

OFÍCIO/PMT/GAB/MCGF/012/2024

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Complementar 001/2024

Tarumã, 22 de fevereiro de 2024.

Senhor Presidente,

Pelo presente tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência o incluso Projeto de Lei Complementar nº. 001/2024 de 22 de fevereiro de 2024, cuja ementa segue abaixo, a fim de que seja apreciado em SESSÃO ORDINÁRIA, de acordo com o Regimento Interno desta Egrégia Casa de Leis.

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 001/2024, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2024.
“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE
TARUMÃ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

Com fulcro no artigo 191, I c.c. artigo 204, §1.º, ambos do Regimento Interno da Câmara Municipal de Tarumã, solicitamos que a presente proposição seja tramitada em **CARÁTER DE URGÊNCIA**.

No ensejo reafirmo a Vossa Excelência e aos Senhores Vereadores protestos de alta consideração.

Atenciosamente,

Oscar Gozzi
PREFEITO MUNICIPAL

Ao Excelentíssimo Senhor
Juliano Marcos Bregagnoli Martins
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
Tarumã-SP



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D58D-970E-2713-875F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ OSCAR GOZZI (CPF 403.XXX.XXX-72) em 22/02/2024 19:38:09 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://taruma.1doc.com.br/verificacao/D58D-970E-2713-875F>

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 001/2024, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2024.

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE TARUMÃ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

OSCAR GOZZI, PREFEITO MUNICIPAL DE TARUMÃ, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Tarumã, Estado de São Paulo aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. - Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de Tarumã, que disciplina as regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, e na utilização de obras e edificações, bem como os respectivos procedimentos administrativos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art. 2º. - As normas previstas neste Código de Obras e Edificações deverão ser aplicadas sem prejuízo de outras disposições contidas na Legislação Estadual ou Federal vigentes.

Art. 3º. - Este código tem como objetivos:

I – Orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Tarumã, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;

II – Assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;

III – Garantir clareza no processo de licenciamento de obras.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

Seção I Da Prefeitura

Art. 4º. - Aos setores responsáveis da Prefeitura de Tarumã, compete cumprir as disposições deste Código, referente ao licenciamento e fiscalização, podendo incorrer em pena de responsabilidade, em caso de violação das normas estabelecidas.

I – A prefeitura deverá seguir os prazos estabelecidos por este código.

II – A prefeitura poderá fiscalizar e autuar as obras irregulares e clandestinas.

III – A prefeitura poderá fiscalizar todas as obras a qualquer momento.

Parágrafo único. A Prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

Art. 5º. - Cabe à prefeitura o direito de indagar sobre obras de construção e dos seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados, inconvenientes ou que puderem propiciar burla relativa à lei dos pontos de vista de higiene, salubridade, acessibilidade, segurança e vizinhança.

Seção II Do Proprietário ou Possuidor

Art. 6º. - Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 7º. - Considera-se possuidor, a pessoa física ou jurídica que está na posse legal de imóvel, devidamente comprovada por instrumentos legais.

Art. 8º. - Para os efeitos desta lei complementar, é direito do proprietário ou possuidor requerer, perante a prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, desde que esteja de acordo com as legislações edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 9º. - Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo anterior, desde que detenha quaisquer dos seguintes documentos:

I – Compromisso de compra e venda devidamente registrado no cartório de registro de imóveis;

II – Escritura de posse;

III – Certidão do cartório de registro imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor de documento de usucapião com ou sem justo título ou ação em andamento;

IV – Certidão da matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis.

§1º. - A prefeitura poderá solicitar a apresentação cumulativa ou alternativa dos instrumentos previstos nos incisos I, II, III e IV, a fim de resguardar a segurança jurídica sobre a propriedade, posse e especificações do imóvel.

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

Art. 10. - Aos proprietários ou possuidores cabem:

I – Providenciar um profissional responsável técnico devidamente habilitado para elaborar o projeto e acompanhar do início ao término da obra;

II – Transmitir, por meio de carta de anuência ou procuração, ao profissional responsável técnico para proceder todos os trâmites de licenciamento de obras;

III – Seguir estritamente o projeto aprovado pela prefeitura;

IV – Notificar a prefeitura caso ocorra a ausência ou alteração do profissional responsável técnico;

V – Garantir a manutenção das condições de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade do imóvel, suas edificações e equipamentos.

