Câmara Municipal de Piedade
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo

Lei nº 3.939, de 26 de junho de 2008

Vigência a partir de **9 de Dezembro de 2020**.
Dada por Lei nº 4.661, de 09 de dezembro de 2020

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Piedade e dá outras providências.

José Tadeu de Resende, Prefeito do Município de Piedade, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações que estabelece as normas e os procedimentos administrativos para controle das obras no Município de Piedade, objetivando a harmonia urbanística, valorização dos imóveis e o bem-estar da população, atendendo ao disposto na Lei Orgânica do Município.

Art. 2º Toda construção, reforma, ampliação de edifícios, bem como demolição parcial ou total, efetuados por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente lei, obedecida, no que couber, a disposição federal, normas vigentes da ABNT e disposições do Código Sanitário do Estado de São Paulo, Decreto 10.083/98.

§ 1º Os padrões e critérios adotados nos projetos deverão atender à NBR 9050/04 quanto à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências a edificações, espaços mobiliários e equipamentos urbanos.

§ 2º Visando exclusivamente à observância das prescrições urbanísticas e edilícias do município, e legislação correlata pertinente, a Prefeitura, por intermédio do seu órgão competente, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 3º É de responsabilidade do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação correlata.

§ 4º É de responsabilidade do profissional, engenheiro ou arquiteto autor do projeto, o conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequidade de seu trabalho, mediante anotação de responsabilidade técnica - ART.

§ 5º É de responsabilidade do profissional engenheiro ou arquiteto - responsável técnico -, nos termos do Código Civil, a observância das normas técnicas que garantam a solidez e a segurança da construção ou instalação, além da observância na execução, da legislação pertinente, normas técnicas e do projeto aprovado, incluindo ART.

Art. 3º Esta lei complementa as exigências estabelecidas pela legislação municipal que regula o uso, o parcelamento, a ocupação do solo e as posturas municipais, orientando e normatizando a elaboração de projetos e a execução de edificações no município.

Art. 4º Nenhum serviço ou obra que exija levantamento de guia, demolição de passeio ou pavimentação, assim como desvio de córregos e ribeirões, poderá ser executado sem a autorização prévia da Prefeitura.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – Área de venda - área interna da edificação comercial, correspondente ao total da área construída, excluídos os espaços destinados a depósitos, administração, sanitários, circulação e serviços exclusivos dos funcionários ou outras dependências congêneres;

III – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica - documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço, preenchido de acordo com ato normativo do CREA;

V – Escala adequada - escala que permita a visualização e o exame do projeto;

VI – Especificação ou memorial descritivo - descrição dos materiais ou serviços empregados na construção;

VII – "Flat-service" ou "Apart-hotel" - edifício multifamiliar que dispõe de serviços de hotelaria;

VIII – "Auto de conclusão" - documento que certifica ter sido a obra concluída, de acordo com o projeto aprovado;

IX – NBR - Norma Brasileira;

X – Vaga presa - vaga de garagem que não possui acesso direto à área de manobra;

XI – Vaga - espaço descoberto destinado ao estacionamento para auto;

XII – Abrigo - espaço coberto de estrutura removível em madeira ou metálica;

XIII – INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social;

XIV – Projeto de construção nova – projeto de uma construção num terreno vazio;

XV – Projeto de ampliação – projeto de construção de uma ampliação, contígua ou não, à edificação existente;

XVI – Projeto de legalização – projeto para legalização de uma obra, total ou parcialmente concluída, que atenda este Código e demais exigências pertinentes;

XVII – Projeto de adequação – projeto em que ocorre a adequação do uso de uma edificação, com ou sem acréscimo de área;

XVIII – Projeto de reforma – projeto em que ocorre modificação na planta ou na estrutura de uma edificação, sem alteração de área ou de sua destinação final;

XIX – Projeto de substituição – projeto que substitui um outro aprovado anteriormente, durante o período da execução da obra;

XX – Memorial de atividades – descrição das atividades desenvolvidas em uma edificação, seja ela de serviços, comércio ou industria;

XXI – Memória de cálculo – relatório dos cálculos de projeto complementar ao projeto de arquitetura;

XXII – Proprietário – a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário;

XXIII – Possuidor - a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

XXIV – Profissional legalmente habilitado - o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações.

XXV – ARI – Aprovação Responsável Imediata – Sistema de emissão de alvará de execução de residências unifamiliares, comércio e serviços de até 500 m², dentro dos parâmetros permitidos pelo licenciamento ambiental, excetuando-se residências multifamiliares e prédios institucionais (igrejas, clubes, escolas e congêneres). Inclusão feita pelo Art. 1º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

CAPÍTULO III
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I
Do proprietário e do possuidor

Art. 6º Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura, é direito do proprietário, ou do possuidor do imóvel, a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

Art. 7º A análise de documentos, em conformidade com este Código de Obras e Edificações, dependerá:

I – do proprietário apresentar título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o mesmo pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura, ao aceitá-lo, o direito de propriedade;

II – do possuidor apresentar qualquer dos seguintes documentos:

a) contrato, com autorização expressa do proprietário;

~~b) compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;~~

b) compromisso de venda e compra com firmas reconhecidas em cartório do vendedor e comprador. Alteração feita pelo Art. 2º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

c) contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

d) certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.

§ 1º Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a certidão do registro imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentada planta de levantamento topográfico planialtimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

§ 2º O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 3º A aceitação do compromisso de venda e compra se dá com a comprovação da regularidade do imóvel ou em processo de regularização junto à municipalidade, além de não estar inserido em Área de Preservação Ambiental – APP, Área de Risco, ou decorrentes de Passivo Ambiental. Inclusão feita pelo Art. 2º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

Seção II
Do profissional

Art. 8º É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, nos termos da legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

§ 1º A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

§ 2º O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

§ 3º O profissional legalmente habilitado deverá possuir inscrição municipal para exercer suas atividades no Município.

Art. 9º A Prefeitura deverá comunicar, por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

Art. 10. É permitida a substituição ou transferência de profissional em projetos ou obras.

§ 1º É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

§ 2º A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

Art. 11. A Prefeitura não reconhecerá direitos autorais ou pessoais, decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

TÍTULO II
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I
DOS PROJETOS E DA APROVAÇÃO

Art. 12. O projeto completo de uma edificação compõe-se dos seguintes elementos:

I – projeto arquitetônico;

II – memoriais descritivos da construção, conforme modelo da Prefeitura;

III – memorial de atividades, exceto para residências;

IV – memória de cálculo e outros, a critério do setor competente da Prefeitura;

VI – relatórios da participação do profissional, de condições técnicas - somente nos casos de projeto de legalização - , e outros a critério do setor competente da prefeitura.

§ 1º A representação gráfica dos projetos deve seguir as diretrizes da ABNT.

§ 2º O projeto arquitetônico básico do edifício compreende, no mínimo:

I – a implantação da edificação no terreno, na escala 1:100 ou 1:200, devidamente cotada, com todos os elementos que caracterizam o terreno, suas dimensões, orientação magnética, recuos de todos elementos salientes, reentrantes, áreas

e poços, além da posição das vias, vielas, passeio público, meio fio e na ausência desse a distância do início do lote em relação ao eixo da via pública, além de outros dados necessários à perfeita caracterização da obra;

II – planta baixa de todos os pavimentos, na escala 1:100 ou 1:50, devidamente, cotada, com as dimensões dos ambientes, sua destinação e áreas, vãos de iluminação e ventilação, além da indicação dos níveis dos pisos;

III – cortes ou perfis, longitudinais e transversais, na escala adequada, que contenham a posição da edificação a ser construída, sua altura e todos os elementos salientes ou reentrantes, a identificação precisa do número de pavimentos, com indicação dos respectivos níveis, e da escada, quando houver, bem como tipo de piso dos compartimentos e barras impermeáveis onde for necessário;

IV – no mínimo uma fachada, na escala 1:100 ou 1:50, do edifício;

V – quadro indicando as áreas de iluminação e ventilação dos cômodos;

VI – detalhes dos elementos construtivos especiais tais como elevadores, escadas, rampas, reservatórios, fossas sépticas e poços absorventes, muros de arrimo para alturas superiores a 2,5 m;

VII – quadro legenda conforme modelo da Prefeitura.

§ 3º Os projetos de instalações complementares e respectivos memoriais e memórias de cálculos poderão ser exigidos pela Municipalidade.

§ 4º Os projetos complementares não receberão aprovação formal da Municipalidade.

Art. 12-A. O projeto arquitetônico simplificado do edifício compreende: Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

I – peças gráficas demonstrativas, na escala 1:100 ou 1:200, das dimensões externas, implantação geral e para cada pavimento; Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

II – posição das vias, vielas, passeio público, meio fio e na ausência desse a distância do início do lote em relação ao eixo da via pública; Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

III – quadro legenda conforme modelo da Prefeitura de Piedade. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 1º Fica dispensada a apresentação das disposições internas, dimensões e funções dos compartimentos. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 2º O projeto arquitetônico simplificado deve ser acompanhado de Declaração de Responsabilidade preenchida e assinada, com reconhecimento de firma dos declarantes, conforme modelo da prefeitura. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 3º Na Declaração de Responsabilidade deve conter: Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

I – compromisso formal de que a elaboração do projeto e a realização da obra atendem e estão estritamente de acordo com as leis municipais de uso e ocupação do solo, código de obras e demais legislações urbanísticas vigentes; Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

II – isenção da Prefeitura de quaisquer ocorrências que vierem a surgir em decorrência de irregularidades no projeto, falha na execução da obra ou comprovação da propriedade do imóvel; Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

III – responsabilidades exclusivas do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra, sob as penas da lei, pela veracidade e exatidão das informações prestadas; Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

IV – assinaturas do proprietário, do autor do projeto e do responsável técnico pela obra. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 4º Alterações nas dimensões externas não são permitidas, exigindo um novo pedido de ARI. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 5º A qualquer tempo, a Prefeitura Municipal de Piedade pode exigir, sempre que julgar necessário, a apresentação do projeto arquitetônico básico. Inclusão feita pelo Art. 3º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

Art. 13. A análise e aprovação de projetos de edificações novas, ampliações, reformas, adequações, legalizações e substituição para fins residenciais, comerciais e industriais serão de responsabilidade do corpo técnico da Prefeitura, de acordo com este Código de Obras e Urbanismo, com a Norma Técnica Especial aprovada pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo, Decreto 10.083/98 e outras legislações pertinentes.

Parágrafo único. Somente os projetos de hospitais, laboratórios, indústrias de alimentos e medicamentos serão encaminhados para prévia analise e aprovação da Engenharia Sanitária Estadual.

