Lei Complementar nº 045 de 21 de dezembro de 2015.
"Institui a revisão e a alteração do Código de Obras do Município de Monte Mor, e dá outras providências".

THIAGO GIATTI ASSIS, Prefeito Municipal de Monte Mor, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º A presente Lei Complementar regulará toda e qualquer construção, reforma ou ampliação de edifícios efetuados por particulares ou entidades públicas, terá como objetivo:

I. orientar os projetos e a execução de edificações, no Município;
II. assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;
III. promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território.

Parágrafo único Para efeito da presente Lei Complementar, uma obra será considerada iniciada com a finalização do embasamento da fundação.

Artigo 2º Somente será permitida edificação em terrenos que fizerem frente para logradouro público aberto e oficialmente reconhecido e com as dimensões mínimas previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 3º Para efeito desta Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

I. **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
II. **Alinhamento:** linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;
III. **Alvará:** Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;
IV. **Andaime:** estrutura necessária à execução de trabalhos, em lugares elevados, que não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizada em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção;
V. **Apartamento:** Unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar;
VI. **Aprovação do Projeto:** Ato Administrativo que precede a expedição do Alvará de Construção das obras em geral;
VII. **Área Construída:** A soma das áreas dos perímetros externos cobertos excluindo-se os beirais de até 1,00 m (um metro) de largura, de todos os pavimentos de uma edificação;
VIII. **Áreas Institucionais:** áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos

públicos, como escolas, creches, centros de convivência, edifícios de saúde, de segurança pública, de esportes, de bombeiros, sociais e de educação em geral;

IX. **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica e **RRT:** Registro de Responsabilidade Técnica;

X. **Autor do projeto:** O profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas e especificações;

XI. **Baldrame**: Viga de concreto armado que corre sobre qualquer tipo de fundação;

XII. **Beiral:** prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação com largura máxima de 1,00 m (um metro);

XIII. **Coeficiente de Aproveitamento:** relação entre a soma total das áreas construídas, computáveis em um lote, e a área desse mesmo lote, não sendo computados no cálculo os beirais de até 1 (um) metro e os mezaninos cujo uso seja destinado a lazer ou a serviço da edificação. Para construção em condomínio devem ser desconsideradas as áreas situadas em qualquer pavimento, destinadas a reservatório de água, casa de máquinas e barriletes, salão de festas, áreas de lazer, piscina, sauna e seus vestiários, lavanderias, vagas de garagens, sacadas cuja menor dimensão não exceda a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e demais serviços voltados ao atendimento exclusivo dos condôminos, desde que estes locais não sejam utilizados com fins lucrativos;

XIV. **Construção Multifamiliar Horizontal:** Construções agrupadas horizontalmente com até dois pavimentos;

XV. **Construção Multifamiliar Vertical:** Construções isoladas ou agrupadas com mais de dois pavimentos;

XVI. **CREA**: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XVII. **CAU:** Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XVIII. **Declividade:** A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

XIX. **Demolição:** Total ou parcial derrubamento de uma edificação;

XX. **Dependência de Uso Comum:** Conjunto de dependências ou instalações da edificação, que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos usuários;

XXI. **Edícula:** Complemento da construção isolado de seu corpo principal;

XXII. **Edificação:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material;

XXIII. **Embargo:** Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XXIV. **Faixa "non aedificandi":** área de terreno onde não será permitida construção, definida pela prefeitura e com base em critérios de legislação superior;

XXV. **Garagens Comerciais:** São consideradas aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos;

XXVI. **Garagens Particulares Coletivas:** São as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos, pertencentes a conjuntos residenciais ou edifícios de uso comercial;

XXVII. **"Habite-se" (aprovação final da edificação)**: Ato Administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação de edificação;

XXVIII. **Jirau:** mezanino construído de materiais removíveis;

XXIX. **Marquise:** Cobertura saliente em balanço na parte externa da edificação destinada a servir de abrigo e não utilizada como piso;

XXX. **Memorial Descritivo:** Descrição dos materiais e serviços empregados na construção;

XXXI. **Mezanino:** Piso intermediário situado entre o pavimento considerado e o

imediatamente superior da edificação, com as seguintes características:

a) área menor ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento considerado;
b) interligação exclusiva com o pavimento considerado, através de escadas ou rampas independentes da circulação vertical ou comum dos demais pavimentos da edificação;
c) uso vinculado à utilização do pavimento considerado.