Seção III Dos Responsáveis Técnicos

Art. 11. - Toda obra deverá possuir profissionais devidamente habilitados perante o Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, pertinente a autoria do projeto (Autor do Projeto) e responsável pela execução da obra (Responsável Técnico da Obra), podendo ambas funções serem exercidas pelo mesmo profissional.

Art. 12. - As construções, edificações ou quaisquer obras, somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observada a regulamentação do serviço profissional e inscrição no Cadastro Mobiliário do Fisco Municipal.

Art. 13. - O autor do projeto é responsável pelas elaborações de projetos segundo todas as normas e leis pertinentes, municipais, estaduais ou federais, e por recolher o devido documento de responsabilidade técnica relativo a seu Conselho Profissional.

Parágrafo único. Fica assegurado ao autor do projeto o direito de acompanhamento da obra e notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnicas.

Art. 14. - Ao Responsável técnico pela execução cabe:

I – Recolher o devido documento de responsabilidade técnica;

II – Executar a obra conforme projeto aprovado;

III – Executar a obra em observância às normas da ABNT– Associação Brasileira de Normas Técnicas;

IV – Acompanhar obra do início ao fim;

V – Garantir segurança e salubridade da obra;

VI – Notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnicas;

VII – Atestar as condições de segurança, salubridade, acessibilidade da obra e conformidade ao projeto aprovado no momento da solicitação do habite-se.

Art. 15. - É obrigatória a colocação de placa em todas as obras aprovadas no município de Tarumã, em lugar visível, com as indicações do nome do profissional, título e número de registro no Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional.

Art. 16. - A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe exclusivamente aos profissionais através dos Documentos de Responsabilidade Técnica emitido junto ao Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, não assumindo o Município qualquer responsabilidade técnica sobre qualquer destas partes ou sua totalidade, embora tramite a aprovação dos projetos e execute a fiscalização das obras, visando a conformidade das mesmas com a legislação em relação ao uso, zoneamento, ocupação e aos aspectos urbanísticos.

Art. 17. - Havendo necessidade, será admissível substituir o profissional responsável pela execução do projeto aprovado, ou execução da obra, devendo o interessado

requerer a baixa do Documento de Responsabilidade Técnica e apresentar novo Documento de Responsabilidade Técnica e declaração atestando que o novo profissional assumirá a responsabilidade pela execução conforme projeto aprovado, juntamente com o Alvará de Construção da respectiva obra.

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

§2º. - A obra deverá permanecer paralisada no período entre a baixa Responsabilidade Técnica e a apresentação de um novo responsável técnico.

§3º. - A prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

Art. 18. - Ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela execução da obra, cabe a responsabilidade exclusiva e solidária, pelos danos que causem ou venham a causar a terceiros.

CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Seção I Disposições Gerais

Art. 19. - As especificações deste Código aplicam-se a todas as obras de edificação, demolição, ampliação, reforma e modificação de edificações previstas nesta legislação.

Art. 20. - Dependem de licenciamento e são proibidas de iniciarem sem que o interessado possua o alvará expedido pela Prefeitura as seguintes obras:

I – Obras novas: construção em terreno não edificado ou no qual ocorreu demolição total;

II – Ampliações: qualquer obra que resulte no aumento da área construída;

III – Modificações de uso: obras necessárias para adaptar o edifício a um novo uso (de residencial para comercial ou industrial e de comercial ou industrial para residencial), com ou sem mudança de área;

IV – Demolição: total ou parcial;

V – Obras especiais: obras especiais que não se caracterizem nos demais itens.

Art. 21. - Ficam dispensadas de licenciamento, as seguintes obras:

I – Pintura interna e externa de edifícios;

II – Construção e reparos de passeios, segundo padrões definidos pela Prefeitura;

III – Construção de muro de divisa entre lotes e muro frontal;

IV – Reparos no revestimento ou pisos das edificações;

V – Reparos ou substituição de telhados;

VI – Reparos de instalações elétricas ou hidráulicas;

VII – Reparos internos nas edificações ou substituição de esquadrias, portas e janelas;

VIII – Construções temporárias e/ou removíveis, como stands de venda de imóveis, ou similares, com permanência de até 90 dias, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas;

IX – Instalações temporárias e/ou removíveis, para alimentação, como trailers ou *food-trucks*, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas.

Art. 22. - Qualquer obra que venha a causar interferência no trânsito e ou possa causar risco a terceiros, deve ser comunicada ao setor competente da Prefeitura, mesmo que dispensadas de licenciamento.

