



# Prefeitura de Itupeva

## LEI COMPLEMENTAR Nº 541, DE 20 DE SETEMBRO DE 2023

### **Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Itupeva.**

**ÂNGELO DANTE LORENÇÃO**, Presidente da Câmara Municipal no exercício do cargo de Prefeito Municipal de Itupeva, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal de Itupeva na Sessão Ordinária realizada no dia 05 de setembro de 2023, PROMULGA a presente Lei:

**Art. 1º** Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações do Município de Itupeva, que estabelece normas para a elaboração de projetos; análise, aprovação e licenciamento; e execução de obras e instalações, em seu território.

§ 1º As edificações que estiverem sujeitas à regulamentação de questões similares por meio de outras leis e normas estaduais ou federais, deverão atender tanto esta Lei quanto às normas dos órgãos a que estiverem sujeitas, fazendo prevalecer o parâmetro mais restritivo.

§ 2º Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, a serem executados no Município deverão estar de acordo com este Código e com a legislação urbanística, especialmente as leis referentes ao parcelamento do solo urbano e ao uso e ocupação do solo urbano, com os demais regulamentos urbanísticos, devendo assinalar a existência e prever as ações necessárias para preservação das nascentes, olhos d'água e mananciais na área em questão.

§ 3º Para o Setor do Distrito Turístico, serão adotadas normas distintas das apresentadas neste código que serão definidas em legislação específica.

**Art. 2º** As obras, instalações e edificações, sejam públicas, sejam privadas, deverão atender às seguintes diretrizes gerais, de forma a assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental e desempenho energético, acessibilidade e livre trânsito de pessoas, preservação e uso sustentável dos recursos naturais, em cada caso e sempre que couber:

- I** - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II** - promoção do direito à cidade sustentável e da função social da propriedade;
- III** - utilização das normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;



**IV** - desenvolvimento de soluções alternativas, sempre que necessário, com base nas práticas locais benéficas e na produção científica, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com valores culturais da população;

**V** - garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral das Edificações e do espaço e mobiliário urbano de uso público e coletivo, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas normas técnicas e na legislação aplicável.

**VI** – implantação do objeto arquitetônico no lote, bem como do mobiliário urbano e demais artefatos nos logradouros públicos, garantidas a acessibilidade;

**VII** - adoção preferencial de espécies nativas na arborização pública, demais projetos paisagísticos e no ajardinamento de lotes particulares;

**VIII** - simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público.

**Parágrafo único.** A garantia da acessibilidade de que trata este artigo será dada por intermédio da adoção dos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, especialmente a NBR 9050, conforme as disposições da Legislação Federal nº 10.098/2000 e do Decreto nº 5.296/2004, além daquelas previstas neste Código.

**Art. 3º** O processo de licenciamento das obras para abrigo de atividades submetidas ao Estudo de Impacto de Vizinhança só poderá ser estabelecido após cumprimento dos ritos exigidos pela legislação municipal aplicável, observados os requerimentos das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste Código.

**Art. 4º** Constituem os anexos desta Lei:

- Anexo 01: Glossário;
- Anexo 02: Memorial Descritivo;
- Anexo 03: Tabelas de Multas;
  - a. Tabela 1 – Valores das Multas;
  - b. Tabela 2 – Graduação das Multas.
- Anexo 04: Modelo de Projeto Simplificado;
- Anexo 05: Memorial Descritivo Comercial/Industrial;



- Anexo 06: Declaração de Conclusão de Obra;
- Anexo 07: Modelo de Declaração;
  - a. Declaração Proprietário;
  - b. Declaração Responsáveis Técnicos.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste Código, adotam-se as definições do Glossário constante do Anexo 01, que é parte integrante desta Lei.

## **CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **Seção I Do Executivo Municipal**

**Art. 4º** Cabe ao Poder Executivo Municipal a aprovação de projetos e licenciamento das obras, observando as disposições previstas na legislação urbanística municipal, neste Código e sua regulamentação, além da legislação estadual e federal aplicável.

§ 1º Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

**I** - Corpo de Bombeiros do Estado, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;

**II** - Concessionárias dos serviços públicos;

**III** - Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§ 2º A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em lei.

