrompida a contagem do prazo quando forem solicitadas diligências ao requerente, até o efetivo cumprimento da solicitação.

§ 1º Em se tratando de loteamento e urbanização integrada, o Município manifestará no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, podendo ser prorrogado em dobro, quando houver justo motivo ou as diligências o exigir.

§ 2º O não atendimento, pelo requerente, ao convite formulado para cumprimento das diligências dentro do prazo de 20 (vinte) dias úteis, prorrogável por mais 20 (vinte) dias úteis, com justificativa, implicará o imediato indeferimento do processo, salvo os casos previstos no parágrafo anterior.

Art. 4º - O Alvará de Licença prescreverá quando completar 02 (dois) anos da sua expedição sem que as obras tenham sido iniciadas ou decorridos 04 (quatro) anos sem sua conclusão, independentemente de notificação ao interessado. Sendo de responsabilidade do interessado a comunicação dentro desses prazos para que não configure a prescrição.

Art.5º - Deverá ser renovado o Alvará de Licença quando:

I – configurar a prescrição;

II - ocorrer substituição de projeto.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, substituição de projeto caracteriza-se por alterações projetais que aumente a área construída total do

projeto aprovado e/ou do número de unidades imobiliárias, e/ou mudança do partido arquitetônico, e/ou na mudança de uso do empreendimento aprovado.

Art. 6º - A renovação do Alvará de Licença deverá ocorrer dentro do prazo de validade de dois anos, renovável por igual período, após recolhimento das taxas devidas.

§ 1º A prorrogação do prazo de validade do Alvará só será possível nas seguintes condições:

I - paralisação de obra por demanda judicial, após resolução da lide;

II - embargo ou interdição de obra licenciada, após liberação do órgão competente.

§ 2º A obra paralisada com Alvará de Licença prescrito poderá ser reiniciada após o reexame do projeto e a revalidação simultânea do Alvará de Licença, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de renovação e com pagamento das respectivas taxas.

§ 3º Poderá ser aceita a continuação de obra parcialmente executada e paralisada que não atende à legislação em vigor, desde que a edificação venha a ser utilizada para uso permitido na zona, e não seja agravada a eventual desconformidade em relação aos índices urbanísticos e parâmetros de instalação e incomodidade estabelecidos no PDU.

Art. 7º - O Alvará de Licença poderá ser:

I - cassado: quando se apurar realização de obras em desacordo com o projeto aprovado e inadaptável à legislação e/ou normas vigentes;

II - revogado: quando comprovado relevante interesse público a não realização da obra;

III - anulado: pela autoridade imediatamente superior à qual o concedeu quando constatada irregularidade na sua concessão.

§ 1° as hipóteses descritas nos incisos I, II, III poderão ser aplicadas depois de garantido o direito ao contraditório e ampla defesa na forma da lei.

DA CONCLUSÃO DE OBRA E EXPEDIÇÃO DE HABITE-SE.

Art. 8º - A conclusão de obra licenciadas deverá ser comunicada ao Município pelo requerente ou representante legal, para fins de vistoria e concessão do Habite-se e/ou do Termo de Conclusão de Obras, quando serão avaliados:

I - o cumprimento integral do projeto ou peças gráficas aprovadas;

II - a pavimentação de todo o passeio, inclusive o meio-fio, adjacente ao terreno edificado;

III - a ligação do sistema de esgoto sanitário à rede do logradouro ou, na falta desta, à adequada à fossa séptica, filtro e sumidouro;

IV - o correto escoamento das águas pluviais do terreno edificado.

Art. 9º - A comunicação da conclusão de obra deve ser feita dentro do prazo de validade do Alvará de licença de construção, implicando a aplicação de multa, taxa e demais disposições estabelecidas em legislações municipais, nos caso de omissão de comunicação ou habitação do imóvel sem a licença de habite-se.

§ 1º O prazo para vistoria e manifestação da autoridade fiscalizadora para fins de concessão de habite-se ou do Termo de Conclusão de Obras não poderá exceder de 15 (quinze) dias úteis a partir do comunicado de conclusão da obra.

§ 2º Apurada através de uma única vistoria a inobservância do projeto licenciado, deverá o requerente, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, prorrogáveis por mais 20 (vinte) dias úteis, ajustar a obra às disposições legais, sem prejuízo da multa devida, para posterior expedição do Alvará de Habite-se ou do Termo de Conclusão de Obras.

§ 3º Na hipótese de inobservância do projeto licenciado ser passível de aprovação nos termos da legislação edilícia e urbanística aplicável, o requerente poderá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, novas plantas para análise do órgão competente, sem prejuízo da multa devida e do pagamento da taxa de modificação de projeto, para posterior expedição do respectivo Alvará de Habite-se ou Termo de Conclusão de Obras.