Seção II

Dos documentos a serem apresentados para Aprovação do Projeto

Art. 23. - Considerando a aprovação por meio do Protocolo no Portal Eletrônico da Prefeitura Municipal de Tarumã, o Executivo publicará Decreto regulamentando a documentação necessária para a aprovação de Projetos.

Parágrafo único. Entre os documentos a serem apresentados no ato do pedido de aprovação do projeto, deverá constar uma Declaração conjunta, firmada pelo proprietário/possuidor e pelo autor do projeto, comprometendo-se a utilizar somente produtos e subprodutos de madeira de origem exótica, ou, no caso de utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa, comprometendo-se a apresentar o Documento de Origem Florestal (DOF), juntamente com a nota fiscal.

Seção III

Da certidão de uso do solo

Art. 24. - A requerimento do interessado a prefeitura fornecerá, através de pedido de certidão, informações sobre as permissões do uso do solo e as possíveis restrições ambientais relativas ao local onde pretende construir.

Seção IV

Do Projeto

Art. 25. - Os projetos somente poderão ser aceitos quando legíveis e de acordo com as Normas Brasileiras aplicáveis ao Desenhos Técnico.

Parágrafo único. O Poder Executivo publicará Decreto regulamentando como o Técnico Responsável deverá apresentar as folhas-padrão, os desenhos e o quadro-legenda (selo) relativos ao Projeto.

Art. 26. - Quando se tratar de Projeto Residencial Unifamiliar, será exigida a apresentação da planta baixa de cada pavimento do edifício, preferencialmente em escala 1:100, com disposição interna dos compartimentos, funções e áreas; localização; cortes passando pela cozinha e banheiro; medidas de todos os recuos em relação às divisas e ao

alinhamento do lote, além de informações de postes, árvores e bocas de lobo existentes e as entradas e medidores de energia e água a serem instaladas.

Parágrafo único. O Responsável Técnico deverá inserir no quadro legenda as informações relativas ao número de sanitários e as áreas de telheiros, varandas ou quaisquer áreas que devam ser destacadas para fins de registro e cadastro.

Art. 27. - Quando se tratar de Projeto Residencial Multifamiliar ou Projeto não Residencial, serão exigidos os seguintes itens de projeto:

I – Implantação com as medidas e ângulos do lote, o Contorno da Edificação, com todas as medidas do perímetro e as medidas de todos os recuos em relação às divisas e ao alinhamento do lote, além de informações de postes, árvores e bocas de lobo existentes e as entradas e medidores de energia e água a serem instaladas

II – Planta baixa cotada, escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, de cada pavimento e compartimento, discriminando sua destinação, dimensões externas e internas, localização de portas e esquadrias, recuos, cotas de nível, contorno do terreno, indicação de via pública, projeção da cobertura ou pavimento superior e indicação de norte magnético;

III – Planta de cobertura, cotada em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

IV – Cortes longitudinal e transversal, cotados, escalas 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, em número suficiente para perfeita compreensão, numeração de cada pavimento, perfil natural do terreno, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total, tipo de cobertura e sua inclinação, sendo que pelo menos um dos cortes, no mínimo, deverá passar por escadas, elevadores;

V – Elevações voltada a (s) via (s) pública da (s) construção (s) em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto.

§1º. - As plantas de todos os pavimentos devem estar relacionadas com o contorno do terreno e discriminados os recuos e afastamentos em relação a todas as divisas.

§2º. - As plantas, cortes e perfis solicitados, embora em escala, devem ser devidamente cotados, para facilitar a sua apreciação pela prefeitura.

§3º. - A prefeitura poderá exigir a apresentação de projeto de muro de arrimo, toda vez que o nível do terreno for diferente dos lotes lindeiros ou do nível do passeio.

§4º. - Nos projetos de ampliações, modificações e demolição, serão apresentados:

I – Na cor preta ou azul as partes a serem mantidas;

II – Na cor vermelha as partes a construir;

III – Na cor amarela as partes a demolir;

IV – Na cor verde as partes a serem regularizadas.

Art. 28. - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação de documentação,

esclarecimentos ou correções serão objeto de comunicado denominado “Comunique-se”, para que as falhas sejam sanadas. Se findo o prazo de trinta dias não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas as exigências legais, será o requerimento indeferido.

Parágrafo único. Caso expire o prazo estabelecido para apresentar as devidas correções e o processo seja indeferido, será necessário novo protocolo para a aprovação do projeto.

