LEI COMPLEMENTAR N° 130, DE 26 DE SETEMBRO DE 2022

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

Projeto de Lei Complementar nº 8/2022, de autoria do Prefeito Municipal.

Eu, LEANDRO MAFFEIS MILANI, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS

ART. 1º. O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de Birigui, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

ART. 2º. Os anexos I, II, III, IV e V são partes integrantes do Código de Obras e Edificações do Município de Birigui, sendo eles:

– Anexo I: Documentação e Análise do Projeto Legal
– Anexo II: Modelo Carimbo Padrão
– Anexo III: Disposições Técnicas
– Anexo IV: Termo de Compromisso e Responsabilidade Profissional
– Anexo V: Tabela de Multas e Infrações

SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS

ART. 3º. O Código de Obras e Edificações do Município Birigui 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, reforma, modificação, requalificação 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 responsáveis legais pelo imóvel 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 Código de Obras e Edificações do Município Birigui 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 comissão para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este Código de Obras e Edificações, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

§3º. Fica instituído que o presidente da comissão citada no parágrafo segundo possua cargo lotado na Secretaria Municipal de Obras correlacionado ao Departamento de Desenvolvimento Urbanístico.

CAPÍTULO II – DOS 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.

PARÁGRAFO ÚNICO. Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

I. Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio, pânico e lotação máxima;

II. Órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

III. Concessionárias dos serviços públicos;

IV. Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

ART. 7º. 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 "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. 8º. 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, do projeto aprovado 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 em situação regular 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. Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;

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

VII. Assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;

VIII. Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos a terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;

IX. Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;

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

XI. 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.

XII. É obrigação do responsável técnico pela execução da obra a colocação de placa de identificação da mesma em local visível, devendo conter as seguintes informações:

a) Endereço completo da obra;

b) Nome do autor do projeto e número de registro no respectivo Conselho Profissional de Classe;

c) Nome do responsável técnico pela execução da obra e número de registro no respectivo Conselho Profissional de Classe;

d) Número da(s) Anotação, Termo ou Registro de Responsabilidade Técnica;

e) Número, data de emissão e prazo de validade do alvará de licença;

f) Finalidade da obra.

ART. 14. No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o fato deverá ser comunicado por escrito ao órgão municipal competente e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obras e na legislação urbanística vigente.

§1º. 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.

§2º. O procedimento de substituição entre responsáveis técnicos deverá ocorrer no prazo máximo de 7 (sete) dias, sob pena de paralisação da obra.

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 15. Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença de obras pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento, salvo expressa ressalva.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os procedimentos que envolvem o processo administrativo de análise e aprovação de projetos serão disciplinados no anexo I.

ART. 16. Quando o Projeto Legal apresentado possuir características que demandem análise da infraestrutura existente (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e infraestrutura urbana), por questões de porte, adensamento, ocupação do solo e zoneamento, aumento de tráfego, deverá o interessado solicitar diretrizes junto ao órgão competente da municipalidade antes da apresentação do Projeto Legal.

ART. 17. São dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras:

I. Qualquer obra para conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e de pedestres;

II. Impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel.

III. Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para sua estabilidade, devendo os muros ou fechamentos das testadas dos lotes observar a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade – NBR 9050;

IV. Obras para construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área Total Edificada, observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicável, além das normas técnicas em cada caso, tais como:

a) paisagismo e obras de embelezamento;

b) divisões internas do lote;
c) estufa;
d) pérgula e caramanchão descobertos;
e) abrigo de gás;
f) medidores;
g) tanque de uso doméstico externo;
h) áreas técnicas (casa de máquina de piscinas, casa de máquina de elevadores, abrigo de compressores, abrigo de condensadoras e similares);
i) coberturas desmontáveis não permanente (toldos, cobertura retrátil, cobertura em lona tensionada e similares);
j) varandas e sacadas descobertas.

V. Obras de reforma que não altere o projeto aprovado e não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel;

VI. Consertos para fins de manutenção de passeios nos logradouros públicos em geral, bem como a construção ou o reparo de calçamento no interior de lotes.

PARÁGRAFO ÚNICO. As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis sob proteção dos órgãos federais, estaduais ou municipais de patrimônio histórico e cultural.

ART. 18. A critério do órgão competente, poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença, as seguintes obras:

I. Construção de muros que exijam cálculo estrutural; colocação de tapume e caçambas; implantação de mobiliário urbano; implantação de publicidade; serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais da edificação;

II. Escavações, cortes e desmontes;

III. Demolição de estruturas e obras temporárias.

PARÁGRAFO ÚNICO. A dispensa de apresentação de projeto não exime os interessados de apresentarem, o seguinte:

I. Soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos;

II. Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da obra junto ao CREA/CAU/CFT;

III. Outras exigências julgadas necessárias, desde que previstas em lei.

ART. 19. O Município fornecerá assistência técnica gratuita para o projeto e a construção da Habitação de Interesse Social nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 e da Lei Municipal nº 2.246 de 20 de março de 1985.

ART. 20. O órgão municipal competente fornecerá ao interessado as informações urbanísticas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da zona onde se localizar e conforme o tipo de edificação, empreendimento ou obra a realizar, seja por intermédio de boletim específico, seja por outro meio disponível.

ART. 21. Nos processos referentes às obras de transformação de uso das edificações serão observadas as devidas modificações da arquitetura do imóvel original, de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

ART. 22. O primeiro parecer da análise será expedido no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a partir do recebimento do responsável pela análise, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

ART. 23. O processo administrativo se finda com a anexação aos autos de: Habite-se, Alvará de Construção, Alvará de Demolição e Alvará de Conservação, no caso das edificações;

SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DO PROJETO

ART. 24. Conforme as disposições deste Código, as obras de iniciativa pública ou privada somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão municipal competente.

PARÁGRAFO ÚNICO. Para efeito de aprovação e outorga da licença de obras, o projeto legal deverá ser apresentado conforme regulamento municipal.

ART. 25. Deverão solicitar diretrizes os projetos e as obras que:

I. Ofereçam risco à saúde da população ou sejam potencialmente causadores de dano ao meio ambiente;

II. Sejam potencialmente causadoras de impacto na vizinhança ou ambiência urbana;

III. Abriguem ou se localizem em áreas protegidas por lei;

IV. Destinem-se ao uso multifamiliar ou à concentração de pessoas;

V. Excedam 500m^2 (quinhentos metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO. Nas diretrizes o órgão municipal competente deverá observar, além dos itens já previstos nesse Código de Obras e Edificações, os seguintes aspectos em especial:

I. Cumprimento de diretrizes, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação e parcelamento do solo urbano;

II. Preservação dos recursos naturais e manutenção e valorização do Patrimônio Cultural na área na qual ele será implantado ou no seu entorno;

III. Adequação à estrutura urbana, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

IV. Impactos ao ambiente, em especial quanto à poluição e emissão de ruídos;

V. Adequação com a infraestrutura urbana;

VI. Inserção na paisagem natural ou construída;

ART. 26. O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no Projeto Legal ou em outro documento fornecido pelo interessado.

ART. 27. É vedada qualquer alteração no projeto legal, após sua aprovação, sem análise e aprovação do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

§1. A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura do pé-direito na construção somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão competente, observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

§2º. Poderão ser permitidas pequenas emendas nos projetos, que deverão ser assinaladas pelo profissional responsável, que a rubricará e datará, estando sujeitas à aprovação pelo órgão competente.