§ 4º Na hipótese descrita no § 3º deste artigo, o Alvará de Licença, enquanto vigente, poderá ser objeto de apostilamento para constar eventuais alterações de dados.

Art. 10 - Poderá ser concedido Habite-se parcial para as obras licenciadas, desde que as partes liberadas possam ser ocupadas, utilizadas ou habitadas, independentemente uma das outras, sem risco para os usuários da edificação, exceto nos casos em que:

I - não estiverem concluídas todas as fachadas da edificação a ser concedido o Habite-se;

II - o acesso à parte concluída não estiver em perfeita condição de uso;

III - for indispensável à utilização da parte concluída para acesso ao restante das obras, ainda em construção ou por construir;

Art. 11 - No caso de demolição licenciada ou na hipótese de regularização de demolição não licenciada, deverá ser solicitada a emissão da Certidão de Demolição.

§ 1º No caso de regularização de demolição efetuada sem o devido licenciamento, a emissão da Certidão de Demolição fica condicionada à adoção das medidas fiscais cabíveis e pagamento das respectivas taxas.

§ 2º Se for constatada a existência de nova edificação no local, a emissão da Certidão de Demolição da edificação anterior fica condicionada à regularização da atual e aplicação de penalidades cabíveis.

§ 3° Nos processos de concessão ou regularização de licença de demolição deverá haver o responsável técnico habilitado.

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 12 - O Município fiscalizará a execução das obras e serviços de qualquer natureza, realizando as vistorias julgadas necessárias e aplicando as penalidades cabíveis, objetivando o cumprimento das exigências previstas nesta Lei, da Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e demais normas urbanísticas regulamentares.

§ 1º A fiscalização será exercida por agentes competentes, ficando assegurado o seu acesso ao local da obra, mediante apresentação da identidade funcional, competindo aos agentes à aplicação das penalidades previstas nesta Lei e demais normas pertinentes.

§ 2º Impedir ou dificultar a ação fiscalizadora resultará sanções administrativas cabíveis.

§ 3º, Deverá permanecer no local da obra, o Alvará, ou a cópia deste, juntamente com o jogo completo do projeto aprovado, para que sejam exibidos sempre que solicitados pela fiscalização municipal.

Art. 13 - Durante a execução das obras, o proprietário e o responsável técnico deverão preservar a segurança e a integridade dos operários, das propriedades vizinhas e do público, através das seguintes providências:

I - manter os trechos de logradouros adjacentes à obra, permanentemente desobstruídos e limpos;

II - não descarregar ou vazar águas servidas nas ruas e logradouros públicos;

III - não danificar pavimentação e/ou passeios, e/ou redes subterrâneas em logradouros públicos;

IV - instalar tapumes e andaimes, dentro das condições estabelecidas nesta Lei;

V - evitar o ruído excessivo, principalmente nas vizinhanças de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos semelhantes, obedecidos os parâmetros de níveis e horários fixados na em Lei, especialmente o código de obras e posturas do Município;

VI - colocar placa de identificação, com dimensões de 1,00 x 0,50m (um metro por cinquenta centímetros), em local visível para a fiscalização, durante a execução das obras, contendo os seguintes dados:

a) número do Alvará, data de sua emissão, prazo de validade, nome do responsável técnico e número de inscrição no Conselho ou órgão competente;

DAS PENALIDADES E RECURSOS

Art. 14 - Os infratores das disposições contidas nesta Lei e das normas dela decorrentes em especial a Lei 002/2007- sejam eles o requerente, proprietário ou o responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra - serão notificados para sanear a irregularidade, sem prejuízo da aplicação das seguintes penalidades:

I - multa, a ser aplicada proporcionalmente à natureza e gravidade da infração cometida, conforme valores constantes no anexo único desta Lei e após julgado procedente o auto de infração, cuja quitação não exime o saneamento da irregularidade;

II - embargo, a ser aplicado quando constatada irregularidade pela fiscalização, precedido do auto de infração;

III - interdição, aplicada, sempre que se verificar prosseguimento de obra embargada ou execução de obra ou edificação, habitada ou não, que ponha em risco a sua estabilidade ou exponha a perigo os moradores, a vizinhança, os operários e terceiros, ficando proibido, a qualquer título, o ingresso de pessoas na obra ou edificação, exceto aquelas credenciadas por autoridade competente;

IV - apreensão de materiais e equipamentos:

a) quando não cumprida à interdição, lavrando-se o termo próprio de apreensão;

b) quando a obra apresentar riscos ao meio ambiente e/ou a segurança do entorno.