Seção V Dos Prazos

Art. 29. - O prazo para aprovação do projeto e emissão de Alvará é de 15 (quinze) dias, contados após o protocolo na prefeitura. O prazo para reanálise pela Prefeitura, será de 15 (quinze) dias corridos contados da apresentação das correções.

Art. 30. - Após a análise será dada ciência ao interessado das devidas ressalvas e correções no projeto, e as informações e exigências necessárias para a correta aprovação do projeto.

Parágrafo único. O pedido será indeferido e arquivado se durante a análise do 3º Comunique-se as mesmas correções solicitadas anteriormente não forem atendidas.

Art. 31. - Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção for necessária a análise de órgãos Estaduais ou Federais, ou órgãos externos à Prefeitura, ou consultas específicas a outros órgãos internos, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário a essas consultas, sem arquivamento do processo.

Seção VI Dos Alvarás e Certidões

Art. 32. - O Alvará é indispensável à execução de obras de edificação, reforma e ampliação, nos termos desta lei.

Art. 33. - Deve ser solicitada a Certidão de demolição nos casos de demolição total ou parcial de edificações existentes.

Art. 34. - Os alvarás terão como prazo de validade 1 (um) ano, podendo ser renovado por igual período a pedido do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada.

Art. 35. - Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de escavações e de fundações.

Art. 36. - O Alvará, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato de autoridade competente, ser:

I – Revogado, atendendo a relevante interesse público;

II – Cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento da licença concedida.

Seção VII Das modificações e substituições do projeto aprovado

Art. 37. - As modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída dependem da apresentação de projeto substitutivo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

Seção VIII Das obras parciais e demolições

Art. 38. - As obras de reconstrução parcial ou ampliação deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o Alvará de Construção emitido anteriormente ao seu início.

Art. 39. - As obras de reformas nas edificações existentes sobre recuos serão permitidas, desde que a parte localizada sobre o recuo esteja regularizada, não se admitindo ampliações.

Art. 40. - Não serão aprovadas obras de construção e/ou ampliação nas áreas de imóveis que sejam objeto de processo de desapropriação, sendo apenas autorizados serviços de manutenção e reforma para garantir a estabilidade, higiene e salubridade do imóvel.

Art. 41. - Quando se tratar exclusivamente de obra de demolição total das construções sobre o imóvel, não há necessidade de apresentação de projeto, sendo exigido apenas indicação do responsável técnico pela obra e o respectivo documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. No caso de demolição total realizada anteriormente à aprovação desta lei, poderá ser expedida Certidão de Demolição para fins de regularização do imóvel perante o cadastro imobiliário da Prefeitura ou para fins cartorários.

Seção IX Dos Imóveis em Situação de Risco

Art. 42. - Constatado, através de vistoria e laudo técnico, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, a prefeitura poderá notificar o proprietário para que proceda as obras necessárias, ou demolição, dentro do prazo que lhe for concedido, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica e, se necessário, a Prefeitura poderá interditar a obra.

Parágrafo único. Não sendo atendida a notificação, a Prefeitura interdirá o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Art. 43. - Havendo ocupantes no imóvel, poderão ser tomadas outras medidas administrativas e judiciais cabíveis, no caso de recusa de saída do imóvel.

Seção X Da regularização de obras e edificações existentes

Art. 44. - As construções existentes e não licenciadas poderão ser regularizadas respeitando-se os procedimentos administrativos previstos neste código e na legislação vigente.

Parágrafo único. Obras comprovadamente construídas anteriormente à publicação desta Lei Complementar poderão ser regularizadas com projetos apresentados de acordo com esta Lei.

Seção XI Do Habite-se e Ocupe-se

Art. 45. - Após sua conclusão a edificação só poderá ser utilizada com a expedição do Habite-se e/ou Ocupe-se, que deverá ser solicitado à Prefeitura, pelo profissional responsável técnico.

Art. 46. - Para a solicitação do Habite-se e/ou Ocupe-se, total ou parcial, o profissional responsável técnico deverá emitir um “Relatório de Vistoria Final de Obra”, contendo Laudo de Execução e Relatório Fotográfico a ser elaborado conforme definido e regulamentado em Decreto do Executivo.

Parágrafo único. O profissional responsável técnico é o único responsável pela veracidade e exatidão das informações apresentadas no “Relatório de Vistoria Final de Obra”, e pelo atendimento de todas as exigências legais e normativas vigentes relacionadas ao tipo e uso da obra.