Art. 14. A Prefeitura analisará e aprovará o projeto arquitetônico básico mediante a apresentação da seguinte documentação de aprovação de projeto:

I – requerimento padrão;

II – cópia do título de propriedade ou posse, ou qualquer documento equivalente;

III – certificado de cadastro ou cópia do carnê de IPTU em que constem as áreas do imóvel e construídas lançadas;

~~IV –~~ -

IV – 5 (cinco) cópias do projeto arquitetônico, conforme disposto no artigo 12, § 2º, incisos I a VI, ou artigo 12 A, incisos I a III, § 1º ao § 3º, quando for o caso de ARI; Alteração feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

~~V – 5 (cinco) cópias do projeto de arquitetura, conforme disposto no artigo 12, § 2º, incisos I a VI;~~

V – 5 (cinco) cópias do memorial descritivo da construção; Alteração feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

~~VI – 5 (cinco) cópias do memorial descritivo da construção;~~

VI – memoriais de atividades, exceto para residências; Alteração feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

~~VII – memoriais de atividades, exceto para residências;~~

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, sempre indicando a autoria do projeto e a direção técnica sobre a obra; Alteração feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

~~VIII – Anotação de Responsabilidade Técnica –ART, sempre indicando a autoria do projeto e a direção técnica sobre a obra;~~

VIII – pagamento das taxas. Alteração feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

~~IX – pagamento das taxas.~~

IX – (Revogado) Revogado pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 1º Do memorial descritivo deverão constar os itens: preparação do terreno, fundação, estrutura, alvenaria, impermeabilização, piso, esquadrias, revestimentos, pintura, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas e cobertura.

§ 2º Do memorial de atividades deverão constar: especificações quanto ao uso do prédio, número de funcionários por turno, sexo e função (administrativa, produção, etc.), horário de funcionamento, equipamentos utilizados e outras que se fizer necessário em virtude do uso;

§ 3º Em se tratando de ARI o pagamento das taxas deverá ser integral no ato da apresentação do projeto arquitetônico.

Inclusão feita pelo Art. 4º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

Art. 15. Para as edificações localizadas em áreas de topografia acentuada devem ser apresentados projetos complementares necessários (terraplenagem, fundação e estrutura, muro de arrimo, etc.) e a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

§ 1º É facultado à administração pública exigir que o projeto venha acompanhado de sondagem para reconhecimento do solo.

§ 2º Considera-se topografia acentuada o terreno que possua mais do que 35 % (trinta e cinco por cento) de desnível, medidos da frente ao fundo.

Art. 16. No caso de reforma sem acréscimo de área, sem mudança de uso ou sem alteração da compartimentação em edificações, fica dispensada a apresentação de projeto completo.

§ 1º É obrigatório constar no requerimento, em que se solicita a licença para as obras descritas no “caput” deste artigo, os serviços que serão executados.

§ 2º É obrigatória a apresentação da ART do responsável pela obra.

Art. 17. Para a análise do projeto será necessária a apresentação de toda a documentação que o compõe, e uma vez analisada, todas as observações e correções deverão ser anotadas em procedimento próprio.

§ 1º O pedido dará entrada no protocolo da Prefeitura e tramitará pelos setores técnicos encarregados pelo setor de Planejamento Urbano ou de Obras, e havendo necessidade, pela Procuradoria Jurídica do Município, pelos setores financeiros de arrecadação tributária, e em outros em que forem necessários.

§ 2º Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados mediante o despacho “comunique-se” para que as falhas sejam sanadas.

§ 3º Prefeitura não fará comunicação do andamento do projeto - “comunique-se”, aprovação e indeferimento, por meio de carta e somente por atendimento direto e exclusivamente ao responsável técnico pelo projeto no setor de Planejamento Urbano ou de Obras.

§ 4º O despacho “comunique-se” deverá ser completo, constando todas as informações e alterações que precisem ser executadas; após o atendimento do primeiro despacho “comunique-se” será refeita a analise e se ainda estiver em desacordo com o primeiro despacho “comunique-se”, será emitido um segundo despacho “comunique-se”, que deverá ser atendido em até 15 (quinze) dias úteis. Atendido pelo interessado o segundo despacho “comunique-se”, será novamente refeita a análise e se persistirem elementos incompletos ou incorretos, já declarados no primeiro despacho “comunique-se” o processo será indeferido e comunicado à fiscalização para acompanhamento ou embargo imediato pela constatação de início irregular de obra.

§ 5º No caso de incorreções, no processo devem estar relacionadas claramente as infrações que as motivaram, anotadas no devido “comunique-se”, não sendo admitidas colagens ou rasuras nos documentos.

§ 6º Em caso de análise que origine despachos “comunique-se” de conteúdos divergentes aos apontados no primeiro despacho “comunique-se”, o responsável pela análise do processo deverá justificar a ocorrência, por meio de comunicado à chefia imediata.

§ 7º Decorridos 30 (trinta) dias úteis da data do “comunique-se” com ou sem o conhecimento do interessado ou o profissional, engenheiro ou arquiteto, responsável técnico, e sem que haja manifestação dos mesmos, o caso será encaminhado à fiscalização; constatado que não houve início de obra, o processo poderá ser arquivado podendo mediante o pagamento das taxas pertinentes haver o desarquivamento em até 90 (noventa) dias úteis da data do “comunique-se”; após esse período o processo será indeferido.

§ 8º A partir da constatação pela fiscalização do início da obra, sem o necessário licenciamento, ela deverá ser embargada de imediato, sendo desembargada somente com o atendimento da legislação pertinente.

§ 9º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias úteis sem despacho decisório da Prefeitura, a obra ou serviço pode ter início, responsabilizando-se o profissional, engenheiro ou arquiteto, autor do projeto e o responsável técnico por aquilo que estiver em desacordo com a legislação, devendo proceder à demolição, se necessário.

§ 10 Deferido o processo, o profissional, engenheiro ou arquiteto, responsável técnico ou o proprietário, desde que autorizado pelo responsável técnico, será comunicado para retirar o projeto aprovado, caso não haja procura pelo processo no prazo de 30 (trinta) dias úteis o mesmo será arquivado, podendo a qualquer tempo ser desarquivado mediante o pagamento das taxas pertinentes;

Art. 18. Realizadas todas as alterações, novas cópias deverão ser apresentadas para análise.

§ 1º Estando em condições de aprovação o número de cópias do projeto e memorial deverá ser completado.

§ 2º Aprovado o projeto arquitetônico, o mesmo será encaminhado ao Setor de Arrecadação Tributária, com a finalidade de comprovação de pagamento total ou parcial e recolhimento das taxas e emolumentos que persistam.

§ 3º A validade do Alvará de Construção será de 2 (dois) anos, podendo ser revalidado a pedido do interessado por igual período. Vencido o prazo sem que haja solicitação de revalidação do alvará, será comunicado à fiscalização para verificar no local o término da obra:

I – se concluída será emitido o respectivo Auto de Conclusão, não havendo a necessidade de solicitação por parte do interessado e não isentado este do pagamento das taxas pertinentes;

II – se em execução será concedido um prazo de 30 (trinta) dias úteis a partir da notificação feita, para que o interessado providencie a solicitação de revalidação do Alvará de Construção, sob pena de embargo de obra e demais medidas pertinentes;

III – se paralisada, independentemente da etapa em que se encontre, será notificado o interessado para que no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, providencie a revalidação do Alvará de Construção, caso contrário a aprovação será cancelada.

§ 4º Na aprovação do novo prazo o projeto será reexaminado e a obra deverá ser vistoriada.

Art. 19. Serão permitidas modificações no projeto desde que o interessado solicite por meio da apresentação do projeto “Substitutivo”, sem rasuras, colagens ou emendas, na forma como foi construído e caso a área tenha sido alterada para maior será feita a cobrança das taxas devidas.

§ 1º O projeto “Substitutivo” será aprovado mediante o cancelamento do anteriormente aprovado.

§ 2º No caso de redução de área não haverá ressarcimento por parte da Prefeitura.

CAPÍTULO II
DAS LICENÇAS

Art. 20. Para atender aos objetivos desta lei, nenhuma obra serviço ou instalação pode ser iniciada sem o devido Alvará de Construção.

I – os projetos de edificações que incidam em área de preservação permanente deverão apresentar autorização ou licenciamento dos órgãos ambientais competentes, antes da autorização municipal;

II – a construção de muros de arrimos com mais de 2,50 m de altura e que se encontrem junto à divisa do terreno, deverá possuir autorização da Municipalidade, para o que deverá ser apresentado ART do projeto e da direção técnica pelo acompanhamento da obra.

Art. 21. Para efeitos desta lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura podem assumir responsabilidade por projeto, obra, serviço, instalação ou especificação.

Parágrafo único. Só podem ser inscritos na Prefeitura profissionais, engenheiro ou arquiteto, registrados no CREA, que apresentem documentação de acordo com ato normativo do órgão competente.

Art. 22. Independem de licença ou comunicação, os serviços de:

I – reparos e substituição de revestimentos em geral, inclusive externos, até dois pavimentos, desde que não haja alteração na fachada;

II – limpeza e pintura de edifícios que não dependam de andaime ou tapumes;

III – reparos e pavimentação de passeios em geral, porém o padrão deverá ser mantido;

IV – reparos e substituições de telhas partidas, calhas e condutores;

V – reparos e manutenção de instalações que não impliquem aumento de capacidade;

VI – construção de muros ou de gradis, nas divisas não confinantes com logradouros públicos, sem função de contenção;

VII – modificações em muros ou gradis existentes, inclusive alteamento até a altura máxima de 2,50 m com anuência do vizinho, quando divisório.

§ 1º Independe de licença, sendo obrigatória a comunicação prévia acompanhada da ART ao órgão competente, dos serviços de:

I – limpeza e ou pintura de edificação que impliquem necessidade de andaime ou tapume, a critério da administração;

II – obras emergenciais que interfiram em estrutura;

III – substituição de cobertura em geral, a critério da administração;

IV – impermeabilização em geral, a critério da administração.

§ 2º É obrigatório o Alvará de Construção ou de Reforma para qualquer obra ou serviço que implique interferência com logradouro público ou com edifício tombado.

Art. 23. Para imóveis em condomínio, devem ser anexados ao pedido de licença para construir, os seguintes documentos:

I – cálculo das áreas de edificação elaborado de acordo com o estabelecido pela NBR 12.721, discriminando áreas de uso comum e coeficientes de proporcionalidade das unidades autônomas e áreas globais da edificação, já aprovadas pelo Cartório de Registros de Imóveis através do resultado da consulta de Exame e Cálculo;

II – discriminação das frações ideais de terreno correspondente a cada uma das unidades autônomas, expressa em metros quadrados.

III – nos casos de reforma ou acréscimo em área comum dos imóveis em condomínio, será obrigatória a apresentação de Ata de Assembléia aprovada pelos condôminos do bloco ou do conjunto, no caso da área pertencer a mais de um bloco.