ART. 28. Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, o alvará de licença de obras e a cópia do Projeto Legal aprovado pelo órgão municipal competente.

ART. 29. Para efeito da aprovação do projeto e controle urbanístico da construção a Área Total Edificada é aquela resultante da soma das áreas de todos os pavimentos da edificação.

ART. 30. As ligações de água e esgoto só poderão ser realizadas em obras que possuam projeto aprovado ou protocolado na Prefeitura.

SEÇÃO III - DA LICENÇA DE OBRAS
SUBSEÇÃO I – DAS OBRAS EM GERAL

ART. 31. As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo Alvará de Licença da Obra pelo órgão municipal competente.

§1º. A licença para construção será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 02 (dois) anos, podendo ser renovada por igual período.

§2º. O Alvará abrange a obra e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção de implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel, nesse caso será necessário licenciamento próprio.

ART. 32. A licença para a execução da obra – Alvará de Construção ou Alvará de Demolição – será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução desta, bem como mediante a efetuação do pagamento das taxas estabelecidas pela legislação tributária.

ART. 33. O responsável técnico pela obra deverá requerer a revalidação do Alvará até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, no caso de não conclusão das obras no prazo inicialmente estabelecido.

§1º. A revalidação será automática por mais 02 (dois) anos para a obra iniciada e não paralisada.

§2º. A revalidação da licença de obra que tenha sido paralisada poderá ser concedida desde que não ocorra alteração da legislação pertinente; caso contrário, o projeto deverá sofrer nova análise, exigindo-se as modificações que se fizerem necessárias.

ART. 34. Os projetos de execução de obras, de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgãos municipais competentes, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

ART. 35. A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer às determinações da legislação municipal em vigor.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os projetos para obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de prioridade na tramitação.

ART. 36. Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis por essas matérias.

SUBSEÇÃO II – DAS OBRAS DE DEMOLIÇÃO

ART. 37. Para aprovação de licença de Obras de Demolição, deverá constar do requerimento, matrícula atualizada do imóvel, ART/RRT/TRT de execução de obra de demolição e 01 (uma) via do croqui.

§1º. O Município poderá, sempre que a obra resultar em impactos ao meio urbano, estabelecer horário dentro do qual a desmontagem ou demolição poderá ser feita.

§2º. A desmontagem ou demolição não poderá ser interrompida sem justificativa técnica do impedimento, ficando o titular da licença sujeito às multas previstas no Capítulo IV deste Código.

§3º. O prazo para finalizar os trabalhos de demolição e limpeza do imóvel não poderá exceder a 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado.

SUBSEÇÃO III – DAS OBRAS EM TERRENOS ACIDENTADOS

ART. 38. São consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentam uma das seguintes características:

I. Projetadas sobre terreno que apresente um par de pontos distantes até 30m (trinta metros) entre si, com diferença de nível superior a 6m (seis metros) ou com situação de declividade maior do que está;

II. Projetadas em terrenos limítrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;

III. Exijam cortes do terreno com altura superior a 3m (três metros);

IV. Coloquem em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente existentes.

ART. 39. A concessão do Alvará de Construção para obras em terrenos acidentados, além das exigências estabelecidas neste Código, poderá ser condicionada aos seguintes procedimentos:

I. Apresentação de projeto estrutural de correção, drenagem e contenção de encostas, indicando o tipo de proteção do terreno exposto;

II. Método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;

III. Apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio da obra quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

SUBSEÇÃO IV – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 40. A Prefeitura poderá fornecer alvará de regularização de construções executadas clandestinamente, até a data de início de vigência desta lei, desde que tenham sido respeitados os dispositivos deste Código e as condições mínimas de habitabilidade e higiene a critério da autoridade sanitária competente.

§ 1º. O Município concederá Alvará de Conservação, total ou parcial, às construções irregulares, ainda que não atendam integralmente as exigências referentes a dimensões, pé-direito, áreas mínimas, espessura das paredes, recuo das divisas, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, previstas na legislação pertinente, desde que a construção apresente condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade, quando for o caso, desde que o proprietário comprove a sua existência através de laudo de conservação elaborado por profissional habilitado com respectiva ART, RRT ou TRT e planta baixa do imóvel a ser regularizado.

§ 2º. Todas as edificações que não atendam aos critérios de iluminação e ventilação, deverão promover ventilação e iluminação natural ou por meios artificiais, nesse último caso deverá o responsável técnico apresentar laudo de conforto ambiental, com a respectiva ART, RRT ou TRT.

§ 3º. Excetuam-se das disposições dos parágrafos 1º e 2°, do artigo 38, da Lei Complementar n.º 31, as construções notificadas e embargadas administrativamente ou judicialmente e que ainda possuam condições de atender as normas previstas no código de obras e edificações vigentes.

SUBSEÇÃO V – DO HABITE-SE

ART. 41. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria administrativa pelo órgão municipal responsável pela divisão de controle de execução de obras públicas e expedido o respectivo Habite-se.

§1º. Após a conclusão das obras, deverá ser requerida pelo responsável técnico pela execução da obra, a vistoria administrativa de que trata o presente artigo, no prazo de 30 (trinta) dias.

§2º. O pedido da vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

I. Requerimento contento telefone de contato do profissional e do proprietário;

II. Certidão de Matrícula atualizada;

III. Certificado de Aprovação fornecidos pelo Corpo de Bombeiros, salvo nos casos de edificações residenciais unifamiliares;

§3º. O Município, por meio do órgão municipal responsável pela divisão de controle de execução de obras públicas, fornecerá ao proprietário o Certificado de Habite-se no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, após realizada a vistoria administrativa e verificada a observância do projeto legal aprovado e os dispositivos dessa lei.

§4º. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data do seu requerimento, e o Habite-se, concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias úteis.

ART. 42. O Certificado de Habite-se será concedido após a vistoria do órgão competente em que se constate a adequação da construção e das instalações prediais necessárias à ocupação para fins de habitação ou de funcionamento, comercialização ou produção.

PARÁGRAFO ÚNICO. Considera-se concluída uma obra quando esta reúne elementos que lhe conferem as condições básicas de habitabilidade, segundo os fins a que se destina, a saber:

I. Remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de materiais;

II. Cumprir as disposições deste Código e da legislação urbanística aplicável;

II. Garantir segurança e salubridade aos usuários e à população indiretamente por ela afetada;

IV. Possuir todas as instalações previstas em funcionamento;

V. Assegurar aos usuários padrões eficientes de conforto térmico, lumínico, acústico e de qualidade do ar;

VI. Ser dotada das soluções de abastecimento de água e de esgotamento sanitário;

VII. Promover o calçamento do passeio público em todas as divisas da calçada de acordo com as normas de acessibilidade;

VIII. Ter sido plantada árvore defronte ao imóvel, conforme disciplinado na Lei Complementar nº 105;

IV. Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

ART. 43. Observando-se as exigências estabelecidas nesta subseção, o Habite-se poderá ser emitido parcialmente, nos seguintes casos:

I. Edificação de uso misto utilizada de forma independente;

II. Edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;

III. Construção independente de uma outra no mesmo lote, quando não houver inviabilidade para continuidade das obras;

IV. Unidades residenciais ou não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.

PARÁGRAFO ÚNICO. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

ART. 44. Findo o prazo de validade do Alvará de Construção de Obras de Edificação, na omissão do responsável técnico, a vistoria administrativa determinará o que for o caso:

I. Multa e intimação para desocupação do imóvel por este estar indevidamente ocupado sem que a construção possua condições de habitabilidade;

II. Multa, embargo e intimação para renovação do Alvará de Construção em caso de obra em curso.

CAPÍTULO IV – DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 45. Para os efeitos deste Código, obras são os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas, piscinas e demais elementos correlacionados em geral.