XXXII. **Moradia Econômica:** as unidades habitacionais embrionárias ou completas, cuja área construída não exceda a 70,00 m² (setenta metros quadrados);

XXXIII. **Movimento de Terra:** Modificação do perfil do terreno que implica alteração topográfica;

XXXIV. **Muro de Arrimo:** Muro destinado a suportar a contenção de aterro ou encosta;

XXXV. **Obra:** Realização de trabalho em imóvel, desde seu inicio até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;

XXXVI. **Obra Emergencial:** Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação;

XXXVII. **Passeio ou calçada:** Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestre;

XXXVIII. **Patamar:** Superfície intermediária entre dois lances de escada ou rampa;

XXXIX. **Pavimento:** Conjunto de dependências situadas no mesmo nível. Considera-se pavimento térreo aquele localizado ao nível da rua medido sempre em relação ao acesso principal do prédio, podendo ter uma tolerância de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no máximo acima do nível da rua;

XL. **Pé Direito**: Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XLI. **Peças Gráficas:** Representação gráfica de elementos para compreensão de um projeto ou obra;

XLII. **Perfil do Terreno:** Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;

XLIII. **Perfil Original do Terreno:** Aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis ou do arruamento aprovado, anteriores à elaboração do projeto;

XLIV. **Pergolado:** Elemento decorativo da edificação destinada ou não a suportar vegetação, com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente a uma distância maior ou igual a 03 (três) vezes suas espessuras, respeitando um espaçamento mínimo de 15 (quinze) centímetros , sem constituir cobertura;

XLV. **Porão:** Pavimento inferior de uma construção, que quando não considerado habitável, seu pé-direito deve ter altura inferior a 2,00 metros;

XLVI. **Recuo:** A distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, não havendo restrições de afastamento nas divisas, nos pavimentos abaixo do nível do pavimento térreo;

XLVII. **Reforma:** Obra que implica em uma ou mais modificações com ou sem alteração estrutural e acréscimo de área;

XLVIII. **Reparo:** Obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;

XLIX. **Residência Unifamiliar:** Habitação individual, de uso residencial, destinado à moradia;

L. **Residência Multifamiliar**: Duas ou mais habitações em uma única edificação, de uso residencial, destinado à moradia;

LI. **Responsável técnico pela obra:** O profissional responsável pela direção das obras desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura em observância das Leis Federais, Estaduais e Municipais;
LII. **Subsolo:** Pavimento imediatamente abaixo do pavimento térreo, podendo ter como teto, tolerância máxima de 1,50 metros acima do nível da rua;
LIII. **Tapume**: Vedação provisória usada durante a construção;
LIV. **Taxa de Ocupação:** é a relação entre a área de projeção do perímetro da construção no terreno e a área total do lote onde ele se situa;
LV. **Taxa de Permeabilidade:** Relação entre a área permeável e a área do lote;
LVI. **Vistoria:** Diligência efetuada pela Prefeitura, com a finalidade de verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Artigo 4º Para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma, demolição ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo Alvará.

Artigo 5º O alvará de construção (execução) de obra será concedido mediante o encaminhamento, à Prefeitura, de requerimento padrão devidamente preenchido solicitando licenciamento da obra, instruído dos seguintes elementos:

I. nome e assinatura do proprietário e/ou do profissional responsável pela execução das obras;
II. projeto;
III. memorial descritivo;
IV. recibos de pagamento das taxas correspondentes;
V. anotação de responsabilidade técnica – ART ou registro de responsabilidade técnica – RRT;
VI. certidão negativa de débito municipal referente ao imóvel válida por 120 (cento e vinte) dias contados de sua expedição;
VII. Para o "Alvará de Demolição", é necessário apresentar o requerimento padrão, juntando cópias da ART ou RRT do responsável técnico, da matrícula do imóvel e dos dados cadastrais contidos no carnê do IPTU atualizados, e um Laudo Técnico da área a ser demolida.