Art. 23-A. Para imóveis em que se pretenda implantar condomínio de lotes, os projetos deverão ser aprovados conforme lei regulamentar, para a formalização das unidades autônomas individuais. Inclusão feita pelo Art. 1º - Lei nº 4.661, de 09 de dezembro de 2020.

Art. 24. A expedição de Alvará de Construção, certidões de uso e ocupação do solo, localização, existência e perímetro serão incumbências do corpo técnico da Prefeitura de Piedade, assim como, auto de conclusão de obras e vistorias especiais.

~~Parágrafo único. A numeração de prédios será dada quando da aprovação do projeto da edificação, bem como quando o objeto da solicitação for prédio sem projeto aprovado, a numeração será fornecida após a apresentação de projeto de legalização podendo ser emitida em caráter extraordinário durante a análise do projeto, a critério do setor competente mediante solicitação do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título.~~

§ 1º Em se tratando de ARI, a expedição de Alvará de Construção se dará em, no máximo, 5 (cinco) dias úteis. Alteração feita pelo Art. 5º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

§ 2º A numeração de prédios será dada quando da aprovação do projeto da edificação, bem como quando o objeto da solicitação for prédio sem projeto aprovado, a numeração será fornecida após a apresentação de projeto de legalização podendo ser emitida em caráter extraordinário durante a análise do projeto, a critério do setor competente mediante solicitação do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título. Inclusão feita pelo Art. 5º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

Art. 25. A execução da obra implica incidência de taxa, na forma prevista no Código Tributário, a partir da expedição da licença para edificar.

Parágrafo único. A obra fica sujeita ao embargo se o pagamento das taxas não for efetuado após a intimação, se for iniciada sem o Alvará de Construção, se a implantação de projetos aprovados colocar em perigo construções vizinhas e se estiver em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 26. Qualquer demolição a ser realizada depende da licença do órgão competente da Prefeitura.

§ 1º A demolição de edificação, com mais de um pavimento, ou acostada à divisa, depende da apresentação da ART do engenheiro ou arquiteto e da especificação.

§ 2º No caso de muros divisórios será necessário apresentar a anuência do vizinho.

Art. 27. A paralisação da obra ou serviço inclusive demolição, por período superior a 60 (sessenta) dias implicará intimação para fechamento do terreno com muro de 1,50 m de altura, com acesso por meio de portão, e demais providências quando determinadas em laudo de vistoria administrativa.

Parágrafo único. O não cumprimento desta disposição implicará, além das penalidades previstas nesta lei, a execução por parte da Prefeitura, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos custos dos serviços.

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO

Art. 28. Nenhuma edificação pode ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o Auto da Conclusão de Obra.

§ 1º No caso de moradia de interesse social, esta poderá ser habitada antes de concluídas todas as obras, desde que esteja em condições de serem utilizado um dos compartimentos de permanência prolongada, a cozinha e o banheiro com suas respectivas instalações.

§ 2º A falta de Auto de Conclusão de Obra impedirá a expedição de Alvará de Funcionamento.

Art. 29. Poderá ser concedido o Auto de Conclusão parcial se a obra tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas, independente das demais, atendidas as normas de segurança em edificações.

§ 1º Para os edifícios executados em condomínio, as instalações prediais deverão estar concluídas além de todas as partes de uso comum.

§ 2º A ocupação parcial pode ser concedida se as unidades não estiverem concluídas, mas seu acabamento for de competência do proprietário da unidade, de acordo com especificação anexa na ocasião do licenciamento e, no caso de conjuntos residenciais, respeitado o disposto no § 1º do artigo 28 deste Código.

Art. 30. O Auto de Conclusão deverá ser requerido pelo engenheiro ou arquiteto responsável técnico da obra ou pelo seu proprietário, mediante anuência do primeiro, devendo ser acompanhado de:

I – apresentação do alvará de construção;

II – carta de funcionamento dos elevadores, escadas rolantes ou monta-cargas, quando os mesmos existirem;

III – certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção contra incêndio;

IV – laudo do engenheiro ou arquiteto responsável técnico, ou de quem ele indicar, sobre o controle tecnológico do concreto e ferragem, da sondagem, das fundações empregadas e do estaqueamento, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos ou qualquer edificação destinada ao uso público com capacidade superior a 50 (cinqüenta) pessoas, atestando qualidade dos materiais utilizados;

V – alvará sanitário emitido pelo órgão municipal de saúde competente, no caso de edificações cujo uso não seja habitacional, e estar na relação de atividades que necessitem de licenciamento, junto a órgão sanitário competente.

§ 1º O "Auto de Conclusão" será expedido após a constatação, pelo órgão competente da Prefeitura, de que o sistema de esgoto está ligado corretamente à rede pública coletora ou, na ausência desta, ao sistema de deposição adotado com as normas de ABNT.

§ 2º Por ocasião da solicitação do "Auto de Conclusão", devem ser pagos todos os débitos existentes, inclusive taxas e multas, relativos à obra.

CAPÍTULO IV
OBRAS ESPECIAIS

Art. 31. Toda obra ou serviço que implique movimentação de solo ou rocha depende de licenciamento do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. As exigências para obter a licença são estabelecidas em função do tipo de movimentação e do local, a partir de normas estabelecidas por decreto.

Art. 32. A Prefeitura pode exigir, a partir de vistoria administrativa, as obras ou medidas tecnicamente necessárias para precaver erosão, desmoronamento ou carreamento de terra e ou detritos, em áreas de declividade acentuada.

§ 1º Sempre que o nível de qualquer terreno, edificado ou não, for superior ao nível do logradouro em que o mesmo se situa, a Prefeitura deverá exigir do proprietário a construção de muros de sustentação ou de revestimentos de terras.

§ 2º A exigência do presente artigo é extensiva aos casos de necessidade de construção de muros de arrimos no interior dos terrenos e nas divisas com os terrenos vizinhos, quando terras ameaçarem desabar, pondo em risco construções ou benfeitorias por ventura existente no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.

§ 3º O ônus de construção de muros ou obras de sustentação será do proprietário onde foram executadas as escavações ou quaisquer obras que tenham modificado as condições de estabilidade anteriormente existentes.

§ 4º A Prefeitura deverá exigir ainda, do proprietário de terreno, edificado ou não, a construção de sarjetas ou drenos, para desvios de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízo ou danos ao logradouro público ou aos proprietários vizinhos.

§ 5º Muros de arrimos com altura a partir de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), terão que apresentar projeto e direção técnica para a execução.

TÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I
DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 33. Na execução da edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados devem satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso, o mesmo cuidando-se de edificações pré-fabricadas.

Parágrafo único. Em se tratando de material não convencional, os padrões mínimos exigidos devem ser determinados por órgão de pesquisa oficial.

Art. 34. O acesso às edificações, passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação e atender às seguintes condições.

I – as portas:

a) quando de uso privativo, para acesso à unidade ter largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros);

b) quando de uso comum ou coletivo, ter largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) ou corresponder ao estabelecido em cálculo de fluxo para a lotação do compartimento, de acordo com norma da ABNT ou legislação de combate e prevenção à incêndio;

c) quando de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos, ter largura mínima de 60 cm (sessenta centímetros), exceto quando de uso para deficiente físico, que devem ser de 90 cm (noventa centímetros), no mínimo;

d) as demais, ter largura mínima de 70 cm (setenta centímetros);

II – os corredores:

a) quando interno as unidades habitacionais, ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);

b) quando de uso comum ou coletivo, ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) ou corresponder ao estabelecido através de norma ou legislação sanitária.

Art. 35. As escadas ou rampas devem ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros) e passagem com altura mínima nunca inferior a 2,00 m (dois metros), salvo disposição contrária existente em norma técnica.

§ 1º As escadas e rampas de uso comum ou coletivo e as escadas de incêndio devem ser dotadas de corrimão e obedecer às exigências contidas na legislação pertinente.

§ 2º Em caso de uso secundário ou eventual, será permitida a redução de sua largura até o mínimo de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 3º A instalação de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada ou rampa.

§ 4º O piso das rampas deve ser revestidos com material antiderrapante e obedecer às declividades máximas, especificadas nas normas específicas.

§ 5º A partir da data da aprovação desta Lei não serão admitidos degraus ou rampas que ocupem espaço do passeio, com a finalidade de se vencer desnível entre o passeio e imóvel;

Art. 36. É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de três pavimentos acima do térreo, e de, no mínimo, dois elevadores, no caso de mais de sete pavimentos acima do térreo.

§ 1º Na contagem do número de pavimentos não é computado o último, quando de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum do condomínio ou, ainda dependências de zelador.

§ 2º O critério do “caput” deste artigo aplica-se, também, no caso de construção nos morros, para o número de pavimentos localizados abaixo do térreo, independentemente do número projetado acima do térreo.

§ 3º Os espaços de acesso ou circulação fronteiriços às portas dos elevadores devem ter dimensão não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º Além destas exigências deve ser apresentado projeto de instalação e cálculo de tráfego, compatíveis com as normas da ABNT.

Art. 37. Para efeito desta lei os compartimentos são classificados em:

I – de utilização prolongada;

II – de utilização transitória;

III – de utilização especial.

§ 1º São compartimentos de utilização prolongada os destinados à permanência confortável por tempo longo e indeterminado, como dormitórios, salas em geral e locais de trabalho.

§ 2º São compartimentos de utilização transitória os destinados ao uso ocasional ou temporário, como vestíbulos, corredores, garagens, caixas de escada, salas de espera, gabinetes sanitários, áreas de serviço e cozinhas, exceto estas últimas quando construídas em imóveis de uso comercial de gêneros alimentícios, que se enquadrarão como compartimentos de utilização prolongada.

§ 3º São compartimentos de utilização especial os destinados à permanência por tempo mínimo e estritamente necessário, como adegas, câmaras escuras, caixas fortes, câmaras frigoríficas, saunas e congêneres.

Art. 38. Os compartimentos de utilização prolongada, salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária, devem:

I – ser iluminados e ventilados diretamente, por abertura voltada para espaço exterior;

II – um pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III – ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro;

IV – ter área útil mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados).

Parágrafo único. Para os compartimentos de utilização prolongada destinados ao trabalho, ficam permitidas a iluminação artificial e ventilação mecânica, mediante projeto específico que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.

Art. 39. Os compartimentos de utilização transitória, salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária devem ter:

I – ventilação natural;

II – pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – forma tal que permita a inscrição de um círculo de 90 cm (noventa centímetros) de diâmetro ou 1,40 m (um metro e quarenta centímetros), quando destinado à utilização de deficiente físico.

§ 1º Nos compartimentos de utilização transitória, é admitida a ventilação mecânica nas mesmas condições fixadas no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º Os compartimentos sanitários devem ser dimensionados em razão do tipo de peças que contiverem conforme a seguinte tabela 1:

Peças	**Áreas mínimas (m²)**
Bacia	1,20
Lavatório/chuveiro/mictório	0,81 (p/peça)
Bacia e lavatório	1,50
Bacia, lavatório e chuveiro	2,50
Bacia p/ uso def. físico	2,24

Art. 40. Os compartimentos de utilização especial devem obedecer às normas técnicas vigentes, especificamente, para o uso pretendido.