Art. 47. - Para a solicitação do Habite-se e/ou Ocupe-se, total ou parcial também serão exigidas as licenças dos outros órgãos, municipais e/ou estaduais e/ou federais, de acordo com as legislações vigentes.

Parágrafo único. Juntamente com o pedido de Habite-se, o proprietário/possuidor e o Responsável técnico deverão apresentar:

I – Notas fiscais relativas à aquisição dos produtos e subprodutos de madeira, tanto de origem exótica quanto nativa;

II – No caso de utilização de produtos e subprodutos de madeira de origem nativa, deverá ser apresentado junto com a Nota Fiscal, o Documento de Origem Florestal (DOF), visando comprovar a legalidade da madeira utilizada na obra;

III – Casa deverá conter espaço lixeira, espaço árvore, calçada finalizada e número predial visível.

Art. 48. - O Habite-se e/ou Ocupe-se parcial poderá ser concedido desde que as partes concluídas tenham condições de funcionamento como unidades autônomas, possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários e para os imóveis vizinhos.

Art. 49. - As diferenças em medidas lineares e de área construída serão toleradas em até 5% (cinco por cento) para os efeitos dos dispositivos deste Código, no que tange a expedição de Habite-se e/ou Ocupe-se.

Seção XII Da Fiscalização

Art. 50. - A Prefeitura poderá fiscalizar a execução das obras particulares, de modo a garantir o cumprimento das prescrições legais.

Art. 51. - Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, os Alvarás de Construção ou Demolição, e os projetos aprovados deverão ser conservados pelo proprietário e/ou pelo profissional responsável técnico para apresentação aos agentes fiscalizadores da Prefeitura, quando solicitado.

Art. 52. - O Agente de Fiscalização, mediante apresentação de sua identidade funcional, poderá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Art. 53. - Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrada, imediatamente, a respectiva Notificação, em modelo a ser estabelecido e regulamentado em Decreto do Executivo.

Art. 54. - A lavratura da Notificação independe de testemunhas.

Art. 55. - A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde, segurança e acessibilidade de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I Disposições Gerais

Art. 56. - Toda construção deverá dispor de infraestrutura básica para garantir as condições de segurança e salubridade aos trabalhadores, usuários, vizinhos e transeuntes.

Art. 57. - Todos os projetos de edificações, independente da análise da Prefeitura, deverão atender a todas as legislações municipais, estaduais e federais, além de todas as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas que incidam sobre a construção e o uso da edificação.

Art. 58. - Todos os estabelecimentos comerciais, prédios de uso público e industriais, deverão garantir acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, segundo normas dispostas neste Código de Obras, bem como as recomendações das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência e alterações.

Art. 59. - Nas edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, terá pelo menos uma instalação sanitária acessível em cada um de seus pavimentos, conforme as Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência e suas alterações.

Art. 60. - Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta.

§1º. - As águas pluviais das coberturas e outros elementos da edificação deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

§2º. - O proprietário do terreno com nível topográfico inferior é obrigado ceder passagem para tubulação das águas pluviais provenientes do terreno superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo.

§3º. - Caso seja necessária alguma obra para viabilizar a passagem mencionada no parágrafo anterior, o custo da obra será a cargo do proprietário do imóvel a montante, podendo ser acordado entre as partes caso haja interesse mútuo na obra.

Seção II Dos Índices Urbanísticos

Art. 62. - Todos os Projetos de Edificação, Reforma ou Ampliação obedecerão às seguintes Índices Urbanísticos:

- I – Taxa de Ocupação Máxima: 80% (oitenta por cento) dá área do lote;
- II – Coeficiente de Aproveitamento: 1,00 (uma vez) a área do lote;
- III – Taxa de Permeabilidade: 10% (dez por cento) a área do lote;
- IV – Gabarito de Altura: 12 metros, a contar do nível do pavimento mais baixo.

§1º. - Em casos de regularização e legalização de imóveis construídos anteriormente à publicação desta Lei, estes índices poderão ser desobedecidos, mas quaisquer ampliações de área construída deverão obedecer a todos os Índices Urbanísticos.

§2º. - O Gabarito de Altura poderá ser excedido no caso de elementos complementares, como caixas d'água, torres ou equipamentos cuja altura seja motivada por alguma exigência técnica comprovada.