Artigo 6º Não poderão ser executadas sem licença da Prefeitura,, entretanto, estão dispensadas de aprovação de projeto e pagamento de emolumentos, taxas ou impostos as seguintes obras:

I. construção de edifícios públicos;
II. obras de qualquer natureza de propriedade da União e do Estado;
III. obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais, quando para a sua sede própria.

Artigo 7º A fim de comprovar o licenciamento da obra para os efeitos de fiscalização, o alvará será mantido no local, juntamente com o projeto aprovado e a ART ou RRT.

Artigo 8º O responsável técnico poderá, no decurso da obra, promover a baixa de responsabilidade assumida, devendo para tanto, comunicar formalmente à Prefeitura, através de requerimento,

juntando comprovante de baixa no CREA ou CAU.

§ 1º Para efeitos do caput deste Artigo, o proprietário será intimado a paralisar a obra e apresentar novo responsável técnico com a devida ART ou RRT em prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de embargo administrativo e posterior embargo judicial, se necessário.

§ 2º Ficam sob responsabilidade do proprietário, quaisquer danos que venham a ocorrer na obra no prazo descrito do § anterior.

§ 3º A comunicação de baixa de responsabilidade poderá ser feita conjuntamente com a de assunção do novo responsável pela obra.

Artigo 9º O Município fixará, anualmente, por Decreto, as taxas a serem cobradas pela aprovação, licenciamento de construção, e demais serviços.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Artigo 10 Os projetos somente serão aceitos quando legíveis, e elaborados de acordo com as normas usuais de desenho arquitetônico.

SEÇÃO I
DO PROCEDIMENTO DE ANÁLISE PRÉVIA PARA APROVOÇÃO DE PROJETO

Artigo 11 Os projetos de aprovação serão submetidos à análise prévia da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, através de requerimento devidamente protocolizado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I. 1 (uma) via do requerimento;
II. 1 (uma) via do projeto completo;
III. 1 (uma) via do memorial descritivo;
IV. 1 (uma) cópia da capa (descrição do imóvel) do carnê de IPTU;
V. 1 (uma) cópia da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, escritura ou contrato, quando for o caso;
VI. Nos projetos para fins comerciais, institucionais, industriais, edificações multifamiliares vertical e nos condomínios de todos os tipos, será exigido conforme o uso e ocupação, informações, projetos, memoriais e documentos complementares.

§ 1º A Secretaria emitirá parecer no prazo de 15 (quinze) dias úteis, sobre a regularidade da documentação apresentada em virtude da análise prévia.

§ 2º Após análise prévia, o projeto será devolvido ao setor de protocolo para que o interessado providencie eventuais correções ou juntada de documentação faltante na forma do Artigo 12.

SEÇÃO II
DO PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Artigo 12 Os processos de aprovação de projeto deverão ser devidamente assinados, não sendo permitidas fotocópias das assinaturas, e instruídos com:

I. requerimento;
II. 4 (quatro) vias de projeto;

III. 4 (quatro) vias do memorial descritivo;
IV. matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, escritura ou contrato, quando for o caso;
V. ART ou RRT, devidamente recolhida;
VI. cópia da capa do carnê do IPTU;
VII. certidão negativa de débito municipal sobre o imóvel válida por 120 dias contados da data de sua expedição;
VIII. quando o projeto se referir a construções na Zona Rural ou aqueles ainda não atendidos pelo sistema público de esgotos domésticos, deverá ser apresentado projeto de fossa biodigestora, que poderá ser obtido gratuitamente na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura.