§ 1º Os sanitários não deverão ter comunicação direta com sala, refeitório, cozinha, copa e despensa, sendo proibido o uso dos mesmos para fins alheios aos que se destinam.

§ 2º No caso de estabelecimentos industriais e comerciais de gêneros alimentícios, inclusive casa de carnes e peixarias, hotéis, pensões, restaurantes, confeitarias e outras casas congêneres, os sanitários deverão satisfazer as seguintes exigências higiênicas:

I – serem, as mais rigorosamente possíveis, isoladas de forma a evitar poluição ou contaminação dos locais de trabalho e possuírem antecâmara;

II – não terem comunicação direta com compartimentos ou locais onde se preparem, fabriquem, manipulem, vendam ou depositem gêneros alimentícios;

III – terem telas as janelas e demais aberturas, à prova de insetos, quando prédios de usos comerciais, industriais e de serviços afins;

IV – terem as portas providas de molas automáticas, que as mantenham fechadas;

V – terem os vasos sanitários sifonados;

VI – possuírem descarga automática e porta papel higiênico;

VII – possuírem, nos lavatórios, sabões ou substâncias detergentes.

§ 3º As exigências do parágrafo anterior e de suas alíneas são extensivas aos mictórios.

§ 4º Em todo e qualquer caso, os vasos sanitários deverão ser instalados de forma a poderem ser rigorosamente limpos e desinfetados.

§ 5º Os vasos sanitários de edifícios residenciais ou destinados à utilização coletiva deverão ser providos de tampos e assentos maciços e não quebráveis que facilitem a limpeza e assegurem absoluta higiene, feitos de material adequado e inalterável à ação de ácidos e corrosivos, sendo os assentos com base totalmente lisa.

CAPÍTULO II
DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

Art. 41. Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos neste Código ou em suas normas técnicas especiais.

§ 1º Os compartimentos não poderão ter suas áreas e dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas especificas para as respectivas edificações de que fazem parte e, quando não previsto nas referidas normas especificas, aos valores abaixo:

I – salas, em habitações: 8,00 m^2;

II – salas para escritórios, comercio ou serviços: 10,00 m^2;

III – dormitórios: 8,00 m^2;

IV – dormitórios coletivos: 5,00 m^2 por leito;

V – quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m^2

VI – dormitório de empregada: 6,00 m^2 , sendo a menor dimensão 2,00 m;

VII – salas-dormitórios: 16,00 m^2;

VIII – cozinhas: 4,00 m^2;

IX – áreas de serviços: 2,50 m^2, podendo ser uma simples cobertura. Serão admitidas em prédios de até 60,00 m^2 áreas de serviços descobertas;

X – compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: 1,20 m^2, com dimensão mínima de 1,00 m;

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m^2, com dimensão mínima de 1,00 m;

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00 m^2 com dimensão mínima de 1,00 m;

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50 m^2, com dimensão mínima de 1,00 m;

e) contendo somente chuveiro, 1,20 m^2, com dimensão mínima de 1,00 m;

f) antecâmaras, com ou sem lavatório, 0,90 m^2 , com dimensão mínima de 0,90 m;

g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária, segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;

h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20 m^2, com dimensão mínima de 1,00 m;

i) mictório tipo calha, de uso coletivo, 0,60 m em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) separação entre mictórios, tipo cuba, 0,60 m, de eixo a eixo;

XI – vestiários: 6,00 m^2;

XII – largura de corredores e passagens:

a) quando de uso comum ou coletivo, 1,20 m;

b) quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90 m.

XIII – compartimentos destinados a outros fins, valores sujeitos a justificação.

§ 2º As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos pelas normas especificas para as respectivas edificações de que fazem parte e, quando não prevista nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

I – degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação: $0,60 < 2e + p < 0,65$;

II – larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo, 1,20 m;

b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m;

c) quando, no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares, 0,60 m.

III – as escadas de segurança obedecerão às normas baixadas pelos órgãos competentes.

§ 3º Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas especificas para a respectiva edificação e, quando não previstos, aos valores a seguir:

I – nas habitações:

a) salas e dormitórios: 2,70 m;

b) garagens: 2,30 m;

c) nos demais compartimentos: 2,50 m.

II – nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) em pavimentos térreos: 3,00 m;

b) em pavimentos superiores: 2,70 m;

c) garagens: 2,30 m.

III – nas escolas:

a) nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00 m, admitindo-se o mínimo em qualquer ponto: 2,50 m;

b) instalações sanitárias: 2,50 m.

IV – em locais de trabalho: 3,00 m, podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida.

V – em salas de espetáculos, auditórios e outros locais de reunião: 6,00 m, podendo ser permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250 m^2; nas frisas, camarotes e galerias: 2,50 m.

VI – em garagens: 2,30 m;

VII – em porões ou subsolos, os previstos para fins a que se destinarem;

VIII – em corredores e passagens: 2,50 m;

IX – em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: 3,00 m;

X – em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

CAPÍTULO III
INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 42. Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

§ 1º Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural, direta ou indireta.

§ 2º Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto nas fachadas voltadas para o quadrante norte.

Art. 43. Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos em prédios de um pavimento e de até 4,00 m de altura:

I – espaços livres fechados, com área não inferior a 6,00 m^2 e dimensão mínima de 2,00 m;

II – espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50 m, quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4,00 m;

Parágrafo único. A altura referida neste artigo será a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado.

Art. 44. Consideram-se suficientes para a insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m:

I – os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.

II – os espaços livres abertos nas duas extremidade ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados no mesmo lote, com largura maior ou igual a H/6, com largura mínima de 2,00 m.

§ 1º A dimensão do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a H/4 não podendo ser inferior a 2,00 m e sua área não inferior a 10,00 m^2, podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual a H/4.

§ 2º Quando H/6 for superior a 3,00 m, a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo lateral obrigatório, comprovado por certidão da Prefeitura Municipal.

Art. 45. Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

I – espaços livres fechados com:

a) 6,00 m^2 em prédios de até 3 (três) pavimentos e altura não superior a 10,00 m;

b) 6,00 m^2 de área mais 2,00 m^2 por pavimento excedente de três; com dimensão mínima de 2,00 m e relação entre seus lados de 1 para 1,5 em prédios de mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00 m;

II – espaços livres abertos de largura não inferior a:

a) 1,50 m em prédios de 3 (três) pavimentos ou 10,00 m de altura;

b) 1,50 m mais 0,15 m (15 centímetros) por pavimento excedente de três em prédios de mais de 3 (três) pavimentos;

Art. 46. Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m^2 em prédios de ate 4 (quatro) pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m^2 por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50 m e relação entre os seus lados de 1:1,5 (1 por 1,5).

Parágrafo único. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I – ventilação indireta por meio de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m^2 com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 m. Os dutos deverão abrir-se para o exterior e ter aberturas teladas;

II – ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo os seguintes requisitos:

a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam a 6 cm^2 (seis centímetros quadrados), de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo, em qualquer caso, ser capaz de conter um circulo de 0,60 m de diâmetro em seu plano horizontal;

b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;

c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de água de chuva.

Art. 47. A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I – nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 da área do piso;

II – nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 da área do piso, com o mínimo de 0,60 m^2;

III – nos demais tipos de compartimentos: 1/10 da área do piso, com o mínimo de 0,60 m^2.

Art. 48. A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de , no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art. 49. Não serão considerados insolados, ventilados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Art. 50. Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição às naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. Para os subsolos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

Art. 51. Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes à insolação e ventilação natural, demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica Especial.

CAPÍTULO IV
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 52. Residência ou habitação é a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída no mínimo por ambientes destinados a estar, repouso, compartimento sanitário, cozinha e área de serviço, sendo o somatório das suas áreas, nos termos do Art. 37, superior a 30,00 m^2 (trinta metros quadrados).

§ 1º Para efeito desta lei, as edificações residenciais classificam-se em:

I – unifamiliares - abrangem as edificações para uso residencial de uma única família, sendo constituídas de unidades independentes construtivamente e como tal aprovadas e executadas;

II – multifamiliares - abrangem desde duas habitações em uma única edificação (sobrepostas ou geminadas sem desmembramento do terreno), até qualquer número de habitações caracterizando o condomínio de fato, aprovadas e executadas conjuntamente.

§ 2º Nos conjuntos residências, exceto os classificados como de interesse social, compostos por estruturas construtivas independentes, mas organizados em condomínios, aplicam-se, no que couberem, as disposições da legislação referente ao parcelamento do solo.

§ 3º A sala pode ser conjugada à cozinha e ao dormitório, e a área de serviço conjugada à cozinha ou ao banheiro, desde que a área do compartimento resultante corresponda, no mínimo, à soma das áreas previstas para cada um deles.

§ 4º Nenhum cômodo da residência poderá ter acesso direto para comércio ou estabelecimento de serviço, quando o uso for misto;

§ 5º Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades de interesse social poderão ter a área útil inferior a 30,00 m² (trinta metros quadrados) desde que contenham, quando completas, os compartimentos constantes no "caput" deste artigo.

§ 6º Deverá ser previsto quando a unidade não contar com garagem, vaga ou abrigo para Autos;

Art. 53. Consideram-se moradias de interesse social as unidades habitacionais embrionárias ou completas, cuja área construída não exceda a 60 m² (sessenta metros quadrados).

§ 1º São consideradas moradias de interesse social, quando componentes de conjunto residencial, aquelas implantadas por cooperativas habitacionais, órgãos públicos, associações de movimentos populares ou por intermédio da iniciativa privada, desde que aprovadas previamente pelo Conselho Municipal de Habitação e, na inexistência deste, pelo setor técnico encarregado do Planejamento urbano de Piedade.

§ 2º No caso de unidade isolada, a Prefeitura poderá elaborar projeto e deverá acompanhar a execução da obra, por intermédio de grupo técnico específico conforme dispuser decreto do Poder Executivo.

Art. 54. Os edifícios multifamiliares, exceto casas sobrepostas ou geminadas, devem atender às seguintes disposições:

I – ter tubulação seca para instalação de antena coletiva para recepção de rádio e teledifusão;

II – serem dotados de garagem ou abrigo para estacionamento de automóveis, na proporção mínima de uma vaga para cada unidade habitacional, destinando-se para cada vaga, além da área de manobra e circulação, o espaço de 4.80 m por 2,50 m, permitindo a redução para 4,80 m por 2,40 m quando não houver obstáculos entre duas ou mais consecutivas;

III – serem dotados de local destinados à recreação com área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberto ou descoberto, desde que isolado da área de tráfego de veículos;

IV – possuir acessos para pessoas deficientes que usem cadeiras de rodas, por meio de rampas até o elevador, quando existir;

V – terem compartimentos ou ambientes cujas dimensões não sejam inferiores aos valores abaixo:

a) quando destinados a repouso e estar: área de 20,00 m² (vinte metros quadrados) relativa à soma de sala e dormitório, quando separados ou juntos, e 6,00 m² (seis metros quadrados), para cada um dos demais, e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 2,00 m (dois metros) em cada ambiente;

b) cozinha: área de 4,00 m² (quatro metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros);

c) área de serviço: área de 2,50 m² (dois metros quadrados).