PARÁGRAFO ÚNICO. Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à desmontagem de estruturas permanentes e demolições parciais ou totais.

ART. 46. As obras são classificadas como:

I. Construção: Construção se refere a uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma;

II. Ampliação: Ampliação se refere aos acréscimos de área, com ou sem comunicação com a construção já existente;

III. Reforma: Reforma se refere as alterações de projeto previamente aprovado, sem acréscimo ou decréscimo de área;

IV. Demolição: Demolição se refere a qualquer decréscimo de área, podendo ser parcial ou total;

V. Readequação: Readequação se refere a alteração de finalidade do imóvel sem alteração física.

ART. 47. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

I. Uso residencial;
a) Unifamiliar;
b) Multifamiliar;
c) Habitação de Interesse Social.
II. Uso de Produção;
a) Comercial;
b) Industrial;
c) De serviços; e
d) Conjugado.
III. Uso Misto
IV. Uso Especial
a) Permanente; e
b) Temporário.

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 – DO USO RESIDENCIAL

ART. 48. Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, composta com, pelo menos, um dormitório, uma cozinha, um compartimento sanitário e uma área de serviço, classificando-se como:

a) Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico;

b) Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade residencial no mesmo lote, com um ou mais pavimentos, organizada vertical ou horizontalmente, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

c) Habitação de Interesse Social: Considera-se habitação de interesse social, a habitação com o máximo de 60,00 m², sendo isolada ou integrando conjuntos habitacionais, construída por entidades públicas de administração direta, indireta ou financiadas por outras entidades.

PARÁGRAFO ÚNICO. Excetuam-se da obrigatoriedade do compartimento denominado "área de serviço" as habitações multifamiliares.

SEÇÃO III – DO USO DE PRODUÇÃO

ART. 49. Uso de Produção – edificação destinada a abrigar atividade comercial, industrial, de serviços ou mais de um uso de produções conjugadas, conforme as seguintes definições:

a) Comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

b) Industrial: edificação destinada à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) Serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;

d) Conjugados: edificação destinada às atividades de produção – comerciais, industriais e de serviços – exercidas de forma conjugada num mesmo estabelecimento.

SEÇÃO IV – DO USO MISTO

ART. 50. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO. É vedado o uso misto entre industrial e residencial.

SEÇÃO V – DO USO ESPECIAL

ART. 51. 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:

a) Permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

b) Temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

CAPÍTULO V – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 52. A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

ART. 53. Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS

ART. 54. 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. 55. Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do Projeto Legal aprovado.

ART. 56. 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. 57. As vias e o(s) passeio(s) público(s) 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. 58. Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

ART. 59. É obrigatório o fechamento do canteiro de obras por tapume, sendo que:

§ 1º. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre.

§ 2º. Caso o tapume avance sobre o passeio público deverá preservar a largura mínima de 80cm (oitenta centímetros) livre de qualquer obstrução (postes, lixeiras, árvores, rebaixamento de guias e etc).

§ 3º. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

ART. 60. 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. 61. 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. 62. Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE

ART. 63. As obras de construção, regularização, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

ART. 64. Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

ART. 65. 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 VI - FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 66. A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

ART. 67. 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. 68. A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Birigui denominado Agente Fiscal do Município lotado na Secretaria de Obras, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO

ART. 69. 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. 70. O prazo para atendimento da notificação será de 20 (vinte) dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

PARÁGRAFO ÚNICO. O prazo poderá ser prorrogado a critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

ART. 71. 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. 72. O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

ART. 73. 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 CPF ou CNPJ, 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. 74. 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. 75. 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. 76. Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

ART. 77. 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;

ART. 78. 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;

VI. Ocupar a edificação sem o "Habite-se";

ART. 79. 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;

ART. 80. As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

ART. 81. As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regulamentação própria.

ART. 82. A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor. Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

ART. 83. O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

ART. 84. O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

ART. 85. 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 a 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. 86. 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. 87. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

ART. 88. 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. 89. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

ART. 90. 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 ou quando o imóvel apresentar riscos a saúde, segurança e não apresentar salubridade, sendo coberta ou descoberta.

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

§ 2º. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal poderá fazê-lo sendo que os custos de sua execução serão 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. 91. 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 20 (vinte) dias 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. 92. O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

ART. 93. Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao Prefeito Municipal, no prazo de 20 (vinte) dias.

ART. 94. 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. 95. 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 VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 96. O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

ART. 97. 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. 98. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

ART. 99. 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 dia útil imediatamente posterior.

ART. 100. Esta Lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação

Câmara Municipal de Birigui, em 24 de outubro de dois mil e vinte e dois.

CESAR PANTAROTTO JUNIOR,
PRESIDENTE.

Publicada na Secretaria da Câmara Municipal, na data supra, por afixação no local de costume.

MARINEUVA ALVES DE SOUZA,
DIRETORA-GERAL DA CÂMARA.

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO E ANÁLISE DO PROJETO LEGAL

O projeto de edificação a ser elaborado e aprovado deverá obedecer às normas constantes deste anexo, sem prejuízos de outras exigências previstas na legislação vigente.

O projeto de edificação a ser submetido à apreciação e aprovação da Prefeitura denomina-se "Projeto Legal" e deve instruir os pedidos para a emissão do Alvará de Aprovação de Projeto, Alvará de Conservação e Alvará de Demolição, assim como outros que venham a ser definidos pela legislação municipal.

1 – DOCUMENTAÇÃO DO PEDIDO DE ANÁLISE PARA APROVAÇÃO

Para análise do Projeto Legal de edificações, deverá o proprietário, profissional responsável pela obra ou pessoa devidamente autorizada, apresentar junto ao protocolo geral, que encaminhará à Secretaria competente os seguintes documentos:

1.1. Requerimento padronizado específico, em via única, dirigido ao Prefeito, solicitando a aprovação do Projeto Legal, contendo:
- Nome completo, CPF e endereço do proprietário;
- Assunto ao qual se destina o requerimento;
- Endereço completo da obra;
- Dados do responsável técnico (nome completo e número de telefone para contato).