**Art. 6º** O Município licenciará e fiscalizará a execução de todas as obras previstas neste Código, bem como a utilização das Edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados de entidades com notória especialização.

**Art. 7º** A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.



**Art. 8º** A conformidade do projeto com as normas técnicas gerais e específicas de construção e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de responsabilidade a ser apresentada nos termos deste Código.

**Parágrafo único.** Quando o pedido abranger a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação, ou de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins ou dispuser de sistema especial de segurança da edificação, deve ser formalizada declaração de responsabilidade assinada pelo profissional habilitado responsável pela instalação, atestando que os serviços atenderão às normas e às disposições legais pertinentes.

## **Seção II** **Do Titular da Licença**

**Art. 9º** As Licenças de Obras e de Habite-se serão outorgadas ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

§ 1º O titular da licença responde pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 2º Para apresentação do projeto e execução da obra, deverá o titular da licença obrigatoriamente municiar-se de responsável técnico legalmente habilitado.

**Art. 10.** O titular da licença, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela integridade e manutenção das condições de estabilidade e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições deste Código e das leis municipais pertinentes.

## **Seção III** **Dos Responsáveis Técnicos**

**Art. 11.** Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas e com situação regular perante o respectivo Conselho Regional e a esta Municipalidade poderão elaborar e executar projetos e obras no Município com o intuito de obtenção da licença.



§ 1º Caso a autoria do projeto de arquitetônico e a responsabilidade técnica pela obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da licença.

§ 2º Para fins de aprovação do projeto arquitetônico, licenciamento e execução da obra, os profissionais responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho Regional e ao desta Municipalidade.

**Art. 12.** O proprietário e o responsável técnico pela obra respondem quanto à fiel execução do projeto até a sua conclusão, pelo cumprimento das exigências aplicáveis previstas em legislação, pela qualidade dos materiais e técnicas empregadas para a execução, pelo risco ou prejuízo aos prédios vizinhos, aos operários e a terceiros e pela inobservância das disposições deste Código e da legislação urbanística municipal sempre que aplicável.

**Art. 13.** No caso de substituição do responsável técnico pela execução da obra, o fato deverá ser comunicado por escrito ao órgão municipal competente e cumpridas todas as exigências formais estabelecidas nesta seção, devendo ser aberto um processo administrativo solicitando a alteração.

§ 1º A substituição do responsável técnico pela obra por outro estará condicionada à inexistência de constatação de irregularidade pelo órgão competente, salvo se o novo responsável técnico assumir a promoção da correção devida.

§ 2º O procedimento de substituição entre responsáveis técnicos deverá ocorrer no prazo máximo de 7 (sete) dias, sob pena de paralisação da obra. O responsável técnico que realizar a baixa do registro durante a execução da obra deverá informar os órgãos municipais imediatamente.

§ 3º O processo de substituição de responsável técnico será aberto através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:

I - Anotação/Registro/Termo de responsabilidade técnica do novo profissional;

II - Cópia da inscrição do profissional no ISS do Município de Itupeva;



**III** - Cópia do Alvará de construção válido.

### **CAPÍTULO III** **DA CATEGORIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES**

**Art. 14.** Para os efeitos deste Código, obras são os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas e demais elementos correlacionados em geral.

§ 1º As intervenções sobre o meio ambiente natural, quando destinadas à sua transformação, preservação ou recuperação, no contexto da matéria tratada neste Código, são consideradas obras.

§ 2º Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a demolições parciais ou totais.