§3º. - Pergolados não serão considerados como área construída para contagem de Taxa de Ocupação ou de Coeficiente de Aproveitamento quando não forem cobertos.

§4º. - Piscinas descobertas não são consideradas área construída para contagem de Taxa de Ocupação ou de Coeficiente de Aproveitamento.

Seção III Das Vagas de Estacionamento

Art. 63. - Os edifícios de habitação deverão ter local para estacionamento para 1 (um) automóvel, no mínimo, com medidas mínimas de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) por 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), por unidade habitacional.

Art. 64. - Os edifícios destinados a qualquer tipo de atividade que não seja habitacional com área construída acima de 200,00m², deverão apresentar solução para o possível impacto na mobilidade urbana, a ser analisada pelos setores competentes da Prefeitura.

Art. 65. - Todo estacionamento coletivo deve reservar vagas especiais para idosos, pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida, conforme as recomendações das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Estatuto da Pessoa com Deficiência, do Estatuto do Idoso e suas alterações.

Seção IV Do Canteiro de Obras e Proteção ao Entorno da Obra

Art. 66. - O Canteiro de Obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias

necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

Art. 67. - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio público e da via, estando desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção ou qualquer outro material.

Art. 68. - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 69. - Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares ou obras de pequeno porte, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 70. - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será permitido, mediante autorização da Prefeitura, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Art. 71. - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Prefeitura, em caráter excepcional, o trânsito de pedestres será desviado para parte a ser protegida no leito carroçável.

Art. 72. - Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Seção V Dos Passeios

Art. 73. - Todos os proprietários ou possuidores de imóveis localizados na área urbana do Município de Tarumã, em vias que possuam guias, sarjetas e pavimentação ou calçamento ficam obrigados à construção e conservação de passeios e de muretas com no mínimo 40 cm (quarenta centímetros) acima do nível passeio e do nível interno do imóvel.

§1º. - Os passeios serão construídos em concreto simples, sarrafeado, ou material antiderrapante, com juntas de dilatação, sendo que a Prefeitura fornecerá especificações técnicas quanto à sua execução, por meio de Decreto.

§2º. - A Prefeitura poderá criar padrões específicos de revestimento dos passeios para identificar áreas definidas da Cidade.

§3º. - O passeio público será subdividido em quatro faixas:

I – Faixa de serviço: situada na face externa do passeio, junto ao meio fio da sarjeta, com largura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros), destinada à implantação de rampas para acesso de veículos, à instalação de equipamentos urbanos, revestida com piso drenante e/ou reservado como área naturalmente permeável, com implantação de gramíneas, pedra britada, além da arborização urbana; entre os equipamentos a serem instalados na Faixa de Serviços, deverão estar as lixeiras de que trata a Lei Municipal nº 988 de 22 de julho de 2011;

II – Faixa livre: central, com largura igual a 60% (sessenta por cento) da largura total do passeio, plana, longitudinalmente paralela ao “GRADE” do logradouro público e declividade transversal máxima de 3% (três por cento) do alinhamento predial para a guia, destinada ao trânsito de pedestres, e deverá ser garantida a Acessibilidade, de acordo com as Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência e alterações; e,

III – Faixa de acesso: situada na face interna do passeio público, junto ao alinhamento predial, destinada para acesso ao interior dos imóveis. O rebaixamento para entrada de veículos poderá atingir no máximo 0,60m (sessenta centímetros) do passeio, contados a partir da guia, inclusive. A guia poderá ser rebaixada a até 0,05 m (cinco centímetros), no máximo, do nível da sarjeta.

IV – Espaço árvore: deve possuir, como medidas mínimas, a largura de 40% calçada e o dobro da metragem para o comprimento, respeitando sempre as medidas que concerne à acessibilidade dos passeios públicos. O espaço árvore deve ser permanente, assim como a arborização urbana do local.

§4º. - O proprietário poderá executar o rebaixamento de guias, para entrada de veículos no imóvel, em até 50% (cinquenta por cento) do comprimento da testada, sendo permitido o rebaixamento de até 3,00m (três metros) caso a testada seja inferior a 6,00 m (seis metros).

Art. 74. - Quando a fachada frontal estiver no alinhamento do lote, os beirais e as marquises poderão projetar-se sobre o passeio até 80 cm (oitenta centímetros), a uma altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao passeio e sem que haja quaisquer tipos de apoios sobre o passeio.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I Disposições Gerais

Art. 75. - As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

- I – Notificação;
- II – Embargo;
- III – Multa;
- IV – Demolição.