§ 1º Para efeitos do caput deste Artigo, os projetos deverão atender os seguintes requisitos:

1. planta baixa na escala 1:100 com indicação das aberturas para iluminação e ventilação;
2. cortes longitudinal e transversal (passando por escada quando houver) na escala 1:100, com indicação de barra impermeável;
3. implantação na escala 1:200 ou 1:500, com todos os recuos indicados;
4. cobertura na escala 1:200 com indicação das águas;
5. fachada frontal na escala 1:100, observado:
   a) apresentar mais fachadas se houver mais de uma frente;
   b) quando houver edícula apresentar fachada independente.
6. indicação das cotas de níveis com referência na via pública;
7. o carimbo da planta deve apresentar quadro de dados da obra conforme modelo do Anexo IV, constando:
   a) situação sem escala com indicação do norte e pelo menos 02 (duas) ruas;
   b) quadro de áreas;
   c) quadro de assinaturas;
   d) quadro branco para devidas aprovações.
8. as folhas do projeto deverão ser apresentadas em cópias dobradas, nunca em rolo, tomando por tamanho padrão um retângulo de 18,5 cm por 30 cm, com o número ímpar de dobras, margem de 0,75 cm em toda a periferia do papel e uma dobra/orelha de 2,50 cm do lado esquerdo para fixação em pastas.

§ 2º Caberá ao órgão competente, se for o caso, especificar as condições de abastecimento de água e esgotamento sanitário, podendo, se for o caso, exigir a apresentação de projetos completos na área que lhe é afeta.

I. Para construção de edifícios com três ou mais pavimentos, além dos documentos anteriormente relacionados, deverá o requerente apresentar memorial de cálculo de áreas.
II. Para construção de prédios de condomínio multifamiliar vertical, além dos documentos anteriormente relacionados, deverá o requerente apresentar em planta as áreas comuns e de lazer, cobertas e descobertas, devidamente hachuradas, com as respectivas indicações das áreas em legenda.

Artigo 13 Caberá à Secretaria de Planejamento e Obras, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do recebimento do processo na Secretaria, depois de cumpridas as exigências constantes do Artigo 14, finalizar a aprovação.

Artigo 14 É obrigatória a apresentação de profissional habilitado na elaboração do projeto (autor do projeto), na execução e implantação de obras (responsável técnico).

Parágrafo único O profissional habilitado, necessariamente cadastrado na Prefeitura de Monte Mor, poderá atuar individualmente ou solidariamente como autor do projeto e responsável técnico, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do alvará ou início dos trabalhos no imóvel.

CAPÍTULO V
DOS INDICES DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

Artigo 15 Todas as construções, e todos os projetos de urbanização para a criação de novos lotes edificáveis, devem respeitar os índices mínimos estabelecidos na Lei Municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município expressas no Anexo II e III, desta lei.

§ 1º Quando as divisas laterais e de fundos não são regulares, ou seja, não compõem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções devem respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, e os índices mínimos estabelecidos na Lei Municipal que dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo no Município.

§ 2º As edículas, que sempre serão complementos da edificação principal, podem ser construídas junto à divisa de fundos, devendo neste caso, guardar uma distância mínima de 2,00 m (dois metros) entre ambas.

§ 3º Fica permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, desde que a sua largura total não ultrapasse 20% (vinte por cento) da largura do lote; e nos casos em que os lotes forem irregulares deverá ser admitida a média do mesmo.

§ 4º Em lotes localizados em meio de quadra com testadas voltadas para 2 (duas) ruas, "frente e fundos", deverá atender o recuo frontal mínimo exigido para ambas as ruas.

§ 5º As piscinas deverão atender o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e fundo, mantendo o mesmo recuo frontal exigido para edificações do alinhamento das vias públicas.

§ 6º Para edificações de qualquer tipo é obrigatória a instalação do reservatório de água potável, da caixa de gordura e caixas de inspeção para rede de esgoto.