1.2. Termo de Compromisso e Responsabilidade Profissional (vide Anexo IV) contendo observância das legislações referentes as edificações na esfera municipal, estadual e federal, bem como pelo atendimento às exigências das empresas concessionárias de serviços públicos;

1.3. Guia quitada de arrecadação das taxas para aprovação;

1.4. Cópia do título de propriedade, registrado no Cartório de Imóveis, devidamente autenticado ou contrato de compra e venda com declaração expedida pela imobiliária com firma reconhecida dos compradores e vendedores;

1.5. Documento de responsabilidade técnica, emitida pelo CREA/ART, CAU/RRT ou CFT/TRT;

1.6. O profissional autor e responsável pela obra deverá possuir cadastro na Prefeitura;

1.7. 01 (uma) via do Projeto Legal em cópia impressa para análise e posteriormente será solicitada a entrega das demais vias que deverão ser no mínimo 03 (três);

1.8. Nos casos de ampliação e regularização de imóveis não residenciais será exigida a apresentação do Alvará ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros durante o processo de análise;

1.9. Arquivo Digital em versão CAD 2007 ou inferior gravado em CD: contendo o Projeto Legal em escala natural e o carimbo padrão.

2 – CARIMBO PADRÃO

O carimbo do Projeto Legal (vide Anexo II) deverá ser apresentado, contendo:

2.1. Título da prancha deverá ser: Projeto Legal;

2.2. Título do projeto (construção, reforma, ampliação, regularização, demolição,...) com indicação da finalidade e atividade da edificação;

2.3. Localização do imóvel com nome atual da rua ou avenida, número do lote e da quadra, loteamento ou bairro;

2.4. Número de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal;

2.5. Nome do(s) proprietário(s) devidamente assinado;

2.6. Quadro de situação sem escala, com o traçado e a denominação atual das vias públicas que compõem a quadra, indicação de seta Norte-sul, e a distância do imóvel à esquina mais próxima;

2.7. Indicação da(s) escala(s) usada(s);

2.8. Quadro demonstrativo das áreas que envolvem o projeto, inclusive a do terreno e a faixa de área livre por taxas de ocupação, permeabilidade e adensamento;
2.9. Declaração sobre o direito de propriedade;
2.10. Nome do profissional autor e responsável pelo Projeto Legal com o número do documento de responsabilidade técnica, registro no respectivo conselho de classe e número do cadastro na Prefeitura devidamente assinado.

3 – PROJETO LEGAL

3.2. O Projeto Legal constará de:
3.3. Desenho de implantação de cada pavimento do imóvel em relação ao terreno, em escala compatível que permita a leitura e compreensão dos textos e das peças gráficas, contendo:
- cotas e indicação das áreas;
- cotas de recuos;
- nome atual da(s) rua(s);
- medidas perimetrais do lote e indicação do raio da curvatura se o terreno for de esquina, bem como indicação da testada principal;
- área permeável com indicação de sua respectiva área e medidas perimetrais;

3.4. Indicação do rebaixamento de guias, quando necessário;
3.5. Indicação do local do plantio de árvore obrigatório;
3.6. Memorial descritivo resumido dos materiais a serem empregados na construção inserido na prancha.

4 – MEMORIAL DESCRITIVO

O Memorial Descritivo deverá ser inserido na prancha e conter, no mínimo, os seguintes itens:
- Pé direito;
- Revestimento piso;
- Revestimento impermeável: local/tipo/altura;
- Tipo de acabamento interno e externo *(exemplo: selador, massa corrida e tinta látex)*
- Cobertura;
- Forro;
- Alvenaria;
- Número de pavimentos.

5 – LEGENDAS

Para qualquer Projeto Legal de reforma, ampliação ou de nova construção em terreno já edificado, será observado, além do constante no Artigo anterior, indicação da construção projetada e existente com as seguintes convenções, que constarão, também, de legenda feita na própria planta:
- Preto: existente regularizado*
- Cinza: edificação nova;
- Amarelo: a demolir;
- Vermelho: a ampliar ou reformar;
- Azul: a regularizar.

Define-se como "Existente Regularizado" a obra que possua Habite-se e não tenha sofrido modificações após a emissão deste documento.

6 – ANÁLISE DO PROJETO LEGAL

A Secretaria competente terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para analisar o projeto e oferecer o Comunique-se, no caso de devolução para correções.
O Projeto Legal deverá ser devolvido com as devidas correções em até 30 (trinta) dias. Poderá o profissional encaminhar requerimento solicitando a prorrogação deste prazo, que será analisado pelo responsável do órgão competente, que estabelecerá novo prazo a ser cumprido.
O Projeto Legal que contenha inexatidões, após a notificação protocolada aos interessados, ficará disponível para retirada pelo prazo de 30 (trinta) dias para que o profissional responsável ou requerente tome conhecimento, bem como proceda a retirada dos documentos para as devidas correções elencadas no Comunique-se.

Após 30 (trinta) dias da emissão do Comunique-se, caso o profissional responsável ou requerente não tenha devolvido o projeto com as devidas correções ou solicitado prorrogação do prazo, o processo será indeferido e arquivado.

ANEXO II – MODELO CARIMBO PADRÃO

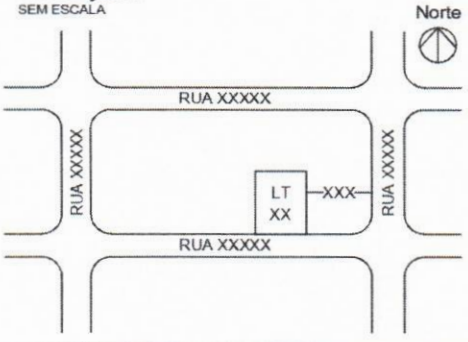
Nota 1: Os textos indicativos e números devem ser legíveis e de perfeita compreensão.

PROJETO LEGAL
IMPLANTAÇÃO E MEMORIAL DESCRITIVO

FOLHA ÚNICA

PROJETO: XXXXXXXXXXXXX
PROPRIETÁRIO: XXXXXXXXXXXXX
ENDEREÇO: XXXXXXXXXXX - QUADRA XX - LOTE XX
LOTEAMENTO: XXXXXXXXXX
CIDADE: BIRIGUI - SP
CADASTRO MUNICIPAL: XX-XX-XXX-XXXX

SITUAÇÃO:
SEM ESCALA



Declaro que a aprovação desse projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura no direito de propriedade do terreno.

PROPRIETÁRIO(A): XXXXXXXXXXX
CPF: XXXXXXXXX

PROPRIETÁRIO(A): XXXXXXXXXXX
CPF: XXXXXXXXX

ÁREAS:

TERRENO:	XXXX m²
XXXXXXXXXXXX	XXXX m²
XXXXXXXXXXXX	XXXX m²
XXXXXXXXXXXX	XXXX m²
TOTAL:	XXXX m²
TAXA DE OCUPAÇÃO:	XX%
TAXA DE PERMEABILIDADE:	XX%

AUTOR DO PROJETO: XXXXXXX
CREA/CAU/CFT: XXXXXXXXXX
CADASTRO: XXXXXXXXXXXXX
ART/RRT/TRT: XXXXXXXXXXXX

RESP. TÉCNICO: XXXXXXXXXX
CREA/CAU/CFT: XXXXXXXXXX
CADASTRO: XXXXXXXXXXXXX
ART/RRT/TRT: XXXXXXXXXXXX

DESPACHOS CONDOMÍNIO

DESPACHOS PREFEITURA

Nota 2: O espaço destinado para os despachos deve ter, no mínimo, 20,00 x 7,00 cm.

ANEXO III – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Este Anexo estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados pelos Responsáveis Técnicos pelo projeto e pela obra, quando da elaboração do projeto de construção, execução de obras, instalação de equipamentos e adaptação das edificações de diferentes usos, mesmo não havendo previsão de representação gráfica no projeto simplificado.