**Art. 15.** As obras são classificadas como:

**I** - Obras de Edificações;

**II** - Obras Gerais.

§ 1º As Obras de Edificações se subdividem nas seguintes categorias:

**I** - Obras de Construção da Edificação (**OCE**): construção de uma nova unidade qualquer de Edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma, independente de outras Edificações porventura existentes no lote, mesmo que com elas possa existir alguma ligação;

**II** - Obras de Reforma da Edificação (**ORE**), que se subdividem em:

**a)** Obras de Reforma da Edificação sem modificação da área construída (**ORE/s** – sem modificação): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma Edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, não modificando sua área, forma ou altura;



**b)** Obras de Reforma da Edificação com modificação da área construída (**ORE/c** – com modificação): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma Edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, com ampliações ou demolições que alterem sua forma ou altura e, principalmente, sua área, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

§ 2º As Obras Gerais se subdividem nas seguintes categorias:

**a)** Obras Gerais de Infraestrutura do Parcelamento do Solo (**OGI/p** – parcelamento): conjunto de obras de arte, redes, sistemas e de equipamentos urbanos, visando dotar de infraestrutura áreas de terra parceladas para fins urbanos, regidos pelo Plano de Diretrizes Urbanísticas do Município;

**b)** Obras Gerais de Infraestrutura Autônomas (**OGI/a** – autônoma): conjunto de obras de arte, redes e sistemas, de equipamentos e mobiliário urbano, de equipamentos industriais e de instalações de equipamentos diversos, de redes e sistemas de saneamento, energia, telecomunicações e transmissão de dados, do sistema viário, e outros, não vinculadas a processo de implantação de parcelamentos do solo urbano, promovidas pela iniciativa privada, pelo Poder Público ou pelas concessionárias de serviços;

**c)** Obras Gerais de Demolição Total (**OGD**): procedimentos realizados segundo as determinações de projeto e das normas técnicas, para a demolições total, tornando o lote, ou a área de terreno privativa da unidade autônoma, à condição de vago.

**Art. 16.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as Edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

**I** - Uso Residencial, sendo:

**a)** unifamiliar; e

**b)** multifamiliar.

**II** - Uso de Produção, sendo:

**a)** comercial;

**b)** industrial;



c) de serviços.

**III - Uso Especial, sendo:**

a) permanente; e

b) temporário.

**IV - Uso Misto.**

**Parágrafo único.** As categorias de uso atribuídas às Edificações são definidas como:

**I - Uso Residencial -** composta, pelo menos, de um dormitório, uma cozinha, um compartimento sanitário e uma área de serviço, sendo destinada à habitação de caráter permanente, classificando-se como:

a) **Uso Residencial Unifamiliar -** corresponde a uma única unidade destinada à habitação por lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico;

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

**II - Uso de Produção –** Edificação destinada a abrigar atividade comercial, industrial ou de serviços, conforme as seguintes definições:

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

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

c) **De Serviços –** destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;





**III - Uso Especial** - destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, se classificando como:

a) Permanente - destinada a abrigar atividades em caráter de ser sem prazo definido;

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

**IV - Uso Misto** – aquelas que reúnem em uma mesma Edificação, ou em um conjunto integrado de Edificações, duas ou mais categorias de uso.

**Art. 17.** Toda Edificação, segundo a natureza da atividade a que se destina, está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução das obras observarem, ainda, as normas técnicas pertinentes, além das disposições deste Código.

## **CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 18.** Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença de obras pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento, salvo expressa ressalva.

**Art. 19.** São dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras:

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

**II** - impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da Edificação e seus elementos exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;



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

**IV** - obras para construção ou instalação de elementos acessórios à Edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área Construída, observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicável, além das normas técnicas em cada caso, tais como:

- a) paisagismo e obras de embelezamento;
- b) divisões internas do lote;
- c) instalações de gás;
- d) medidores.

**V** - obras residenciais de reforma que não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, desde que não realizadas nas áreas de uso comum;

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

**Parágrafo único.** As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis sob proteção dos órgãos federal, estadual ou municipal de patrimônio histórico e cultural.

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

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

**Art. 22.** Nenhuma licença de qualquer natureza ou Habite-se será expedida sem a realização de, no mínimo, uma vistoria administrativa.



**Art. 23.** O processo administrativo se finda com a anexação aos autos de Certidão, de Alvará de Construção ou de Habite-se.

## **Seção II Da Aprovação do Projeto**

### **Subseção I Das Disposições Gerais**

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

**Parágrafo único.** Para efeito de aprovação e outorga da licença de obras, o projeto de arquitetura deverá ser apresentado conforme regulamento municipal.