§ 7º Nas faixas de "Viela Sanitária", instituídas nos lotes e nas quadras com largura de 3,00 metros, deverão permitir o escoamento das águas pluviais e a canalização da rede de esgoto.

Artigo 16 Nos terrenos de esquina, para qualquer uso, os recuos frontais normais são sempre contados em relação à via pública mais importante, considerando o sistema viário e o cadastro municipal, sendo aplicável ao lado voltado para a via secundária (de menor importância) o recuo mínimo obrigatório de 2,00 metros.

§ 1º Quando se tratar de duas vias locais a que se refere o presente Artigo, o recuo maior será adotado a critério da parte interessada.

§ 2º Nos lotes de esquina as divisas com outros imóveis são consideradas laterais adotando-se, portanto, os índices mínimos estabelecidos na Lei Municipal que dispõe sobre o

parcelamento do solo no Município.

§ 3º Para os lotes de esquina no raio da curva será admitido, no mínimo, o recuo da via adotada como secundária.

Artigo 17 Todas as edificações residenciais existentes, aprovadas e ou em condições de aprovação em data anterior a presente Lei Complementar, e que tenham sido subdivididas em 2 (duas) unidades, poderão ser desmembradas mesmo que não disponham de recuo frontal e lateral.

§ 1º As edificações de que trata este Artigo, deverão satisfazer as seguintes exigências:

I. estarem localizadas em lotes com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
II. possuir, cada unidade, no mínimo 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados), de área construída;
III. cada edificação deve situar-se, após o desmembramento, em lote com, no mínimo 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área;
IV. cada unidade deverá possuir uma testada de 5,00 m (cinco metros) no mínimo, e entrada independente.

§ 2º.As edificações de que se trata este artigo não se submeterão as obrigações de regularização desta lei, salvo em casos de novas obras e construções.

Artigo 18 Será permitida a construção de portaria ou guarita no recuo frontal, com o máximo de 12,00 m² (doze metros quadrados) de construção incluindo instalação sanitária em edificação multifamiliar vertical, edificação industrial, edificação comercial, vilas e condomínios.

CAPÍTULO VI
DA APROVAÇÃO FINAL DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 19 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo "Habite-se".

§ 1º Será considerada concluída a obra quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização.

§ 2º Por ocasião da vistoria para concessão do respectivo "Habite-se", os passeios deverão estar executados e eventuais danos nos logradouros deverão estar reparados.

Artigo 20 Após a conclusão das obras deverá ser requerida vistoria à Prefeitura.

§ 1º O requerimento de vistoria será sempre assinado pelo proprietário.

§ 2º O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

I. projeto aprovado;
II. declaração de entrega dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora, acompanhada da respectiva ART;
III. Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros **(AVCB)**, em edificações que justifiquem a sua necessidade, a critério da Secretaria de Planejamento e Obras ou quando exigido pela Legislação Estadual e ou Federal pertinentes.

IV. Outros documentos complementares (vistoria sanitária, das concessionárias de água e energia elétrica do meio ambiente e outros) conforme com o tipo de construção e sua finalidade de uso e ocupação.

Artigo 21 Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o proprietário deverá regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou, fazer a demolição e as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

Artigo 22 Após a vistoria, e estando de acordo a obra em relação ao projeto, a Prefeitura emitirá a Certidão de "Auto de Conclusão", "Habite-se" e Certidão de Padrão SINDUSCON/SP.

CAPÍTULO VII
DAS SUBSTITUIÇÕES DOS PROJETOS APROVADOS

Artigo 23 Para modificação em projeto aprovado assim como para alteração do destino de qualquer de suas peças, será necessária a aprovação de projeto de substituição.

§ 1º O requerimento solicitando a aprovação do projeto de substituição além da documentação necessária deverá ser acompanhado de todas as vias de projeto anteriormente aprovado e respectivo alvará.

§ 2º Nos casos em que o proprietário não tiver posse dos projetos e alvará anteriormente aprovados, deverá comprovar através de declaração.