1 – DA IMPLANTAÇÃO

1.1. A implantação de qualquer edificação no lote deve atender às disposições previstas no Plano Diretor e Legislação de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, em especial aos recuos mínimos obrigatórios em relação às divisas do lote, à taxa de ocupação máxima e à taxa de permeabilidade mínima.

1.2. A edificação deve respeitar as normas referentes ao afastamento em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta-tensão, dutos e canalizações.

1.3. Em relação aos recuos deve ser observado:

I – Para os ambientes com pé-direito útil até 5m (cinco metros) em edificação térrea, distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a abertura voltada para as divisas do lote;

II – Para os ambientes com pé-direito útil acima 5m (cinco metros) até 10m (dez metros), ou edificações com mais de um pavimento, distância mínima de 2m (dois metros) para a abertura voltada para as divisas do lote;

III – Para os ambientes com pé-direito útil acima de 10m (dez metros), ou edificações com mais de um pavimento, distância mínima de 3m (três metros) para a abertura voltada para as divisas do lote;

IV – Deverá ser observada a distância mínima, disciplinada no Código Civil Brasileiro, quando a abertura estiver perpendicular à divisa do lote.

V – Recuo frontal com mínimo de 2m (dois metros) do alinhamento do lote.

VI – Recuos laterais e aos fundos, quando houver, sem aberturas, com mínimo de 1m (um metro) da divisa do lote.

1.4. Para os terrenos edificados, é facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas, observadas as disposições do Plano Diretor e Legislação de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo.

1.5. Em relação a Taxa de Ocupação máxima deverá ser observado:

I – Nas edificações de Uso Residencial ou Uso Misto deverá ser de no máximo 80% da área do terreno.

II – Nas edificações de Uso de Produção ou Uso Especial deverá ser de no máximo 90% da área do terreno.

1.6. Em relação a Taxa de Permeabilidade mínima deverá ser observado:

I – Nas edificações de Uso Residencial ou Uso Misto deverá ser de no mínimo 10% da área do terreno.

II – Nas edificações de Uso de Produção ou Uso Especial deverá ser de no mínimo 5% da área do terreno.

III – Para reformas e ampliações deimóveis existentes que possuem taxa de ocupação acima do permitido nesta Lei, não será exigido taxa de permeabilidade.

2 – DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

2.1. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'águas naturais deve atender às disposições de Área de Preservação Permanente – APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

2.2. Junto a corpo d'água canalizado em galeria fechada, a execução de qualquer tipo de obra deve observar afastamentos de forma a constituir faixa não edificável, de acordo com o regulamento.
2.3. O manejo arbóreo decorrente da implantação do projeto de que trata o COE depende de licença do órgão municipal competente, observada a legislação municipal pertinente.
2.4. O despejo das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais.
2.5. É vedado o despejo das águas pluviais e tratadas na rede coletora de esgoto. Devem ser destinadas à guia de sarjeta ou rede de águas pluviais, quando for o caso.
2.5.1. A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deve ser provida de instalação destinada ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as normas pertinentes.
2.5.2. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio à guia de sarjeta ou rede de águas pluviais, quando for o caso, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.
2.6. Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes.
2.7. O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.
2.8. As unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

3 – DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

3.1. Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo para as edificações deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:
I – Conservação de água potável em edificações pelo uso racional;
II – Conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;
III – Aumento da eficiência no uso de energia;
IV – Gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;
V – Utilização de materiais sustentáveis.
3.2. Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.
I – A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução devem contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.
II – Para o combate ao desperdício quantitativo das águas, nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água.
III – A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema predial.
3.3. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.
3.3.1. Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica e o uso de tecnologias sustentáveis por meio de medidas como:

I – Prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação sempre que possível;
II – Utilizar sistemas artificiais mais eficientes;
III – Utilização de sistema de painéis fotovoltaicos, energia obtida através da conversão direta da luz em eletricidade.
3.4. Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:
I – Redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;
II – Uso de proteções solares em aberturas;
III – Uso predominante de cores claras no exterior reduzindo o ganho de calor por radiação;
IV – Emprego da ventilação cruzada sempre que possível;
3.5. É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema por energia solar.
3.5.1. Considera-se sistema de aquecimento de água por energia solar, para os efeitos deste anexo desta Lei Complementar, o conjunto que abrange coletor(es) solar(es), reservatório(s) térmico(s), aquecimento auxiliar, acessórios e suas interligações hidráulicas que funcionam por circulação natural ou forçada, ou soluções similares que produzam o mesmo efeito com o uso da energia solar.
3.6. Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:
I – Uso de materiais locais;
II – Uso de materiais de fontes responsáveis e, preferencialmente, certificadas;
III – Uso de materiais com menor impacto ambiental;
IV – Uso de materiais de baixo risco à saúde;
V – Uso de materiais com conteúdo reciclado;
VI – Reuso de materiais e componentes.
3.7. O poder executivo, em consonância com os parâmetros previstos nesta Seção, poderá criar Sistema de Qualificação de Empresas, Obras ou Edifícios, prevendo a concessão de Selos de qualidade, de diferentes graduações, visando estimular a implantação de obras e edificações cada vez mais sustentáveis.
3.7.1. Regulamentação específica definira critérios de pontuação, premiações, demais regras e condições e poderá contar com a participação de entidades da sociedade.
Parágrafo único - Sendo contemplado no Projeto Arquitetônico a sustentabilidade em vistoria do habite-se, o imóvel receberá classificação de selo verde nos cadastros imobiliários recebendo desconto de 5% no valor do IPTU, no exercício seguinte. Em se tratando de reforma, poderá o proprietário solicitar vistoria para/nova emissão do habite-se com classificação de selo verde, devendo constar apreseptação de projeto de implantação do referido projeto de sustentabilidade, para usufruir/do mesmo direito.

4 – DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

4.1. Toda construção, ampliação, reforma ou regularização de edificações deverão atender os preceitos de acessibilidade de acordo com a lei federal nº 10.098/2000 e o decreto federal nº 5.296/2004 ou outras que as substituam.

5 – DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

5.1. Deverá ser priorizado nos projetos de edificações o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, assegurando o conforto lumínico e térmico das edificações.
5.2. Durante o dia, as dependências das edificações devem receber iluminação natural conveniente, oriunda diretamente do exterior ou indiretamente, através de recintos adjacentes, devendo atender aos níveis mínimos de iluminância.

5.2.1. Nos casos em que não for possível o cumprimento do disposto nos itens 5.1 e 5.2, as dependências poderão ser iluminadas por dispositivos alternativos, desde que assegure o atendimento aos níveis mínimos de iluminância.

5.3. Todos os compartimentos de permanência prolongada deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação abrindo para o exterior.

I – As dimensões das aberturas deverão proporcionar o cumprimento dos níveis mínimos de iluminância previstos nas NBR/ABNT relativas ao assunto.

II – Nos casos em que não for possível o cumprimento do disposto no caput, tais ambientes poderão ser iluminados e ventilados por dispositivos alternativos, desde que assegure a iluminação mínima de acordo com as normas pertinentes e renovação de ar necessária.