**Art. 25.** O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto arquitetônico ou em outro documento fornecido pelo interessado.

**Art. 26.** É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra, multa e cancelamento da licença concedida.

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

**Art. 27.** Durante a construção da Edificação devem ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, o alvará de licença de obras e a cópia do projeto aprovado visado pelo órgão municipal competente.

**Art. 28.** Para efeito da aprovação do projeto e controle urbanístico da construção, Área Construída é aquela resultante da soma das áreas de todos os pavimentos da Edificação, incluindo piscina, edícula, telheiros e demais áreas cobertas.



**Parágrafo único.** Ficam dispensados do cálculo da Área Construída: as áreas descobertas em geral, como sacadas, varandas e terraços descobertos, beirais e marquises com projeção máxima de 1,0m em relação as paredes externas e pérgulas descobertas.

**Art. 29.** Para a aprovação de projetos de edificação residencial unifamiliar, adota-se o padrão de projeto simplificado. Para os demais tipos de aprovações, adota-se o padrão de projeto completo.

**Art. 30.** O projeto simplificado de edificação residencial unifamiliar, deverá conter:

**I** - memorial descritivo dos compartimentos, especificando os cômodos existentes e quantidades;

**II** - memorial descritivo da obra;

**III** - implantação de todos os pavimentos, onde deve constar:

**a)** contorno com recuos e medidas do perímetro da construção;

**b)** medidas de perímetro do lote;

**c)** representação de faixas especiais;

**d)** representação das áreas permeáveis e

**e)** detalhe do sistema para captação e retenção de águas pluviais (cisterna), quando houver;

**f)** representação do sistema individual de esgotamento sanitário, quando houver, com cotas posicionando a mesma no terreno (fossa séptica, sumidouro e poço absorvente).

**IV** - cortes: transversal e longitudinal, demonstrando os vãos, o perfil natural e pretendido do terreno, os muros de arrimo, piscinas e edícula. Pelo menos um dos cortes deverá representar a escada, quando houver;

**V** - identificação do logradouro e do norte magnético;



**VI** - fachada frontal com cota de altura do nível da rua até o ponto mais alto da edificação (incluindo caixa d'água e outros), observando que:

a) para casos com mais de uma frente, deverá ser apresentada uma fachada por frente;

b) para casos onde houver edícula, deverá ser apresentada uma fachada independente.

**VII** - havendo mais de um pavimento, haverá demonstração das escadas, indicando os pavimentos existentes e o pé direito;

**VIII** - o carimbo da planta deve apresentar quadro de dados da obra, constando:

a) situação sem escala com, pelo menos, 02 (duas) ruas nomeadas e com cota da distância do lote até a esquina;

b) quadro de áreas;

c) quadro de assinaturas – proprietários e responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela execução;

d) quadro branco para devidas aprovações.

§ 1º As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas:

a) 1:100 para as implantações, sendo aceita 1:200 para terrenos de até 1.000m<sup>2</sup>, podendo ser reduzida se acima desta metragem, quando justificadas tecnicamente;

b) 1:100 para cortes e fachadas.

§ 2º O modelo de projeto simplificado e carimbo a ser seguido encontra-se no Anexo 04 do presente Código.

**Art. 31.** O projeto completo de edificação, deverá conter:

**I** - memorial descritivo da obra;



**II** - memorial descritivo comercial ou industrial;

**III** - planta baixa de cada pavimento com indicação das aberturas para iluminação e ventilação; e com todos os compartimentos cotados;

**IV** - implantação com todos os recuos indicados; com medidas de perímetro do lote; com representação de faixas especiais; com representação das áreas permeáveis e detalhe do sistema para captação e retenção de águas pluviais (cisterna), quando houver; com representação do sistema individual de esgotamento sanitário, quando houver, com cotas posicionando a mesma no terreno (fossa séptica, sumidouro e poço absorvente);

**V** - cortes: transversal e longitudinal, demonstrando os vãos, o perfil natural do terreno e os muros de arrimo. Pelo menos um dos cortes deverá representar a escada, quando houver;