§ 3º Na aprovação de projeto de substituição será emitido um novo alvará, que será entregue ao requerente, juntamente com o novo projeto aprovado.

Artigo 24 Quando a edificação possuir "Habite-se", o projeto não poderá ser substituído.

CAPÍTULO VIII
DAS REGULARIZAÇÕES, REFORMAS E DEMOLIÇÕES

Artigo 25 A edificação regularmente existente poderá ser reformada, desde que a edificação resultante atenda as legislações vigentes.

§ 1º Em casos abrangidos por remanejamento de rua, praça ou qualquer logradouro poderá ser exigido o atendimento dos índices relativos, e que seja do interesse público.

§ 2º Nas obras de reforma, reconstrução ou acréscimo nos prédios existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas, a critério do profissional responsável, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir ou ampliar.

§ 3º Nas obras que interfiram em Áreas de Especial Interesse Paleobotânico, Arqueológico, Pré-Histórico e Histórico, deverá o interessado atender ao disposto no Inciso III do Artigo 21 da Lei do Plano Diretor do Município.

Artigo 26 Todo prédio (imóvel) antigo com comprovante de IPTU, projeto aprovado ou escriturado, com mais de 10 (dez) anos, que esteja ocupando faixa de recuos determinada pela Legislação

Municipal, poderá ser reformado ou regularizado, mantendo os recuos existentes, desde que, permaneça com as condições de vizinhança, sem prejuízo.

§ 1º A reforma ou regularização de que trata este Artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que, a área de construção a ser acrescida, respeite as normas em vigência.

§ 2º Para fins de regularização, a parte interessada (proprietário e/ou responsável), deverá requerer autorização junto a Secretaria de Planejamento e Obras, com os respectivos comprovantes do imóvel. A Administração Municipal, através de legislação específica, efetuará a aplicação de multa, pela irregularidade da construção existente nos recuos obrigatórios.

Artigo 27 Nenhuma reforma com alteração estrutural ou demolição pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura, devidamente acompanhada da ART ou RRT, para posterior emissão do respectivo alvará.

Artigo 28 Para reformas e demolições em geral deverão ser especialmente observadas as exigências constantes no Capítulo IX, Dos Tapumes e Andaimes, desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DOS TAPUMES E ANDAIMES

Artigo 29 Quando da execução de obras, demolições ou serviços, o responsável técnico e o proprietário devem adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas e ambiental, observando-se as prescrições estabelecidas na legislação vigente.

Artigo 30 Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado em fachada no alinhamento do logradouro deve estar protegido por tapumes.

§ 1º Excetuam-se desta exigência, os muros e grades de altura inferior a 2,00 m (dois metros).

§ 2º A colocação de tapumes que ocupem passeio público depende do licenciamento para execução dos serviços.

§ 3º Os tapumes devem satisfazer os seguintes requisitos:

I. não ocupar mais de 2/3 (dois terços) da largura do passeio, 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, a critério da Secretaria de Planejamento e Obras, e com altura superior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

III. quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros), e se tratar de obra em logradouros sujeitos ao intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização junto a secretaria municipal responsável.

§ 4º Poderão ser permitidos avanços superiores aos fixados neste Artigo, somente quando tecnicamente indispensáveis para a execução da obra e devidamente justificados e comprovados pelo interessado junto a esta municipalidade.

Artigo 31 Os andaimes devem ser construídos ou montados, sempre que for necessário executar

trabalhos em lugares elevados, onde tais trabalhos não possam ser realizados com segurança a partir do piso e cujo tempo de duração ou tipo de atividade, não justifique o uso de escadas.

Artigo 32 Os andaimes devem ficar dentro da área protegida pelo tapume.

Artigo 33 O responsável técnico pela obra ou serviço, e o proprietário, deverão adotar medidas capazes de evitar incômodo à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira ou ruídos excessivos, tal como, o emprego de tela protetora na altura compatível com a construção.