5.4. Será permitida a ventilação de compartimentos de permanência transitória através de recintos adjacentes desde que assegurem a renovação de ar necessária.

5.5. Todas as aberturas dispostas em paredes paralelas em relação à divisa do terreno deverão guardar distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dessa divisa.

I – Nas paredes contíguas às divisas do terreno não serão admitidas nenhum tipo de aberturas, sejam elas para ventilação, iluminação ou acesso, em qualquer nível.

II – A proibição contida no parágrafo anterior se aplica também aos muros de vedação lateral e de fundos.

III – No caso de mais de uma edificação no mesmo lote, a distância mínima entre edificações com aberturas nas paredes paralelas, deverá ser de 3,00m (três metros).

IV – No caso do parágrafo anterior, se somente uma das paredes possuir abertura, admite-se o recuo entre edificações de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

5.6. Será admitida a ventilação e iluminação de compartimentos em determinadas edificações por meio de pátios internos ou poços de iluminação e ventilação, inclusive nas divisas de lote.

I – Quando em edificações térreas ou com pé-direito útil até 5m (cinco metros), deverão possuir área interna mínima de 3m² (três metros quadrados) e permitir a inscrição de círculo com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro, desconsiderando a espessura do muro de divisa.

II – Quando em edificações com até 02 (dois) pavimentos ou com pé-direito útil acima 5m (cinco metros) até 10m (dez metros), deverão possuir área interna mínima de 6m² (seis metros quadrados) e permitir a inscrição de círculo com 2m (dois metros) de diâmetro.

III – Quando em edificações com mais de 02 (dois) pavimentos ou pé-direito útil acima de 10m (dez metros), deverão possuir área interna mínima de 15m² (quinze metros quadrados) e permitir a inscrição de círculo com 3m (três metros) de diâmetro.

5.7. Nas fachadas das edificações poderá ser permitida a instalação de placas, painéis, ou qualquer tipo de elemento, desde que não venham a prejudicar a iluminação ou a ventilação de seus compartimentos internos.

6 – DOS DIMENSIONAMENTOS MÍNIMOS DOS AMBIENTES

6.1. Dimensionamento mínimo para ambientes residenciais

<table>
<tr><th>Ambiente</th><th>Pé direito (m)</th><th>Área (m²)</th><th>Conter círculo (Diâmetro/m)</th></tr>
<tr><td>Dormitório</td><td rowspan="3">2,60</td><td rowspan="2">6,00</td><td rowspan="3">2,00</td></tr>
<tr><td>Sala / Escritório</td></tr>
<tr><td>Cozinha</td><td>4,00</td></tr>
<tr><td>Sanitário</td><td rowspan="2">2,50</td><td>-</td><td>1,20*</td></tr>
<tr><td>Área de Serviço</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

Nota 1: Edificação residencial deverá conter, no mínimo, um dormitório, uma instalação sanitária, cozinha e área de serviço.
Nota 2: Excetuam-se da obrigatoriedade do compartimento denominado "área de serviço" as habitações multifamiliares.
Nota 3: Não será admitido sobreposição das peças sanitárias.
*Para o espaço destinado ao banho admite-se dimensão mínima de 90cm (noventa centímetros).
6.2. Dimensionamento mínimo para ambientes não residenciais:
6.2.1. Os compartimentos da edificação deverão possuir pé-direito adequado à função à que se destinam e aos equipamentos que abrigarão, devendo atender as exigências das NBR/ABNT relativas ao assunto, além de atender às normas e resoluções pertinentes em vigor dos órgãos públicos, agências reguladoras e concessionárias municipais, estaduais e federais.

7 – DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO

7.1. Toda edificação e equipamento devem atender às disposições construtivas consideradas essenciais para a segurança de uso e circulação dos usuários, estabelecidas nas normas pertinentes ao assunto.
7.2. Toda edificação existente a ser reformada, requalificada ou reconstruída deve ser adaptada às condições de segurança de uso.
7.3. As escadas e corredores internos nas edificações de uso não-residencial não poderão ter dimensões, inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.
7.3.1. As escadas de segurança obedecerão às normas vigentes dos órgãos competentes.
7.4. A largura das escadas e corredores internos de uso residencial não poderão ser inferior a 90cm (noventa centímetros).
7.5. As unidades novas de condomínios verticais destinados ao uso residencial deverão ser entregues aos proprietários munidas de redes de proteção em janelas, varandas e sacadas, conforme disciplinado na Lei Municipal Nº 6.409 de 07 de Agosto de 2.017.

8 – DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

8.1. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deve ser instalado de forma a não transmitir, ao imóvel vizinho e ao logradouro público, ruído, vibração e temperatura em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.
8.2. O elevador e os demais equipamentos mecânicos de transporte vertical não podem se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação.
8.3. A edificação com mais de 3 (três) andares ou que apresente desnível superior a 12 (doze) metros contados do piso do último andar até o piso do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:
I – No mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 8 (oito) andares ou com desnível igual ou inferior a 24m (vinte e quatro metros);
II – No mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 8 (oito) andares ou com desnível superior a 24m (vinte e quatro metros).
8.3.1. Todo andar deve ser servido pelo número mínimo de elevadores exigidos, inclusive aquele destinado a estacionamento.
8.3.2. No cômputo dos andares, no cálculo do desnível e na obrigatoriedade de parada, não são considerados o ático, o pavimento de cobertura sem utilização, o andar destinado à zeladoria e o andar de uso privado de andar contíguo.

9 – DOS ESTACIONAMENTOS

9.1. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos devem ser projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física.

9.2. O acesso de veículos em lote de esquina deve distar, no mínimo, 5m (cinco metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, salvo na edificação residencial unifamiliar e no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente.
9.2.1. Em virtude das características do logradouro, a distância estabelecida no subitem 9.2 pode ser alterada a critério da Prefeitura.
9.3. A rampa de veículo deve observar recuo de 4m (quatro metros) do alinhamento do logradouro para seu início e apresentar declividade máxima de:
I - 20% (vinte por cento), quando destinada à circulação de automóvel e utilitário;
II - 12% (doze por cento), quando destinada à circulação de caminhão e ônibus.
9.3.1. O piso entre o alinhamento e o início da rampa pode ter inclinação de até 5% (cinco por cento).
9.4. O piso do estacionamento pode ter inclinação de, no máximo, 5% (cinco por cento).
9.5. Deve ser previsto espaço de manobra e estacionamento de veículo de forma que essas operações não sejam executadas no espaço do logradouro público.
9.6. Devem ser previstas vagas para motocicletas, em função do tipo de estacionamento, em acréscimo às vagas destinadas para automóveis, observada a proporcionalidade mínima de 5% (cinco por cento) em relação àquelas.
9.7. Dimensão das vagas de estacionamento e faixas de acesso em função do tipo de veículo (medidas em metro)

Tipo de veículo	Vaga para estacionamento		Faixa de acesso à vaga	
	Largura	Comprimento	0 a 45º	46 a 90º
Automóvel	2,2	4,5	2,75	5
Pessoa com deficiência	3,7	5	3,8	5,5
Moto	1	2	2,75	2,75
Utilitário	2,5	5,5	3,8	5,5
Caminhão leve	3,1	8	4,5	7