V - demolição da construção, efetivada total ou parcialmente, sempre que for:

a) inadaptável às disposições desta Lei, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e da Legislação de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo; ou

b) comprovada a impossibilidade de recuperação, quando interditada, na forma do inciso III do art. 13 desta Lei.

§ 1º Nos casos de demolição previstos neste artigo, o proprietário deverá ser notificado para demolir a construção, estabelecendo o prazo de 15 (quinze) dias corridos para interposição de recurso.

§ 2º Caso não seja interposto recurso, ou sendo este improvido, o proprietário será notificado da decisão, devendo promover a demolição, às suas expensas, no prazo fixado na notificação.

§ 3º Decorrido o prazo estabelecido na notificação sem que a demolição seja efetuada, o Município, através do órgão técnico competente, executará a demolição cobrando as despesas dela decorrentes, acrescidas de 30% (trinta por cento) do

seu valor, como encargos da administração, e sem prejuízo da aplicação da multa estipulada na tabela constante do Anexo I desta Lei.

§ 4º Realizada a vistoria e constatada obra ou edificação em ruína, obra sem licença em domínio público, obras com iminente risco de desabamento, assim como demais casos previstos em Lei, poderá o Município executar a demolição sem prévia comunicação ao proprietário, além de cobrar as despesas mencionadas no parágrafo anterior.

Art. 15 - Toda obra iniciada sem a devida licença em áreas de domínio público pleno, seja ela municipal, e/ou estadual, e/ou federal, inclusive as áreas de Marinha, conforme descrição será sumariamente demolida, imputando-se ao infrator as despesas decorrentes, sem prejuízo da multa referenciada na tabela constante do Anexo I desta Lei.

Art. 16 - Cabe recurso, com efeito suspensivo, contra decisão proferida com respaldo nesta Lei e nos regulamentos dela decorrentes, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que tomar conhecimento da penalidade imposta, devidamente instruído com os elementos necessários ao seu exame, dirigido à autoridade imediatamente superior àquela que aplicou a penalidade.

Art. 17 - O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU serão notificados quanto à infração cometida pelo profissional para que adotem as medidas administrativas cabíveis no âmbito dos respectivos Conselhos.

Parágrafo único. Caso haja elementos que indiquem a prática da infração penal, o Município comunicará o fato à autoridade policial competente.

Art. 18 - O licenciamento e a fiscalização ambiental de obras e atividades serão regidos pelas normas previstas na legislação ambiental vigente.

Art. 19 - O Poder Executivo estabelecerá normas complementares necessárias à regulamentação desta Lei.

Art. 20 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registre-se e Publique-se.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, EM 30 DE DEZEMBRO DE 2020.

LUIZ SÉRGIO SUZARTE ALMEIDA
= PREFEITO =

REGISTRADO
SOB NÚMERO 2.151 ÀS FLS. DO LIVRO LEI
EM 30 DE DEZEMBRO DE 2020.
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

ANEXO ÚNICO – MULTAS POR INFRAÇÕES

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO	QUANTIDADE EM URM
1.0	Omissão no projeto, da existência de cursos de água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes.	135
1.1	Início de obra sem responsável técnico	70
1.2	Ocupação de edificação sem o "Habite-se"	0,70 URM/M²
1.3	Execução de obra sem a licença de Implantação, Ampliação, Demolição ou Reforma.	1 URM/M²
1.4	Ausência do projeto aprovado e demais documentos exigidos por este Código, no local da obra.	40
1.5	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou alteração dos elementos geométricos essenciais. Multa fixa de 194 URM, acrescida de 0,40 URM por m² construído além do projeto aprovado.	194+0,40 URM/M²
1.6	Construção ou instalação executada de maneira a pôr em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade	135
1.7	Inobservância das prescrições deste Código sobre equipamentos de segurança e proteção	35
1.8	Inobservância do alinhamento e nivelamento	254
1.9	Colocação de materiais no passeio ou via pública	73
1.10	Imperícia, com prejuízos ao interesse público, devidamente apurada, na execução da obra ou instalações	73
1.11	Conduta comissiva ou omissiva que causem dano ou risco de dano à coletividade ou ao interesse públicos, provocados pela má conservação de fachada, marquises ou corpos em balanço.	254
1.12	Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico	25
1.13	Utilização da edificação para fim diverso do declarado no projeto	61
1.14	Não atendimento injustificado à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios.	100
1.15	Descumprimento de ordem de Auto de Embargo ou Interdição.	400
1.16	Ato de desembarco ou ação de liberação de Interdição.	100
1.17	Deixar de apresentar documentos pela fiscalização.	20
1.18	Tentar impedir ou dificultar o trabalho da fiscalização	60