§ 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, devendo oferecer boas condições de trânsito aos veículos e aos pedestres.

§ 2º É obrigatório o emprego permanente de sinalização de advertência ao trânsito de veículos e pessoas no local da obra/serviço, inclusive em se tratando da execução de obras em vias públicas, caso em que deverão ser autorizadas pela autoridade municipal competente e respeitadas as exigências do Código de Trânsito Brasileiro.

§ 3º Fica proibido o uso de vias e logradouros públicos, de uso comum e quaisquer terrenos pertencentes ao Patrimônio Público Municipal, para o lançamento e depósito de entulho de qualquer procedência ou natureza.

Artigo 34 Após o término das obras, os tapumes e andaimes deverão ser retirados, desimpedindo o passeio, e devidamente executados os reparos de eventuais estragos causados no passeio e logradouro público.

Artigo 35 No caso de paralisação da obra deverá o proprietário dar manutenção e conservação periódica nos tapumes e andaimes.

Artigo 36 Não será permitido o despejo de restos de material de construção, de demolição, ou entulho na via pública, devendo ser acondicionados em caçambas metálicas, devidamente sinalizadas e removidas quando completada a sua capacidade.

Parágrafo único O proprietário da caçamba deverá estar regularmente cadastrado na Prefeitura Municipal e assumirá a responsabilidade por eventuais incidentes ou acidentes que tenham como causador os equipamentos ou veículos envolvidos na operação.

CAPÍTULO X
DAS MARQUISES, VARANDAS, ABRIGOS E CONSTRUÇÕES EM BALANÇO

Artigo 37 As áreas cobertas por marquises que não forem utilizadas para pisos de terraços não serão computadas na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do lote.

Artigo 38 Será permitida a cobertura para 2 (duas) vagas de garagem no recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros) nas construções para fins residenciais.

Artigo 39 Será permitido o avanço na faixa de recuo obrigatório acima do pavimento térreo, no máximo, de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando em balanço.

CAPÍTULO XI
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 40 A autorização para implantação dos conjuntos residenciais, assim como diretrizes e projeto estão sujeitos a execução de um **EIV** (Estudo de Impacto de Vizinhança), conforme Capítulo XII da Lei do Plano Diretor Municipal.

Artigo 41 Na implantação de conjuntos residenciais, enquadrados na categoria de uso do Anexo II e III, deverão ter espaços de utilização comum cobertos ou não, destinados a sistemas de lazer comum, correspondendo, no mínimo a 6,00 m² (seis) metros quadrados por habitação, sendo estes espaços de área nunca inferior a 200,00 m² (duzentos) metros quadrados e que a conformação seja aprovada pela Secretaria de Planejamento e Obras.

Artigo 42 As edificações do conjunto deverão estar em conformidade com os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, dispostos na presente lei, em relação às zonas onde se inserem e com as seguintes disposições:

I. no caso de blocos de habitações, agrupadas horizontalmente:
   a) cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 50,00 (cinquenta) metros;
   b) a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10,00 (dez) metros;
   c) a frente mínima de cada unidade habitacional será de 5,00 (cinco) metros;

II. no caso de habitações isoladas, a distância mínima entre 2 (duas) unidades habitacionais será de 3,00 (três) metros;

III. no caso de blocos de habitações agrupadas verticalmente, a distância mínima entre 2 (dois) blocos será de 10,00 (dez) metros, sendo que cada fachada do bloco não poderá ultrapassar a dimensão máxima de 80,00 (oitenta) metros;

IV. as edificações do conjunto deverão observar um recuo mínimo de 3,00 (três) metros em relação às divisas dos lotes ou terrenos lindeiros ao conjunto.

Artigo 43 Os acessos às edificações do conjunto somente poderão ser realizados através de via particular interna, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação.

Parágrafo único A largura mínima da via de circulação de veículos interna ao conjunto será de 14,00 (catorze) metros, dos quais 3,00 (três) metros de cada lado serão destinados aos passeios.