**VI** - cobertura com indicação das águas (pode ser junto com a implantação);

**VII** - fachada frontal com cota de altura máxima de edificação, observando que para casos com mais de uma frente, deverá ser apresentada uma fachada por frente;

**VIII** - indicação das cotas de níveis com referência 0,00 na via pública;

**IX** - identificação do logradouro e do norte magnético;

**X** - o carimbo da planta deve apresentar quadro de dados da obra constando:

**a)** situação sem escala com, pelo menos, 02 (duas) ruas nomeadas e com cota da distância do lote até a esquina;

**b)** quadro de áreas;

**c)** quadro de assinaturas – proprietários e responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela execução;

**d)** quadro branco para devidas aprovações.



§ 1º As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas:

a) 1:100 para as implantações, sendo aceita 1:200 para terrenos de até 1.000m<sup>2</sup>, podendo ser reduzida se acima desta metragem, quando justificadas tecnicamente;

b) 1:100 para cortes e fachadas.

§ 2º Caberá ao órgão competente, 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 afeta.

**Art. 32.** O projeto arquitetônico e os projetos de instalações complementares, assim como seus respectivos memoriais e memórias de cálculos, poderão ser exigidos pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** Os projetos complementares que porventura forem exigidos ou apresentados não receberão aprovação formal da Municipalidade.

**Art. 33.** É obrigatória a apresentação de profissional habilitado na elaboração do projeto (autor do projeto), na execução e implantação de obras (responsável técnico pela execução da obra).

**Parágrafo único.** O profissional habilitado poderá atuar individualmente ou solidariamente como autor do projeto e responsável técnico pela execução, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do alvará ou início dos trabalhos no imóvel.

**Art. 34.** Deverão constar, tanto do projeto no formato simplificado quanto do completo, as seguintes declarações:

- Declaração I: "Declaro estar ciente de que a responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, bem como pelas demais disposições da Legislação Municipal, Estadual e Federal, e das normas técnicas pertinentes são aplicáveis ao Autor do Projeto, ao seu Responsável Técnico pela execução e ao Proprietário".

- Declaração II: "Declaro estar ciente que a aprovação deste não implica em reconhecimento, por parte desta Prefeitura, do direito de propriedade do terreno".



**Art. 35.** Para os projetos e documentações apresentados em desconformidade com as disposições expressas nesta lei e nas demais legislações vigentes, será emitido “Comunique-se” ao interessado com as correções necessárias para continuidade do processo de análise.

§ 1º Todas as comunicações realizadas com os interessados, inclusive o envio de “Comunique-se” e taxa de expedição de alvará, serão realizadas através do e-mail informado no requerimento utilizado para abertura do processo, sendo de responsabilidade exclusiva dos interessados (proprietários e responsáveis técnicos) as informações constantes no requerimento.

§ 2º O interessado terá direito a expedição de três “Comunique-se”. No caso de não atendimento às solicitações realizadas após o terceiro “Comunique-se”, o processo administrativo correspondente será arquivado.

§ 3º O prazo para resposta ao “Comunique-se” gerado será de 30 dias corridos após envio das pendências, podendo ser prorrogável por até mais 30 dias corridos, desde que justificado tecnicamente de forma escrita no processo administrativo correspondente. A análise da justificativa será realizada pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, que informará sobre o deferimento, ou não, através do e-mail constante no requerimento.

§ 4º O não atendimento ao “Comunique-se” expedido no prazo citado no parágrafo anterior, assim como a ausência de justificativa para prorrogação do mesmo, acarretará no arquivamento do processo administrativo correspondente.

§ 5º O atendimento ao “Comunique-se” deverá ser realizado junto ao plantão técnico diário, na Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano conforme horário determinado pelo setor competente.

§ 6º No caso de implantação de sistema de aprovação online, serão válidos todos os prazos constantes nos parágrafos anteriores, porém, todas as comunicações serão realizadas através de plataforma própria, sendo de responsabilidade das partes interessadas o acesso ao sistema através de login próprio.

**Art. 36.** O interessado que tiver o processo arquivado pelo não atendimento ao “Comunique-se”, seja pela quantidade ou pelo prazo, deverá solicitar nova aprovação através de abertura de novo processo administrativo.