10 – DAS GUIAS REBAIXADAS PARA VEÍCULOS

10.1. A guia rebaixada destina-se exclusivamente ao acesso às garagens ou estacionamentos no interior do imóvel, garantindo área de circulação livre.
10.1.1. As guias rebaixadas devem atender aos seguintes critérios técnicos:
I – Possuir o comprimento mínimo de 2m (dois metros);
II – Ter o comprimento máximo de 2/3 (dois terços) da testada do imóvel, podendo ser fracionado ou contínuo;
III – Não ultrapassando 6m (seis metros) lineares de comprimento máximo de rebaixamento de guias, para testadas até 15m (quinze metros);
IV – A rampa deverá ser executada dentro dos 70cm (setenta centímetros) - válida para todos os tipos de terrenos, sejam planos, acima ou abaixo do nível da rua;
V – Nos casos onde o passeio público possuir largura menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) o restante da largura do passeio público deverá ter o mínimo de 80cm (oitenta centímetros), estar nivelada de forma não rampada para garantir a mobilidade e segurança dos pedestres;
VI – Para os postos de abastecimento de combustíveis instalados em esquinas de vias urbanas, a calçada deve ser mantida inalterada até a uma distância mínima de 5m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias, não sendo permitido, portanto, rebaixamento de guias neste local.

10.2. Quando houver qualquer tipo de interferência em frente as guias a serem rebaixadas, como: árvores, postes, ponto de ônibus, boca de lobo ou boca de leão, caixa de inspeção de Concessionárias, luminárias e situações similares, o proprietário ou possuidor do imóvel deverá dar entrada com processo ao órgão competente, solicitando avaliação dos técnicos, para expedição de autorização para rebaixamento de guia.
10.3. É vedado qualquer tipo de rampa no passeio público, na guia ou no leito carroçável, não autorizado pela prefeitura.

11 – DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

11.1. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.
11.2. A edificação destinada a uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:
I – Residência unifamiliar e unidade residencial em condomínio: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
II – Áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório, para cada sexo, sendo, no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
11.3. A edificação destinada a uso não residencial deve dispor de instalações sanitárias (1 bacia e 1 lavatório) na seguinte quantidade mínima:
I – Edificações até 100m² (cem metros quadrados): 01 instalação sanitária adaptada ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
II – Edificações acima de 100m² (cem metros quadrados): 01 instalação sanitária, para cada sexo, sendo ambas adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida. Ou 03 instalações sanitárias, sendo um para cada sexo, e no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.
11.4. Áreas mínimas de instalações sanitárias

Tipo de peça	Área (m²)
Bacia	1,2
Lavatório	0,64
Chuveiro	0,81
Mictório	0,64
Bacia e lavatório	1,2
Bacia, Lavatório e chuveiro	2

12 – DAS SALIÊNCIAS

12.1. Elemento arquitetônico que não esteja sobre o passeio público, engastado ou aposto na edificação ou muro, tais como aba horizontal e vertical, marquise, jardineira, floreira, ornamento, brise e similares, bem como os prolongamentos da cobertura que se sobressaem das paredes externas das edificações (beirais) com largura até 1m (um metro) não serão computadas como área construída;
12.2. Marquises e beirais sobre passeio público podem avançar no máximo 2/3 (dois terços) da largura da calçada;
12.2.1. Marquises e beirais sobre passeio público devem ter no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.
12.3. Toda a água provinda das construções residenciais e comerciais deverão ser destinadas às guias e sarjetas, de modo que não prejudiquem as calçadas ou construam saliências para tal execução.

13 – DOS MATERIAIS EMPREGADOS

13.1. O responsável técnico é responsável pela escolha e pela correta utilização dos materiais e elementos construtivos, estruturais ou não, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras relativas a resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural, durabilidade e impermeabilidade.

13.1.1. São elementos construtivos de uma edificação as fundações, a estrutura, as paredes, as lajes e os telhados.

14 – DAS PARTICULARIDADES DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS

14.1. Todo projeto de construção habitacional que esteja em condomínios ou loteamentos fechados que possuam restrição quanto a recuos, fachada, etc. deverão passar pelo visto do representante legal do condomínio que se responsabilizará pelo cumprimento das referidas restrições, sendo que, será observado por esta municipalidade, apenas o cumprimento das normas contidas no código de obras em vigor e lei de uso e ocupação de solo.

15 – DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

15.1. Os conjuntos habitacionais deverão observar as disposições nas leis deste regulamento e de suas Normas Técnicas Especiais referentes a loteamentos e parcelamento de imóveis Municipais, Estaduais e Federais, assim como os referentes às habitações e a outros tipos de edificações que os componham.

15.2. Deverão, segundo a população que abrigam, prever áreas ou edificações necessárias para atividades de comércio, serviços, recreação e ensino.

15.2.1. Os conjuntos habitacionais cujo loteamento for composto acima de 100 lotes, será de obrigação do loteador a execução e construção de obra relacionada a cuidados infantis, como creches, seguindo projeto arquitetônico fornecido pela Prefeitura.

15.3. Para aprovação pela Secretaria de Obras de projetos de conjuntos habitacionais situados em áreas não beneficiadas pelo sistema público de água e de esgotos, será exigida indicação da solução a ser dada ao abastecimento de água e ao afastamento de esgotos e comprovação de que a mesma está aprovada pelos órgãos competentes.

15.3.1. Neste caso será verificada pelos órgãos competentes a necessidade de construção de galerias de água pluviais.

15.4. O disposto neste anexo será complementado por Norma Técnica Especial que conterá também, dispositivos especiais aplicáveis aos conjuntos de habitações de interesse social.

ANEXO IV – TERMO DE COMPROMISSO E RESPONSABILIDADE PROFISSIONAL

Quanto a habilitação profissional:

1.1 Declaro que possuo habilitação/formação profissional na área informada no ato do Cadastro Profissional junto ao Município de Birigui-SP, bem como de que o número de registro profissional junto ao Conselho de Classe informado é verdadeiro e válido e que não possuo impedimento de atuação profissional junto ao respectivo Conselho;

1.2 Tenho ciência que para atuar como profissional junto à Prefeitura do Município de Birigui necessito estar inscrito no Cadastro Municipal de Contribuinte, bem como não possuir débitos no ato dos protocolos;

Quanto ao Projeto Legal:

2.1 Declaro que consultei a existência de Diretrizes Básicas do Município de Birigui que possivelmente atinjam o lote e, caso existam, essas constam no Projeto Legal;

2.2 Declaro que efetuei visita in loco para constatação das questões urbanísticas e físicas conforme especificado no Projeto Legal, que as informações por mim prestadas foram baseadas no conjunto dessas verificações, que são verdadeiras e refletem a situação física atual do imóvel;