§ 1º Não serão computados, para efeito da área dos ambientes destinados a repouso, estar e área de serviço, os trechos que não permitam a inscrição de um círculo de diâmetro inferior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º É permitido veículo em "vaga presa" desde que se desloque somente um veículo para que o mesmo tenha acesso à área de manobra.

§ 3º As exigências contidas nos incisos I, II e III podem ser atenuadas, no caso de moradias de interesse social, mediante ato do Poder Executivo.

Art. 55. As edificações para fins residenciais só podem ser exploradas com fins comerciais ou de serviços, desde que a natureza desses não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independentemente ao logradouro público.

CAPÍTULO V
DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 56. As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas às indústrias, ao comércio e à prestação de serviços.

§ 1º A autorização para instalação de estabelecimento de trabalho, em edificações já existentes, será permitida desde que a construção existente tenha Auto de Conclusão da Obra para a atividade pretendida.

§ 2º O funcionamento será permitido quando da expedição do Alvará de Funcionamento.

Art. 57. As edificações destinadas às indústrias em geral, fábricas, oficinas, comércio e diversões, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade desenvolvida na edificação em relação ao entorno, dentro de padrões estabelecido por normas técnicas da ABNT e legislação pertinente, no tocante à poluição sonora, térmica das águas e do ar.

Parágrafo único. Deverá ser previsto local de parada ou estacionamento de veículos, conforme dispuser decreto do Poder Executivo, de acordo com o porte e especificidade do estabelecimento.

Art. 58. Nas edificações industriais os compartimentos devem atender às seguintes disposições:

I – ter pé direito mínimo de 3,00 m (três metros) e atender às condições de iluminação e ventilação estabelecidas por legislação sanitária e normas técnicas pertinentes;

II – localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as normas específicas da ABNT, relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos, quando destinado à manipulação ou depósito de inflamáveis;

III – ter pé direito mínimo de 4,00 m (quatro metros), onde exista fonte de calor.

Parágrafo único. Em casos excepcionais será admitido a redução do pé-direito, onde não exista fonte de calor para 2,70 m, quando for edificação existente.

Art. 59. Nas edificações em que existam forno, máquina, caldeira, estufa, fogão, forja ou outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, em nível industrial, deverá ser apresentado projeto de isolamento térmico, exigindo-se ainda:

I – distância de 1,00 m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II – distância mínima de 1,00 m (um metro) das paredes da própria edificação, sendo essa distância aumentada para 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), quando confinantes com outras unidades autônomas.

Parágrafo único. As distâncias previstas neste artigo poderão ser reduzidas por equivalência, em função do isolamento térmico adotado, obedecidos os parâmetros e recomendações técnicas fornecidos por órgão de pesquisa oficial.

Art. 60. As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos, ou locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos com finalidade de comercialização, devem:

I – obedecer às normas especificadas em legislação sanitária, para cada caso e ter projeto aprovado pela Diretoria da Saúde;

II – ter, nos recintos de fabricação, as paredes até a altura mínima de 2,00 m (dois metros) e o piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável;

III – ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV – ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica;

V – ter todas as suas portas dotadas de mola para fechamento automático.

Art. 61. As edificações destinadas ao comércio ou serviço devem ter:

I – pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

II – acesso ao público com largura dimensionada em função da soma das faixas de passagem, definidas pela ABNT, respeitado o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III – sanitários separados para cada sexo calculados na razão de um para cada 200 m² (duzentos metros quadrados) de área útil sendo que, quando excedido esse mínimo, pelo menos um para cada sexo deve ser adaptado para deficientes físicos com exigências técnicas e dimensões previstas em legislação própria.

IV – área útil mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), no caso de escritórios e assemelhados.

§ 1º Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres devem obedecer à legislação sanitária pertinente.

§ 2º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários devem estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

§ 3º Nas unidades de área útil inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos de uso exclusivo da unidade.

§ 4º As edificações comerciais, com área de venda superior a 36 m² (trinta e seis metros quadrados), ou de prestação de serviços, organizadas em condomínio devem também:

I – ter instalação elétrica compatível com a demanda exigida;

II – ser dotada de área para estacionamento de automóveis na proporção definida pela lei de uso e ocupação de solo;

III – possuir, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo na proporção de um conjunto para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área útil, ou fração, ou vinculado a cada unidade na forma prevista no parágrafo anterior.

§ 5º As galerias comerciais, além das disposições da presente lei que lhes forem aplicáveis, devem:

I – ter largura inferior a 1/12 (um doze avos) de seu maior percurso e, no mínimo de 4,00 m (quatro metros);

II – ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas por meio da galeria e iluminadas artificialmente.

§ 6º Os supermercados ou centros de compra, em edifícios mistos ou não, devem atender às exigências específicas para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas, e as que lhes cabem neste artigo, devendo obedecer à área de estacionamento estipulada no parágrafo 4º, inciso II.

Art. 62. As edificações destinadas a creches, escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente lei que lhes forem aplicáveis, devem obedecer à legislação estadual, e eventuais normas complementares, bem como àquelas normas estabelecidas pelo órgão municipal de educação, em função do tipo de atividade a ser desenvolvida.

§ 1º Deverá ser previsto local de parada ou estacionamento de veículos, conforme dispuser decreto do Poder Executivo, de acordo com o porte e especificidade do estabelecimento.

§ 2º As adaptações de prédios existentes para o uso como creches e pré-escolas deverão observar a legislação específica no que couber, ficando a cargo da autoridade municipal competente aceitar ou não as adaptações propostas que não atendam a referida legislação.

Art. 63. As edificações destinadas a estabelecimento hospitalares e congêneres devem obedecer às normas estabelecidas pelo órgão de saúde competente.

Art. 64. As edificações destinadas a hotéis, motéis, casa de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres devem atender às seguintes disposições, além daquelas pertinentes a edifícios multifamiliares:

I – ter vestíbulo devidamente dotado de locais apropriados para os serviços de portaria, recepção e comunicação;

II – possuir elevadores quando o edifício possuir 3 (três) ou mais pavimentos;

III – ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

IV – quando existir local destinado ao preparo de alimentos, ele deve atender às exigências previstas nesta lei para esse tipo de compartimento;

V – os estabelecimentos, de que trata este artigo, estão sujeitos a vistoria pela autoridade competente; constando em vistoria, que o local apresenta condições sanitárias satisfatórias será expedido o correspondente “Certificado de Vistoria Sanitária”;

VI – os motéis serão providos, obrigatoriamente, dentro de suas divisas, de locais para estacionamento de veículos, na proporção de um local para cada quarto ou apartamento.

Art. 65. As edificações destinadas às atividades recreativas, esportivas, sociais, culturais, institucionais e religiosas, além daqueles de grande fluxo de pessoas, devem satisfazer, além da legislação sanitária estadual pertinente, aos seguintes requisitos:

I – possuir vãos de portas de saída principais e de emergência calculados de acordo com o fluxo de pessoas conforme normas de combate e prevenção de incêndios , abrindo de dentro para fora, e dotadas de barra anti pânico;

II – possuir escadas, rampas, corredores de acesso e escoamento de público, com largura calculada de acordo com as normas de combate e prevenção de incêndios;

III – possuir proteção acústica que impeça ruído acima dos níveis permitidos para o local, que possa perturbar o entorno.

Art. 66. As edificações destinadas às atividades de asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, devem satisfazer, além da legislação sanitária pertinente, os seguintes requisitos:

I – as paredes internas, até a altura de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), serão revestidas ou pintadas de material impermeável, não sendo permitidas divisões de madeira;

II – quando tiverem 50 (cinqüenta) ou mais leitos deverão ter locais apropriados para consultório, médico e odontológico, bem como quarto para doentes;

III – deverão ter área para recreação e lazer, não inferior a 10% da área edificada;

IV – a área prevista no inciso III terá cobertura destinado a lazer, não inferior à sua quinta parte, e o restante será arborizado ou jardinado ou, ainda, destinado a atividades esportivas;

V – se houver locais para atividades escolares, estes deverão atender às normas estabelecidas para as escolas, no que aplicáveis.

Art. 67. A construção e utilização das piscinas e balneários devem obedecer às prescrições da legislação sanitária pertinente. As piscinas de uso público de clubes deverão ter alvará de funcionamento.

Parágrafo único. Incluem-se nesta exigência os locais dotados de saunas, duchas, banhos, salões para ginástica ou salas de banhos de luz.

Art. 68. As dependências destinadas a garagem em geral devem atender às disposições da presente lei que lhes forem aplicáveis, além das seguintes exigências:

I – ter pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);

II – não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III – ter sistema de ventilação permanente.

§ 1º As áreas destinadas à garagem em edifícios multifamiliares, comerciais ou de serviços devem atender, ainda, às seguintes disposições:

I – ter vão de entrada com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), quando coletiva;

II – ter corredor de circulação com largura mínima de 3,00 m (três metros);

III – não possuir quaisquer instalações de abastecimentos, lubrificação ou reparo.

§ 2º As edificações destinadas a garagens comerciais devem atender, ainda, às seguintes disposições:

I – terem dependências destinadas à administração separadas da garagem por paredes incombustíveis para os funcionários;

II – possuírem acessos independentes, por pavimento, para veículos e pedestres;

III – terem aberturas que permitam a circulação independente para acesso e saída de veículo até os estacionamentos;

IV – possuírem rampas de acesso, quando for o caso, de largura mínima de 3,00 m (três metros) cada;

V – no caso de possuírem serviços de lavagem e lubrificação, devem os mesmos satisfazer às exigências desta lei que lhes forem aplicáveis;

VI – no caso de garagem automática, servida por elevador, deve existir escada de acesso a todos os pavimentos;

VII – possuírem, no pavimento térreo, espaço destinado à recepção de veículos, com dimensões tais que permitam a parada dos mesmos sem prejudicar o trânsito da via de acesso, conforme dispuser decreto do Poder Executivo de acordo com o porte do estabelecimento.

§ 3º Quando a garagem for construída em pavimento localizado no subsolo deve ser assegurada a perfeita renovação do ar, independente do número de pavimentos, por meio natural ou mecânico.

§ 4º Considera-se atendido o disposto no parágrafo anterior quando a área da abertura de ventilação natural corresponder a 5% (cinco por cento) da área do piso.