**Art. 37.** Ao final do processo de aprovação, será emitido Alvará de Construção para a área aprovada.

### **Subseção II**

#### **Do Procedimento para Aprovação de Projeto Residencial Unifamiliar**

**Art. 38.** Os projetos de aprovação serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos devidamente assinados, não sendo permitidas fotocópias das assinaturas:

- I** - requerimento assinado pelo titular do imóvel ou seu procurador;
- II** - declaração assinada pelo proprietário e declaração assinada pelos responsáveis técnicos (anexo 7a e anexo 7b);
- III** - cópia do RG e CPF do proprietário e do procurador (quando for o caso);
- IV** - cópia do RG e CPF do representante legal da Pessoa Jurídica (para pessoa jurídica);
- V** - escritura, matrícula ou contrato de compra/venda com firmas reconhecidas;
- VI** - cópia da contracapa do IPTU (onde consta quadra e lote);
- VII** - 1 via do levantamento planialtimétrico assinado;
- VIII** - documentação de responsabilidade técnica pelo levantamento planialtimétrico, pelo projeto e pela execução (ART/RRT);
- IX** - cinco (05) vias de projeto simplificado assinado;
- X** - matrícula do lote expedida a, no máximo, 30 dias;
- XI**- cópia da inscrição do profissional no ISS do Município de Itupeva;
- XII** - contrato social (para pessoa jurídica);



**XIII - CNPJ (para pessoa jurídica);**

§ 1º Para abertura do processo, poderá ser apresentada apenas 1 via do projeto simplificado para análise, devendo ser apresentadas 5 vias, posteriormente, para aprovação.

§ 2º Para os casos onde for necessária a execução de muros de arrimo/contenção superiores a 1,5m de altura, será necessária a apresentação de ART/RRT (anotação/registro de responsabilidade técnica) discriminando a responsabilidade técnica pelo projeto e execução destes muros.

§ 3º Para os casos onde for necessária movimentação de terra superior a 100m<sup>3</sup>, será necessária a apresentação de documentação de responsabilidade técnica (ART/RRT) discriminando a responsabilidade pelo projeto e execução desta movimentação, assim como, deverá ser apresentado projeto específico de terraplenagem para aprovação.

§ 4º No caso de implantação de sistema de aprovação online, toda a documentação deverá ser inserida em plataforma própria.

**Subseção III**

**Do Procedimento para Aprovação de Projeto Residencial Multifamiliar**

**Art. 39.** Os projetos de aprovação para condomínios horizontais e/ou verticais serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com as documentações exigidas no Plano de Diretrizes Urbanísticas - PDU.

**Subseção IV**

**Do Procedimento para Aprovação de Projeto Comercial e/ou Industrial**

**Art. 40.** Os projetos de aprovação serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, através de requerimento devidamente protocolado pelo interessado no Setor de Protocolo Geral da Prefeitura, instruído com os seguintes documentos devidamente assinados, não sendo permitidas fotocópias das assinaturas:

**I -** requerimento assinado pelo titular do imóvel ou seu procurador;



**II** - declaração assinada pelo proprietário e declaração assinada pelos responsáveis técnicos (anexo 7a e anexo 7b);

**III** - cópia do RG e CPF do proprietário e do procurador (quando for o caso);

**IV** - escritura, matrícula ou contrato de compra/venda com firmas reconhecidas;

**V** - cópia da contracapa do IPTU (onde consta quadra e lote);

**VI** - 1 via do levantamento planialtimétrico assinado;

**VII** - documentação de responsabilidade técnica pelo levantamento planialtimétrico, pelo projeto e pela execução (ART/RRT);

**VIII** - cinco (05) vias do projeto completo assinado;

**IX** - cinco (05) vias do memorial descritivo (Anexo 2);

**X** - cinco (05) vias do memorial comercial e industrial (Anexo 5);

**XI** - declaração de anuência da SABESP e da CPFL;

**XII** - matrícula do lote expedida a, no máximo, 30 dias;

**XIII** - cópia da inscrição do profissional no ISS do Município de Itupeva;

**XIV** - contrato social (para pessoa jurídica);

**XV** - cópia do RG e CPF do representante legal da Pessoa Jurídica (para pessoa jurídica);

**XVI** - CNPJ (para pessoa jurídica);

§ 1º Para abertura do processo, poderá ser apresentada apenas 1 via do projeto completo e dos memoriais para análise, devendo ser apresentadas 5 vias, posteriormente, para aprovação.