2.3 Declaro que tomei as medidas necessárias relativas à remoção ou relocação de mobiliário urbano e de arborização defronte ao imóvel para adequá-lo ao Projeto Legal a fim de que não haja interferência nos acessos de veículos e pedestres à edificação, e que os comprovantes de minhas solicitações estão em anexo ao processo;
2.4 Declaro que as áreas informadas nos projetos apresentados no Projeto Legal estão corretas e que conferem com as dimensões constantes nesses projetos;
2.5 Declaro ainda que os dados estatísticos refletem as áreas do projeto, bem como estão em acordo com a legislação vigente relativa ao Uso e Ocupação do Solo proposto para o lote;
2.6 Declaro que o Projeto Arquitetônico de onde derivou o Projeto Legal ora apresentado para licenciamento atende todas as exigências de segurança, habitabilidade e sustentabilidade prescritos pelas aludidas normas.
2.7 Atesto ainda atendimento aos Parágrafos primeiro e segundo do Artigo 13 do Decreto 5.296 de 02/12/2004;
Quanto a execução da obra:
3.1 Declaro que executarei a obra em estrita observância à geometria e elementos do Projeto Legal aprovado e do Projeto Arquitetônico elaborado pelo RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO e PROJETOS COMPLEMENTARES fornecidos pelo proprietário;
3.2 Declaro que em caso de modificação da Obra por solicitação do PROPRIETÁRIO, solicitarei antes ao RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO que elabore as modificações solicitadas a fim de não infrigir nenhum dispositivo do Código de Obras e Edificações, Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Birigui que possam causar prejuízos ao PROPRIETÁRIO ou a terceiros, e que executarei as mudanças somente após aprovação da modificação do projeto pelo município e anuência dos autores dos projetos complementares;
3.3 Declaro que o proprietário do imóvel está ciente das Normas da ABNT, da Lei Federal Nº 12.305/2010 e ciente das exigências constantes na Resolução do CONAMA Nº 307/2002, sendo que todos os resíduos provenientes da execução da obra terão a triagem, o acondicionamento, o transporte e a destinação final, ambientalmente corretos;
3.4 Atesto ainda em atenção aos Parágrafos primeiro e segundo do Artigo 13 do Decreto 5.296 de 02/12/2004 que caso a Edificação seja de natureza coletiva/comercial a mesma será executada em conformidade com as Normas Brasileiras vigentes para ACESSIBILIDADE.
Outras disposições:
4.1 Declaro que avaliei, verifiquei e, que caso necessário, foram corrigidas junto ao MUNICÍPIO, as informações cadastrais disponibilizadas do referido imóvel;
4.2 Declaro que conheço o Código de Obras e Edificações, Código de Posturas e Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Birigui, as Normas Técnicas da ABNT, as Normas e Resoluções pertinentes em vigor dos Órgãos Públicos, Agências Reguladoras e Concessionárias municipais, estaduais e federais aplicáveis à edificação objeto de projeto;
4.3 Declaro que conheço e que informei ao proprietário a necessidade de contratação dos demais projetos complementares necessários, de acordo com o porte da edificação;
4.4 Declaro-me informado e ciente que a solicitação de emissão da CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO (habite-se) será exclusivamente atribuição do RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA;
4.5 Declaro que conheço e que informei ao proprietário que a demolição total ou parcial da edificação poderá ocorrer nos casos previstos nos Artigos 194 e 195 da LC 1045/2016;
4.6 Declaro CONHECER as SANÇÕES imputáveis ao RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO e ao RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA descritas no Código de Obras e Edificações do município de Birigui-SP – Lei Complementar nº *xxxx/xxxx*;

4.7 Declaro que as informações por mim prestadas são verdadeiras e estou ciente de estar sujeito às penas da legislação pertinente caso tenha prestado declaração falsa.

☐ Li e Concordo com os itens 1, 2 e 4 – RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO

☐ Li e Concordo com os itens 1, 3 e 4 – RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA

Birigui, ____ de _____ de _____.

_____	_____
Responsável Técnico pelo Projeto	**Responsável Técnico pela Execução da Obra**
Nome:_____	Nome:_____
_____	_____
Nº CREA/CAU/CFT: _____	Nº CREA/CAU/CFT: _____
Nº ART/RRT/TRT: _____	Nº ART/RRT/TRT: _____

ANEXO V – TABELA DE MULTAS E INFRAÇÕES

INFRAÇÕES LEVES	VALOR
I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras.	R$ 311,15
II. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização.	R$ 1.380,14
III. Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado.	R$ 311,15
IV. Deixar o responsável técnico de comunicar por escrito ao órgão municipal competente no caso de substituição de responsável técnico pela execução da obra.	R$ 311,15
V. Não recuar o tapume para o alinhamento do lote após concluída ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias.	R$ 62,00 por metro linear
INFRAÇÕES GRAVES	**VALOR**
dir o acesso da fiscalização à obra ou edificação.	R$ 750,00
II. Executar obra em desacordo com o projeto aprovado.	R$ 28,98 por metro quadrado da área total do projeto aprovado
III. Executar obra sem a devida licença.	R$ 1.035,07
IV. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público.	R$ 648,65
V. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução.	R$ 750,00
VI. Ocupar a edificação sem o "Habite-se"	R$ 648,65
VII. Utilizar indevidamente a edificação.	R$ 579,60 para habitações unifamiliares até 100 m²; para as demais edificações R$ 28,98 por metro quadrado da área total do projeto aprovado
VIII. Deixar o responsável técnico pela obra de requerer a revalidação do Alvará até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, no caso de não conclusão das obras no prazo inicialmente estabelecido.	R$ 690,05
IX. Interromper a desmontagem ou demolição sem justificativa técnica do impedimento.	R$ 28,98 por metro quadrado da área licenciada para demolição
X. Exceder o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para finalizar os trabalhos de demolição e limpeza do imóvel, sem estar devidamente justificado.	R$ 690,05

XI. Deixar de fechar o canteiro de obras por tapume e/ou deixar menos de 80cm (oitenta centímetros) de largura livre de qualquer obstrução (postes, lixeiras, árvores, rebaixamento de guias e etc) para o passeio público.	R$ 690,05
INFRAÇÕES GRAVÍSSIMAS	**VALOR**
I. Manter edificação ou executar obra não passível de regularização.	R$ 2.070,14
II. Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas.	R$ 5.175,35 mais multa diária de R$ 311,15 até promoção da segurança do perímetro.
III. Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas.	R$ 5.175,35 para ambas situações, mais multa diária de R$ 311,15 até cumprimento das medidas determinadas para as obras com risco iminente.
IV. Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos.	R$ 5.175,35 mais multa diária de R$ 311,15 até sua limpeza para os casos de escoamento em rede de infraestrutura. E R$ 1.380,14 para os casos de escoamento em logradouros públicos.
V. Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação.	R$ 2.070,14
VI. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição.	R$ 5.175,35 mais multa diária de R$ 311,15 até cumprimento das medidas determinadas.
VII. Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado.	R$ 2.070,14
VIII. Não garantir salubridade às obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas.	R$ 5.175,35 mais multa diária de R$ 311,15 até a devida limpeza do imóvel.
IX. Deixar com que os elementos do canteiro de obras prejudiquem a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.	R$ 5.175,35 mais multa diária de R$ 311,15 até sua solução.
DEMOLIÇÃO	**CUSTO**
Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal poderá fazê-lo sendo que os custos de sua execução serão cobrados do infrator.	Será cobrado o valor da "hora/máquina" e viagens do veículo utilizado no transporte dos inertes conforme tabela de preços públicos vigente.

Câmara Municipal de Birigui, em 24 de outubro de dois mil e vinte e dois.

CESAR PANTAROTTO JUNIOR,
PRESIDENTE.

MARINEUVA ALVES DE SOUZA,
DIRETORA-GERAL DA CÂMARA.