§ 5º Para atender ao disposto no § 3º de maneira conjugada, a área de abertura para a ventilação natural corresponderá, no mínimo, a 2% (dois por cento) da área do piso, independente da ventilação mecânica.

Art. 69. Os postos de serviços e de abastecimentos de veículos devem atender às exigências estabelecidas por normas da vigilância sanitária e de combate e prevenção de incêndios, além das seguintes disposições.

I – serem isolados de qualquer compartimento para fim residencial;

II – possuírem as instalações de forma a ser possível a operação com os veículos dentro do próprio terreno;

III – possuírem todo o seu piso pavimentado, circundado com canaletas destinadas à coleta das águas superficiais em toda a extensão do alinhamento e convergindo para grelhas coletoras e caixas de areia, em número capaz de evitar a passagem das águas para a via pública;

IV – terem as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, antes de lançadas à rede de esgotos;

V – os aparelhos abastecedores devem observar as seguintes distâncias mínimas:

a) 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do logradouro;

b) 3,00 m (três metros) das divisas laterais e de fundos.

VI – terem as áreas de lavagem, abastecimentos e troca de óleo, revestidas com materiais que não permitam a impregnação ou a percolação do solo por produtos químicos, devendo os pisos serem antiderrapantes;

VII – a aprovação de instalações e de funcionamento de postos de abastecimento de combustíveis deverá ser precedido da obtenção de licenças expedidas pelos Órgãos Ambientais competentes, especialmente a CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental.

§ 2º A área destinada aos aparelhos abastecedores deve ser coberta, devendo a estrutura de apoio respeitar os recuos legais previstos.

§ 3º É permitido o uso comercial em conjunto com os postos de abastecimento de combustíveis, que deverão observar as normas da vigilância sanitária.

§ 4º Os postos de abastecimentos deverão ter todas as suas testadas, não utilizadas para acesso às vias públicas, fechadas com muretas, especialmente nas esquinas; devendo ter no mínimo dois acessos com largura mínima de 7,00 m.

Art. 70. As edificações destinadas a depósitos de inflamáveis devem obedecer às exigências técnicas estabelecidas nas normas da CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, sendo necessária a apresentação de suas licenças, tanto para a obtenção do alvará de construção, como para o de funcionamento.

Parágrafo único. Em se tratando de explosivos, deverá ser apresentada aprovação prévia, expedida pelo Ministério do Exército, tanto para construção como para funcionamento.

Art. 71. As edificações destinadas a barracões ou galpões devem satisfazer, no que couber, às exigências desta lei em função do uso e ainda, quando destinados exclusivamente a depósitos, terem instalações sanitárias compatíveis com o número de funcionários.

CAPÍTULO VI
DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 72. As instalações prediais devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, da concessionária do serviço, quando existir, e legislação pertinente.

Art. 73. Toda edificação deve ser dotada de instalações para abastecimento de água e coleta de esgotos, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º Todo edifício deve ter reservatório regulador de consumo de água com capacidade de acumulação no mínimo igual ao volume do consumo previsto para 2 (dois) dias, além de reserva para combate a incêndios, quando esta for obrigatória.

§ 2º Edifícios de mais de dois pavimentos devem contar com reservatórios inferior e superior, devendo este último ter capacidade mínima de 40% (quarenta por cento) do total estabelecido no parágrafo anterior.

§ 3º No abastecimento de água por meio de poço, o mesmo deverá ter a necessária proteção sanitária.

§ 4º Os efluentes que possam trazer prejuízo à rede pública de esgotos sanitários devem ser submetidos a tratamento adequado, sujeito à aprovação da entidade pública competente.

§ 5º Inexistindo rede pública de esgotos sanitários são obrigatórios o projeto e a instalação de sistema de deposição de esgotos, fossa séptica e poço absorvente, executados de acordo com normas da ABNT.

§ 6º Toda água servida, compreendendo a de banheiros, cozinha e área de serviço, deverá ser encaminhada para o dispositivo mencionado no parágrafo anterior.

Art. 74. Toda edificação deve dispor de instalações de águas pluviais adequadas e satisfatórias.

§ 1º Quando localizadas nos morros, devem ser dotadas de calhas, condutores e encaminhamento adequado.

§ 2º As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas, deverão ser canalizadas para ruas ou vielas quando o lote estiver em nível mais baixo que a rua com a qual faz frente.

§ 3º Nas edificações construídas no alinhamento, ou nas divisas, as águas pluviais dos telhados, balcões, terraços e marquises devem, obrigatoriamente, ser captadas dentro do lote e canalizadas para as sarjetas por meios de calhas e condutores passando sob o passeio. Aquelas que estejam em desacordo na data da aprovação desta lei serão intimadas pela Prefeitura para, no prazo fixado, proceder à adequação necessária.

Art. 75. Toda edificação localizada em logradouros dotados de rede de distribuição elétrica deve possuir instalação elétrica projetada e executada de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º O órgão competente da Prefeitura poderá estabelecer normas disciplinadoras suplementares de função do uso da instalação.

§ 2º Os estádios, auditórios, cinemas, teatros, hospitais, hotéis, centros de compras e locais semelhantes deverão ser providos de uma fonte própria de energia, bateria de acumulações ou grupo de geradores, para alimentação de rede de emergência nos casos de interrupção do funcionamento normal.

§ 3º Aos circuitos de emergência, quando existentes, deverão ser ligadas as lâmpadas necessárias para que o público possa retirar-se do estabelecimento, em ordem.

§ 4º As instalações de pára-raios são obrigatórias nos edifícios com mais de três pavimentos e nos depósitos de inflamáveis e explosivos, torres e chaminés elevadas, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

Art. 76. No caso de edificações organizadas em condomínio deve ser prevista a execução de instalações telefônicas, obedecidas às normas da concessionária.

Art. 77. A execução das instalações de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes depende de pedido de licença prévia à Prefeitura, acompanhado do respectivo projeto, contendo detalhes da instalação e indicação do destino do edifício, além do memorial descritivo, todos observando as prescrições da ABNT, para o projeto e instalação.

§ 1º Será permitido o uso de elevador em caráter provisório, e exclusivamente para serviço, mediante autorização do instalador apresentada ao órgão competente e após vistoria da obra pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias).

§ 2º O funcionamento regular do elevador só é permitido após vistoria do órgão técnico competente e concessão do respectivo alvará de funcionamento.

§ 3º Deve ser garantida, por intermédio de empresa especializada, a manutenção constante dos equipamentos, de acordo com o decreto do Poder Executivo.

§ 4º A empresa responsável pela manutenção deverá apresentar ao órgão técnico competente cópia do contrato de prestação de serviço e a respectiva ART do profissional legalmente habilitado.

§ 5º Deverá ser apresentada pela empresa responsável pela manutenção, ao órgão técnico competente, relatório de acompanhamento, conforme modelo estabelecido por ato normativo.

Art. 78. As instalações de gás devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º O depósito deve ser instalado em compartimento privativo e apropriado, amplamente ventilado e com iluminação natural suficiente, não podendo ter quaisquer dispositivos que possam provocar chama, calor ou centelha.

§ 2º As edificações que, pelas suas características, possuam mais que um consumidor, devem ser dotadas, obrigatoriamente, de central de gás e, a cada unidade corresponderá um aparelho medidor.

Art. 79. Toda edificação deve possuir instalação preventiva de controle de incêndio, de acordo com as normas da ABNT e legislação estadual pertinente.

§ 1º Excluem-se desta exigência as edificações unifamiliares ou multifamiliares caracterizadas como sobrepostas ou geminadas.

§ 2º Nos edifícios já existentes e em que sejam absolutamente necessárias instalações contra incêndios, o órgão competente da Prefeitura providenciará a expedição das intimações, fixando prazos para seu efetivo cumprimento.

Art. 80. As instalações para produção de frio ou calor e refrigeração ou renovação de ar, excetuadas as de pequeno porte, devem observar as prescrições normalizadas pela ABNT.

§ 1º Consideram-se de pequeno porte os aparelhos destinados ao uso doméstico e de potência inferior a 2HP.

§ 2º A instalação de novos equipamentos de ar condicionado nas fachadas das edificações em geral deverá ser provida de meios que impeçam o gotejamento de água, provinda da condensação do ar, sobre as calçadas ou áreas comuns.

Art. 81. As instalações mecânicas estão sujeitas à aprovação de projeto específico pela Prefeitura, por intermédio do órgão competente, devendo ser executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º O órgão da Prefeitura deve exigir a apresentação do respectivo aceite das instalações mecânicas, antes da concessão do Auto de Conclusão.

§ 2º O previsto neste artigo é aplicável aos dispositivos de exaustão, devendo, nesse caso, ser garantidas as condições de retenção de partículas e gorduras, além do isolamento acústico e proteção contra vibrações indesejáveis.

CAPÍTULO VII
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 82. Habitações unifamiliares com área de no máximo 60,00 m² e mínimo de 48,00 m², integrantes de conjunto habitacional vertical ou horizontal, construídas por entidade pública de administração direta ou indireta, ou as isoladas, construídas sob a responsabilidade técnica do proprietário segundo projeto-tipo elaborado pelo Poder Público municipal, só serão aprovadas em loteamentos ou glebas voltadas para as vias públicas servidas de rede de água e esgoto.

CAPÍTULO VIII
MUROS DE OFICINAS

Art. 83. As oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura, as borracharias, os desmanches, os ferros velhos e quaisquer outros estabelecimentos que se dediquem ao conserto de caminhões, carros e motos, bem como ao depósito, ao conserto e a comercialização de peças provenientes daqueles veículos, deverão ter suas instalações cercadas por muros de, no mínimo, 3,00 m de altura.

§ 1º Os estabelecimentos, a que se refere o "caput", terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adaptarem suas instalações às determinações desta lei.

§ 2º O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado uma única vez, por período igual ou inferior ao original, e será graduado a critério do Poder Executivo, mediante requerimento fundamentado do interessado.

§ 3º Para que seja concedida a prorrogação do prazo, deverão estar concluídos pelo menos 30% (trinta por cento) do total do serviço.

§ 4º Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior sem que a determinação legal tenha sido cumprida, o Poder Executivo notificará o estabelecimento faltoso, concedendo-lhe um prazo de 30 (trinta) dias para a conclusão do serviço.

§ 5º Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, será aplicada ao infrator uma multa em valor equivalente a R$ 20,00, que será renovada, ao final de cada período de 10 (dez) dias sem que o serviço tenha sido concluído.

Art. 84. Excetuam-se do disposto no artigo anterior, os estabelecimentos que comercializarem peças novas de veículos.

CAPÍTULO IX
DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 85. O engenheiro ou arquiteto responsável técnico, e o proprietário, devem adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, durante a execução de obras, demolições ou serviços, observando-se as prescrições estabelecidas em normas técnicas da ABNT ou legislação pertinente.