Art. 76. - A Notificação será aplicada ao proprietário, possuidor ou ao profissional responsável técnico pela obra quando forem constatadas as seguintes irregularidades:

I – Quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença (Alvará de Construção e/ou Certidão de Demolição), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;

II – Quando o projeto aprovado for modificado sem que seja apresentado um projeto modificativo para aprovação junto ao órgão competente da Prefeitura;

III – Quando outras disposições deste Código não forem atendidas, inclusive às relativas aos procedimentos administrativos.

Parágrafo único. Quando a obra apresentar elementos que contrariem a legislação vigente e, portanto, não haja a possibilidade de aprovação destes elementos, a notificação será acompanhada de embargo.

Art. 77. - O notificado deverá se manifestar sobre a Notificação no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento.

Art. 78. - Após a manifestação do interessado sobre a Notificação a que se refere o artigo anterior, e constatada irregularidade da obra, será o proprietário ou possuidor do imóvel notificado para, no prazo de até 30 (trinta) dias, providenciar a regularização, aplicando-se o embargo.

§1º. - Caso o notificado não se manifeste no prazo citado neste artigo, a obra deverá ser embargada.

§2º. - Se mesmo após a manifestação do notificado, as irregularidades na obra permanecerem, após 30 (trinta) dias, a obra deverá ser embargada.

§3º. - Em caso de não haver projeto aprovado, o prazo será de 20 (vinte) dias para protocolar o projeto, e após o projeto protocolado, a prefeitura seguirá os prazos previstos neste código para análise e aprovação.

Art. 79. - Sanadas as irregularidades nos prazos descritos anteriormente, a obra poderá ter prosseguimento, com o levantamento do Embargo.

Parágrafo único. Caso não sejam sanadas as irregularidades nos prazos descritos no artigo anterior, deverá ser processada a multa.

Art. 80. - No caso de embargo poderá ser autorizada a execução de obras, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura, caso haja riscos à segurança ou salubridade do local ou seu entorno imediato.

Parágrafo único. A autorização ocorrerá mediante requerimento protocolado pelo Embargado, devidamente instruído por relatório e/ou laudo elaborado por responsável técnico legalmente habilitado com apresentação de documento de responsabilidade técnica.

Art. 81. - Será emitido o auto de demolição total ou parcial a ser executado pelo proprietário, possuidor ou responsável da obra no prazo de 30 (trinta) dias, quando a obra estiver em desacordo com o estabelecido neste Código, que esteja situada em área irregular e que não possa ser colocada em concordância com seus dispositivos.

I – No caso de demolição, esgotadas as diligências administrativas ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis;

II – Na recusa, ou não atendimento do Auto de Demolição no curso do seu prazo, a mesma poderá ser realizada pela Prefeitura, à critério dos órgãos técnicos, cobrando do infrator os valores correspondentes aos serviços efetuados, acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

Art. 82. - Ocorrendo situações de risco, conflito, constrangimento ou impedimento ao ato da fiscalização ou, ainda, a impossibilidade de identificação do infrator no

local da irregularidade, a lavratura da peça fiscal ocorrerá na UGB responsável pela fiscalização do Município, com base nos dados do Cadastro Imobiliário ou outro documento oficial disponível.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o infrator tomará ciência das ações fiscais coercitivas por via postal, com aviso de recebimento, ou por edital.

Art. 83. - Todos os processos formalizados, em decorrência de atos fiscais, deverão ser instruídos com relatório circunstanciado, em formulário próprio, contendo croqui e/ou registro fotográfico, com o objetivo de detalhar e complementar a informação fiscal.

Art. 84. - Os danos causados pela execução das obras devem ser imediatamente reparados por seu(s) responsável(eis), sem prejuízo das sanções e penas cabíveis.

Art. 85. - Nos casos definidos pelo servidor fiscal como grave, poderá ser solicitado parecer da Secretaria Municipal de Governo ou outros órgãos afetos e, se necessário, comunicado aos Órgãos de Controle Externo.

Art. 86. - As informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, seja em documentos apresentados ou constatados em vistoria realizada em qualquer fase da obra, acarretarão indeferimento do requerimento ou a cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito à ampla defesa em prévio e regular processo administrativo próprio.