Artigo 44 As garagens ou estacionamentos coletivos em geral poderão ter, no máximo, dois pontos de acesso direto à via oficial de circulação, obedecidos os recuos estabelecidos por lei.

Artigo 45 As edificações do conjunto terão recuos mínimos obrigatórios de 5,00 m (cinco metros) em relação às vias de circulação.

Artigo 46 Todas as áreas de uso comum serão caracterizadas como bens de condomínio do conjunto.

CAPÍTULO XII
DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Artigo 47 A distância mínima entre postos de combustível será definida de conformidade com as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, observadas as peculiaridades e medidas de segurança necessárias no local.

Artigo 48 Fica estabelecido em 200,00 (duzentos) metros a distância mínima entre as faces do terreno onde se localize um posto de abastecimento de combustível a de um arsenal ou qualquer estabelecimento que abrigue reunião, concentração ou aglutinação de pessoas, seja para fins institucionais, religiosos, educacionais, carcerários, asilos, orfanatos e similares.

Parágrafo único Os postos de combustíveis já existentes, não se submeterão as obrigações de regularização desta Lei, salvo em casos de novas obras e construções destinadas a ampliação.

CAPÍTULO XIII
DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I
DOS MUROS DE ARRIMO E DE DIVISAS

Artigo 49 Os muros quando constituírem fechamentos de terrenos edificados ou não, terão a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno.

Artigo 50 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 do muro de contenção.

Artigo 51 As construções de muros de arrimo com altura superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e obras de terraplenagem com volume de terra superior a 200,00 m³ (duzentos metros cúbicos), deverão obter autorização especial da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, cabendo ao proprietário ou responsável técnico, apresentar memorial descritivo e ART ou RRT, para análise e emissão do respectivo Alvará de Execução.

CAPÍTULO XIV
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Artigo 52 Para fins desta Lei Complementar, somente profissionais habilitados e cadastrados no Município poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura Municipal.

§ 1º Os servidores municipais, no exercício efetivo de cargo de Secretário e comissionados, não poderão aprovar projetos e outros documentos que sejam de sua própria responsabilidade profissional.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

§ 3º A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade civil após a aprovação de projeto.

CAPÍTULO XV

DAS PENALIDADES

SEÇÃO I
DOS EMBARGOS

Artigo 53 As construções, reformas, ampliações ou demolições de edifícios efetuadas por particulares ou entidades públicas, que infringirem os dispositivos desta Lei Complementar e legislação em geral, serão embargadas na forma da legislação municipal.

Artigo 54 A placa do responsável técnico, o projeto aprovado, o Alvará de Construção e a ART ou RRT, deverão ser mantidos na obra para devida conferência.

Parágrafo único O não cumprimento da exigência disposta no caput deste Artigo ensejará a notificação do proprietário ou responsável para que no prazo de vinte e quatro horas, contados da ciência, apresente o respectivo Alvará, sendo que, persistindo a irregularidade, a obra será embargada.

CAPÍTULO XVI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 55 Em casos omissos, as questões serão analisadas com base no CÓDIGO SANITÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO, LEI 10.083 DE 23/09/1.998 e obedecidas outras normas mais restritivas previstas na Legislação Municipal, Estadual ou Federal.

Artigo 56 O Anexo II – Características das Zonas de Uso e o Anexo III – Observações referentes as características de uso e ocupação do solo e o Anexo IV – Modelo do Carimbo da Planta, fazem parte integrante desta Lei.

Artigo 57 As despesas com a execução da presente lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Artigo 58 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 020 de 05/11/2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR, 21 de dezembro de 2015.

THIAGO GIATTI ASSIS
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio, enviada ao Serviço Registral e Notarial de Monte Mor e afixada em local de costume do Paço Municipal, na data supra.

LUCIA APARECIDA PEREIRA ALBRECHT
Secretária Municipal de Administração,
Trânsito e Mobilidade Urbana