Parágrafo único. Quando o infrator for o profissional ou empresa legalmente habilitados, a Prefeitura, por meio do seu órgão competente, notificará o Ministério do Trabalho sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

Art. 86. Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado em fachada, no alinhamento do logradouro, devem estar protegidos por tapumes.

§ 1º A colocação de tapumes que ocupem passeio público depende do licenciamento para execução dos serviços.

§ 2º Os tapumes devem satisfazer aos seguintes requisitos:

I – não ocuparem mais da metade da largura do passeio, observando-se o máximo de 3,00 m (três metros), a não ser mediante autorização especial devidamente justificada;

II – serem executados com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes do logradouro, apresentando aspecto esteticamente satisfatório e com altura superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

III – terem afixadas, de forma visível, as placas indicadoras de tráfego de veículos, de nomenclatura da rua e de numeração do imóvel, quando existirem no local ou vierem a existir.

IV – enquanto for mantido deverá ser bem conservado, pois não serão admitidas peças soltas, lascadas com pintura deterioradas.

§ 3º A construção de galeria sobre o passeio público deve ser exigida sempre que a execução da obra colocar em risco a segurança de pedestres, que deve ser mantida até o final da obra.

§ 4º Os materiais de construção descarregados fora da área limitada pelo tapume deverão ser, obrigatoriamente, removidos para o interior da obra dentro de 2 (dois) dias, no máximo, contadas da data da notificação.

Art. 87. Andaimes devem ser construídos ou montados sempre que for necessário executar trabalhos em lugares elevados, onde eles não possam ser re-afixados com segurança a partir do piso e cujo tempo de duração ou tipo de atividade, não justifique o uso de escadas.

§ 1º Os andaimes devem ficar dentro da área protegida pelo tapume e satisfazerem às seguintes condições:

I – serem executados com material de boa qualidade, não sendo permitido o uso de peças que possam comprometer a resistência e estabilidade;

II – terem estrados de andaimes não individuais com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

III – serem protegidos por guarda corpo de altura entre 0,90 m (noventa centímetros) e 1,00 m (um metro), além de rodapé, guarnecidos com tela milimetrada ou outro material com o mesmo desempenho;

IV – serem executados de forma a impedir o livre trânsito sob eles, a não ser quando instalada cobertura ou galeria de proteção;

V – impedirem que materiais ou equipamentos sejam pendurados no lado externo;

VI – serem instalados sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 2º Os andaimes suspensos, ou balancins, são permitidos desde que, além das condições previstas no parágrafo anterior, os operários utilizem obrigatoriamente cinto de segurança ligado a uma corda pendente fixada em local firme da construção.

Art. 88. Em todo perímetro da construção de edifícios com mais de cinco pavimentos é obrigatória a instalação de uma plataforma de proteção especial (bandejão) em balanço, na altura da segunda laje, contada a partir do nível do terreno.

§ 1º A plataforma deve ter, no mínimo, 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de balanço horizontal, mais 0,80 m (oitenta centímetros) de comprimento, com inclinação aproximada de 45° (quarenta e cinco graus).

§ 2º A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje imediatamente superior e retirada somente após o término do revestimento externo acima dela.

§ 3º É obrigatória a instalação de bandejas (apara-lixos), de três lajes, a partir da 5ª, como, no mínimo, 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) de balanço horizontal, mais 0,80 m (oitenta centímetros) de comprimento com inclinação aproximada de 45° (quarenta cinco graus).

§ 4º Toda bandeja (apara-lixo) deve ser instalada da mesma forma que a plataforma de proteção, podendo ser retirada quando estiver concluída a alvenaria até a bandeja imediatamente superior.

§ 5º A partir da décima primeira laje, todo o perímetro da construção deve ser fechado com tela de arame galvanizado ou rede de nylon, com malha de 0,03 m (três centímetros) no máximo.

§ 6º A tela prevista no anterior deve ser instalada, no mínimo, a 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) da fachada e fixada nas bandejas.

§ 7º Quando os pavimentos mais altos forem recuados, a plataforma deve ser instalada na primeira laje do corpo recuado e as bandejas a partir da quarta laje recuada, instalando-se bandejas a partir da segunda laje nos pavimentos não recuados.

§ 8º O conjunto formado pelas bandejas e plataforma pode ser substituído por andaimes "fachadeiros", instalando-se tela em toda a sua face externa.

§ 9º Para impedir a queda de pessoas ou materiais, além das proteções já previstas, poderão ser exigidas, desde que tecnicamente justificadas:

I – redes tipo tênis;

II – redes verticais de fachadas;

III – redes de malhas metálicas horizontais.

Art. 89. Por ocasião da inspeção para concessão da respectiva carta de ocupação, os andaimes e tapumes deverão ter sido retirados e os reparos de eventuais estragos ocasionados nos passeios e logradouros públicos, devidamente efetuados.

Art. 90. Constatada a paralisação de serviços de demolição ou construção, deve ser anotada tal ocorrência em processo.

§ 1º Se a paralisação for superior a 60 (sessenta) dias, deverá ser procedida a vistoria na obra e recomendadas as medidas necessárias para garantir a segurança do local, do logradouro e dos vizinhos.

§ 2º Se o proprietário não atender à intimação da Prefeitura, decorrente das recomendações do laudo técnico, ficará sujeito, além das penalidades previstas nesta lei, ao pagamento dos custos dos serviços que a Prefeitura se ver obrigada a executar em prol da segurança, acrescido de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração.

§ 3º O laudo técnico poderá determinar o reinicio dos serviços em prazo determinado, a demolição do que estiver construído ou o reaterro das fundações, se for o caso.

Art. 91. O responsável técnico pela obra ou serviço ou o proprietário deverão adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira ou ruídos excessivos.

§ 1º O leito carroçável e o passeio não poderão ficar comprometidos no seu estado de conservação e limpeza, em função da obra ou serviço executado ou em execução.

§ 2º Em caso de acidentes por falta de precaução ou segurança, constatado pela fiscalização da Prefeitura, ficarão sujeitos a multa o engenheiro ou arquiteto responsável técnico e o proprietário, sem prejuízo de outras sanções previstas.

CAPÍTULO X
DAS RELAÇÕES COM A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 92. Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas nesta lei, serão permitidas somente obras que não venham agravar as transgressões anteriores.

Parágrafo único. Mediante legislação específica, será permitida a regularização das obras que, por meio dos dados cadastrais, eram comprovadamente existentes por ocasião da promulgação da presente lei.

Art. 93. Nos edifícios a construir, em zonas onde é obrigatório o recuo frontal, serão permitidos, nesse recuo, os seguintes balanços acima do pavimento térreo.

I – de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando o referido recuo for 7,00 m (sete metros) no mínimo.

II – de 1,00 m (um metro) quando o referido recuo for de 3,00 m (três metros) no mínimo.

Art. 94. Somente serão permitidas saliências em qualquer fachada, além desses limites, para ornamentos, caixas de ar condicionado e jardineiras, até o máximo de 0,30 m (trinta centímetros).

Art. 95. Para as construções edificadas no alinhamento da calçada não serão admitidos balanços em nenhum dos pavimentos acima do térreo.

Art. 96. Para aqueles lotes situados em zonas cujo recuo de frente seja obrigatório e aclives ou declives superiores a 15% (quinze por cento), será permitida a construção no alinhamento de frente de apenas um pavimento.

Art. 97. Quando o imóvel divisar com viela deverá ter recuo de 1,50 m obrigatório para esta.

TÍTULO IV
DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 98. Os responsáveis pela obra ou serviço são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

Parágrafo único. Devem permanecer no local, durante o período de execução da obra ou serviços públicos ou particulares, a placa dos profissionais engenheiro ou arquiteto e de empresas habilitadas, de acordo com a normalização do CREA-SP, cópias das ARTs, cópias dos projetos arquitetônicos e ou complementares exigidos e a respectiva licença.

Art. 99. As vistorias de obras e instalações são providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de profissionais legalmente habilitados, especialmente designados para esse fim.

§ 1º As vistorias destinadas a atestar a conclusão de obra, ou a eficiência das instalações para o funcionamento de qualquer atividade, deverão ser precedidas de pedido formalizado pelo interessado, com a assinatura conjunta do seu responsável técnico, informando sua solidez e execução dentro das técnicas normativas, acompanhado da respectiva ART, bem como de licenças de funcionamento ou vistorias prévias dos órgãos oficiais pertinentes ao assunto, como de controle ambiental e de prevenção e combate à incêndios, entre outros.

§ 2º As demais vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposição desta lei, ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança.

§ 3º Para a realização dessas vistorias, a Prefeitura poderá solicitar a colaboração de órgão técnico de outro Município, do Estado, da União ou de autarquias, ou ainda de empresas especializadas.

Art. 100. A vistoria realizada, sem solicitação do interessado, a bem do serviço público, deverá ser realizada na presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço ou, na sua ausência, na do proprietário ou seu representante legal.

§ 1º Se for necessária far-se-á a intimação pessoalmente ou mediante edital e via postal, determinando o dia e hora em que se realizará a vistoria.

§ 2º No caso de existir perigo iminente para a segurança de qualquer pessoa, será procedida a imediata vistoria, garantida por todos os meios legais necessários.

Art. 101. Em toda vistoria, as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicadas as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei, bem como os prazos que deverão ser cumpridas.

§ 1º Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, caberá multa nos termos desta lei.

§ 2º Sem prejuízo do previsto no parágrafo anterior, poderá ser determinada a interdição ou qualquer medida de segurança.

§ 3º Nos casos de ameaça à segurança pública, que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

§ 4º Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras, serviços ou instalações.

§ 5º Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverão ser tomadas, nos caso que envolvem a segurança pública.

Art. 102. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta lei.

§ 1º A intimação conterá os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado o seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 3º Mediante requerimento devidamente justificado, e a critério da chefia do órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação.

§ 4º Na interposição de recurso contra intimação, o prazo será sustado até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou pelo correio e reiniciada sua contagem.

§ 5º A intimação será publicada pela imprensa oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la, ou não seja encontrado.

Art. 103. As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às seguintes penalidades:

I – advertência;

II – multa;

III – suspensão;

IV – exclusão do registro dos profissionais, engenheiro ou arquiteto ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;

V – embargo das obras;

VI – demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao engenheiro ou arquiteto responsável técnico ou ao engenheiro ou arquiteto autor do projeto, simultânea ou independentemente, como dispõe esta lei.

§ 2º Quando o infrator for o profissional engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitada, a Prefeitura, por intermédio de seu órgão competente, informará ao CREA-SP sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

§ 3º Quando se tratar de infração de responsabilidade da empresa executante, ou de seu engenheiro ou arquiteto responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviço públicos federais, estaduais ou municipais.