Art. 87. - Sobre as Multas, Embargos ou Demolições caberá recurso administrativo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da cientificação, ao Chefe do Poder Executivo que deverá utilizar da assessoria jurídica para prolação da decisão administrativa final de deferimento ou indeferimento do recurso.

Art. 88. - Pelas infrações das disposições deste código serão aplicadas ao proprietário, possuidor e/ou ao responsável técnico, conforme o caso, a multa de 10 UFESPs mais 0,1 (um décimo) UFESPs por metro quadrado de obra.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89. - Fica fazendo parte integrante desta Lei, o Anexo I que dispõe sobre as definições de institutos referenciadas nesta Lei.

Art. 90. - Fica autorizado o Chefe do Poder Executivo regulamentar esta Lei por Decreto.

Art. 91. - Esta Lei entrará em vigor na data de sua Publicação.

Art. 92. - Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal “Waldemar Schwarz”, em 22 de Fevereiro de 2024, 34º. Ano da Emancipação Política e 32º. Ano da Instalação.

**Oscar Gozzi
PREFEITO MUNICIPAL**

ANEXO I (PLC n. 001/2024)

Para os efeitos de aplicação deste código são adotadas as seguintes definições:

Profissional Liberal: art. 195, §2º e art. 232, §4º da Lei Complementar Municipal n.º 001/2017;

Taxa de Licença e Fiscalização de Obras e Aprovação de Projetos: art. 275 da Lei Complementar Municipal n.º 001/2017;

Imposto sobre Serviços da obra: art. 197 da Lei Complementar Municipal n.º 001/2017;

Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;

Alinhamento: linha legal que limita o terreno e a via ou logradouro público;

Alvará: instrumento da licença ou da autorização para construir ou reformar;

Aprovação de projeto: ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção, ampliação ou reforma;

Beiral: prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;

Cota: distância entre um ponto do terreno e um plano de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;

Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à Legislação de Obras e Edificações;

Habitação multifamiliar: edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas;

Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação ou uso;

Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum do povo;

Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação;

Muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, "sobreaterro" e situações similares, suportar desnível de terreno superior a um metro;

Passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;

Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da

flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;

Pergolado: construção com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura e tendo a área vazada de no mínimo 80%;

Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;

Recuo: faixa do imóvel referente às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno;

Reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria;

Tapume: vedação provisória usada durante a construção;

Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;

Uso predominante: ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são partes integrante desta ocupação principal;

Uso residencial: ocupação ou uso da edificação, ou parte da mesma, por pessoas que nela habitam de forma constante ou transitoriamente;

Vistoria: diligência efetuada por Técnico da Prefeitura ou Profissional Responsável pela Execução de obra, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente:
Nobres Edis:

Venho à presença de Vossa Excelência e eminentes pares para solicitar-lhe as providências necessárias no sentido de fazer realizar uma Sessão Ordinária, visando a apreciação do incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 001/2024, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2024**, cuja ementa é a seguinte: “**DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE TARUMÃ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, que ora submetemos a apreciação desta Egrégia Casa de Leis.

Trata-se de proposição legislativa construída em conjunto com a instituição SEBRAE, a fim de instituir o Código de Obras e Edificações no Município de Tarumã, de modo a garantir que nossa cidade tenha um crescimento imobiliário de forma organizada e equilibrada.

É notório saber que as construções, reformas, demolições entre outras são atividades que se não fiscalizadas, traz diversas consequências negativas, em que pese as infrações às normas ambientais, arquitetônicas e de engenharia.

Além disso, o verdadeiro espírito do Código é construir diretrizes normativas a essas atividades de construção civil visando o equilíbrio das relações, especialmente, os de vizinhança.

Isto posto, certos e convictos de que este Projeto de Lei representa os anseios desta municipalidade, aguardamos que Vossa Excelência e eminentes pares possam o estar analisando, com a costumeira justiça, e será, com certeza objeto de aprovação por esta Egrégia Casa de Leis.

Atenciosamente.

Oscar Gozzi
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência, o Senhor:
JULIANO MARCOS BREGAGNOLI MARTINS
DD. Presidente da Câmara Municipal
CÂMARA MUNICIPAL DE TARUMÃ
TARUMÃ – SP.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5BE2-EEF0-9281-1841

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ OSCAR GOZZI (CPF 403.XXX.XXX-72) em 22/02/2024 19:38:39 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://taruma.1doc.com.br/verificacao/5BE2-EEF0-9281-1841>