Art. 104. Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta lei, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

I – dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;

II – nome e endereço do infrator;

III – descrição sucinta do fato determinante da infração;

IV – dispositivo infringido;

V – dispositivo que determina a penalidade;

VI – valor da multa prevista;

VII – assinatura e identificação de quem o lavrou;

VIII – assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ao assinar.

Parágrafo único. O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado.

Art. 105. A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

CAPÍTULO II
DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Art. 106. A penalidade de advertência será aplicada ao profissional, engenheiro ou arquiteto, que apresentar projeto em flagrante desacordo com disposições desta lei ou com as normas da ABNT.

Parágrafo único. A reapresentação do projeto com as mesmas infrações será passível de multa.

Art. 107. As multas aplicáveis ao profissional, engenheiro ou arquiteto, responsável pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:

I – R$ 20,00 - por apresentar projeto ou memorial em desacordo com dispositivos desta lei, na forma prevista no artigo anterior;

II – R$ 200,00 - por apresentar projeto em desacordo com o local, falseando dados gráficos;

III – R$ 300,00 - por introduzir alterações no processo aprovado sem a respectiva licença;

IV – R$ 400,00 - por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que não infrinjam esta lei;

V – R$ 800,00 - por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que gerem infrações a dispositivos desta lei;

VI – R$ 800,00 - por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela ABNT;

VII – R$ 1.000,00 - por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança na obra.

Art. 108. As multas aplicáveis aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes:

I – R$ 1.000,00 - por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença;

II – R$ 1.600,00 - por ocupar edificação sem ter sido concedida a respectiva carta de ocupação pelo órgão competente, excetuando-se os casos previstos no § 1º do artigo. 28 e nos §§ 1º e 2º do artigo 29, todos deste Código;

III – R$ 400,00 - por não atender à intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º As multas previstas neste artigo poderão, desde que autorizadas pelo Prefeito, ser aplicadas diariamente até que se elimine a irregularidade.

§ 2º Os valores das multas constantes desta lei deverão ser atualizados anualmente, pelo índice oficial pertinente.

§ 3º Em se tratando da impossibilidade de adequação do imóvel, ele deverá ser totalmente demolido em 60 (sessenta) dias, e se a demolição não ocorrer no prazo, será aplicada multa diária de R$ 400,00 a partir do 61º dia, independentemente de autorização do Prefeito. Inclusão feita pelo Art. 6º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

Art. 109. Por infração a qualquer dispositivo desta lei, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei.

Parágrafo único. Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a R$ 200,00 nem superior a R$ 2.000,00.

Art. 110. Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de 10 (dez) dias.

§ 1º As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

§ 2º Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizadas nos seus valores monetários pela variação monetária, e acrescidas de juros, conforme prevê o Código Tributário.

§ 3º Não será levantado embargo, expedida licença ou concedida a carta de ocupação, quando existir débito de multa relativo ao profissional responsável ou proprietário referente à obra, serviço ou instalação.

Art. 111. Nas reincidências, as multas serão cobradas em dobro.

Parágrafo único. Para efeito das penalidades previstas neste Código, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

Art. 112. Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Parágrafo único. Persistindo o descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo anterior.

CAPÍTULO III
DA SUSPENSÃO OU EXCLUSÃO

Art. 113. A penalidade de suspensão, ou exclusão, será aplicada ao profissional engenheiro ou arquiteto responsável nos seguintes casos:

I – quando for suspenso ou excluído pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

II – quando for condenado pela justiça, por atos praticados em decorrência de suas atividades profissionais.

Parágrafo único. As penalidades de suspensão e exclusão serão aplicáveis também às empresas que infringirem quaisquer dos incisos deste artigo.

CAPÍTULO IV
DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 114. Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

I – não tiver licença para edificar, quando necessária;

II – estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional engenheiro ou arquiteto registrado na Prefeitura;

III – quando o profissional engenheiro ou arquiteto responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;

IV – quando o profissional engenheiro ou arquiteto responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprirem prescrições deste Código ou da ABNT;

V – estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção.

§ 1º Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização notificará o infrator, lavrará um termo de embargo das obras a ser encaminhado ao engenheiro ou arquiteto responsável técnico quando existir, ou ao proprietário.

§ 2º Além da notificação de embargo pelo órgão competente da Prefeitura, deverá ser feita a publicação por edital.

§ 3º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com laudo técnico elaborado pela fiscalização de obras.

§ 4º Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio da força policial.

§ 5º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6º Se não for possível a regularização da obra embargada, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

§ 7º Sem prejuízo do que dispõe o § 4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de R$ 2.000,00 por desrespeito ao embargo, a qual será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

§ 8º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público será efetuado por meio de ofício, do titular da Diretoria competente, ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

Art. 115. Uma edificação, ou qualquer uma de suas dependências ou instalações, poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

Parágrafo único. A interdição será imposta pelo órgão competente, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada, de acordo com o ato normativo.

Art. 116. A demolição ou desmonte, parcial ou total, de edificação ou instalação aplicar-se-ão nos seguintes casos:

I – não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II – em caso de obras clandestinas e não legalizáveis;

III – em caso de obras ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico não tomar as medidas necessárias;

IV – quando for indicada, no laudo de vistoria, a necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

§ 1º No caso a que se refere o inciso IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 100% (cem por cento), a título de administração.

§ 2º Se o proprietário ou construtor, engenheiro ou arquiteto responsável técnico se recusarem a executar a demolição, a Procuradoria Jurídica, por solicitação do órgão competente, deverá providenciar a medida judicial cabível.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 117. As edificações irregulares, iniciadas ou concluídas até a data da publicação da presente lei, situadas em qualquer zona de uso, poderão ser legalizadas, desde que apresentem condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade, independentemente das infrações legais que apresentem.

§ 1º Excetuam-se do disposto neste artigo as edificações que:

I – estejam localizados em logradouros públicos ou avancem sobre eles;

II – invadam faixa “non aedificandi” junto ao rios, córregos ou fundos de vale, ou, ainda, junto a faixas de escoamentos de águas pluviais;

III – possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência do proprietário vizinho, ou que tenha decorrido o prazo de 1 (um) ano e um dia, após a conclusão da obra ou de instituição de servidão devidamente registrada;

IV – destinadas a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo;

V – estejam localizados em áreas de terreno resultantes de parcelamento de solo considerado irregular pela Prefeitura.

§ 2º As edificações irregulares são as do tipo residenciais ou comerciais ou residenciais-comerciais que não possuam alvarás de construção;

§ 3º A legalização das edificações, nos termos desta lei, dependerá do prévio e integral atendimento às exigências de segurança de uso das edificações, observado o seguinte:

I – poderá ser concedido, antes da decisão do pedido e a juízo da Prefeitura, prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para atendimento integral às exigências especiais de segurança de uso das edificações;

II – findo o prazo referido no inciso anterior, o pedido de legalização será indeferido.

~~§ 4º Os pedidos de legalização deverão ser requeridos pelos proprietários, compromissários-compradores ou cessionários, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias a contar da data de publicação desta lei, prorrogáveis por mais 30 (trinta), a critério do Poder Executivo, acompanhados dos seguintes documentos:~~

§ 4º Os requerimentos de regularização poderão ser apresentados pelos proprietários, compromissários compradores ou cessionários, até o dia 31 de março de 2012, acompanhados dos seguintes documentos: Alteração feita pelo Art. 1º. - Lei nº 4.138, de 26 de novembro de 2010.

I – título de propriedade do imóvel, compromisso de venda e compra e cessão de compromissos;

II – cópia do aviso-recibo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

III – desenho do imóvel, em 2 (duas) vias, observando o modelo padrão da Prefeitura Municipal de Piedade;

IV – declaração assinada pelo proprietário, compromissário-comprador ou cessionário, sob as penas da lei, de que o desenho apresentado configura fielmente o terreno e as construções existentes;

§ 5º No ato da entrega do pedido, deverão ser recolhidos, integralmente, a taxa de licença para construções, arruamentos e loteamentos e o imposto sobre serviço de qualquer natureza.

§ 6º Ficam isentas do pagamento da taxa e do imposto, de que trata este artigo, as edificações em legalização, destinadas ao uso exclusivamente residencial, com área de até 70,00 m² (setenta metros quadrados);

§ 7º Independentemente da regularização do lote onde se encontram implantadas as edificações, poderá ser deferida a legalização daquelas destinadas:

I – a uso residencial, com exceção das edificações classificadas pela legislação de uso e ocupação do solo como residências multifamiliares agrupadas verticalmente ou como conjuntos residenciais;

II – ao uso de comércio varejista de âmbito local, de serviço de âmbito local e de instituições de âmbito local;

§ 8º Na hipótese de que trata este artigo, o deferimento da conservação implica ao recolhimento, perante a legislação municipal, da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas;

§ 9º A legalização das edificações, nos termos desta Lei, fica condicionada à adequação do uso aos níveis de ruídos, poluição ambiental e de combate e prevenção de incêndios, bem como à obediência aos horários de funcionamento, exigíveis para as zonas de uso, conforme disciplinadas pela legislação pertinente;

§ 10 A expedição de autos de conclusão, de conservação, de legalização, licença de localização e funcionamento, fica condicionada, a partir da data da publicação desta lei, ao prévio e integral pagamento de todas as taxas e multas relativas a edificações e /ou estabelecimentos, concernentes a infrações construtivas e/ou uso.

§ 11 Constatada, a qualquer tempo, a falsidade de declaração prevista no § 4º, inciso IV, deste artigo, será cassado o auto de legalização, eventualmente concedido, ficando o responsável sujeito à multa equivalente a R$ 2,00 por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 12 Em qualquer caso, as quantias pagas, a título de tributo e preço público, não serão objeto de devolução.

~~§ 13 Fica autorizado o parcelamento do pagamento da taxa de licença para construções, arruamentos e loteamentos e do imposto sobre serviço de qualquer natureza, relativo à regularização de que trata esta Lei, observado o seguinte:~~

§ 13 Fica autorizado o parcelamento do pagamento da taxa de licença para construções, arruamentos e loteamentos e do imposto sobre serviço de qualquer natureza, relativo à regularização de que trata este artigo, observado o seguinte:

Alteração feita pelo Art. 7º. - Lei nº 4.510, de 12 de julho de 2017.

I – o recolhimento da primeira parcela deverá ser feito no ato da entrega do pedido;

II – o número, prazos, as condições e a forma de pagamento das demais parcelas serão objeto de posterior regulamentação a ser baixada pelo Poder Executivo;

III – o ato de legalização somente será entregue ao interessado após a quitação integral das taxas e impostos devidos.

§ 14 Os valores das multas deverão ser corrigidos pelos índices oficiais pertinentes.

Art. 118. As despesas com a execução desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 119. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piedade - SP, 26 de junho de 2008.

José Tadeu de Resende
Prefeito Municipal

Autoria do projeto: Prefeito Municipal