§ 2º Para os casos onde for necessária a execução de muros de arrimo/contenção superiores a 1,5m de altura, será necessária a apresentação de ART/RRT (anotação/registro de responsabilidade técnica) discriminando a responsabilidade técnica pelo projeto e execução destes muros.



§ 3º Para os casos onde for necessária movimentação de terra superior a 100m<sup>3</sup> (corte e aterro), será necessária a apresentação de documentação de responsabilidade técnica (ART/RRT) discriminando a responsabilidade técnica pelo projeto e execução desta movimentação, assim como, deverá ser apresentado projeto específico de terraplenagem para aprovação.

§ 4º No caso de implantação de sistema de aprovação online, toda a documentação deverá ser inserida em plataforma própria.

§ 5º Para os casos de condomínios comerciais ou industriais, deverão ser apresentadas as documentações exigidas no Plano de Diretrizes Urbanísticas - PDU.

### **Seção III**

#### **Do Procedimento para Regularização de Construções em geral**

**Art. 41.** Para os processos de regularização em geral, as documentações a serem apresentadas no ato de abertura do processo serão as mesmas descritas na Seção II (Da Aprovação do Projeto), dependendo do uso da construção que se pleiteia a regularização, acrescidas de relatório fotográfico da edificação a ser regularizada e da “Declaração de Conclusão de Obra” (Anexo 6), que deverá ser entregue preenchida e assinada pelos proprietários do lote e pelo responsável técnico pela execução da obra ou por profissional que garanta as condições de habitabilidade, segurança e salubridade da construção.

**Parágrafo único.** Para regularização de construções multifamiliares e construções comerciais/industriais, será necessária apresentação do AVCB (Auto de vistoria do corpo de bombeiros) válido, além das demais documentações.

**Art. 42.** Para efeito de regularização de construções existentes, será observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado, ou seja, no ato de abertura do devido processo administrativo.

### **Seção IV**

#### **Dos Projetos Modificativos**

##### **Subseção I**

#### **Do Projeto em Substituição sem alteração de forma, altura e área**



**Art. 43.** Se tratará de projeto substitutivo os casos de obras de reforma da edificação sem modificação da área construída, ou seja, sem modificação na forma, área ou altura.

**Art. 44.** A aprovação do projeto substitutivo se dará a partir da apresentação do projeto revisado, que será encartado no processo de aprovação anterior.

**Parágrafo único.** Verificada alteração na forma, área ou altura do projeto aprovado anteriormente, será indeferida a substituição, sendo necessário realizar os procedimentos descritos nas subseções seguintes.

**Art. 45.** Ao final do processo, será substituído o projeto aprovado anteriormente pelo processo revisado, constando o carimbo de “em substituição” no mesmo.

## **Subseção II Do Projeto de Ampliação**

**Art. 46.** Se tratará de projeto de ampliação os casos em que a forma, área e altura da edificação aprovada originalmente não sejam alteradas, mas que, porém, haverá acréscimo de construções não previstas anteriormente, levando a modificação de parâmetros urbanísticos do projeto, tais como área construída, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, entre outros.

**Parágrafo único.** Serão considerados como projeto de ampliação: a construção de edícula, de piscina, de compartimento não previsto originalmente (como área de apoio a lazer ou de serviço).

**Art. 47.** A aprovação do projeto de ampliação terá como procedimento a mesma forma do projeto originalmente aprovado, devendo ser apresentadas as mesmas documentações, acrescida de cópia do alvará de construção em vigor ou do respectivo habite-se.

**Art. 48.** Ao final do processo de aprovação, será emitido Alvará de Construção para a área acrescentada.

**Parágrafo único.** Para os casos em que as obras anteriormente aprovadas ainda não foram finalizadas, tanto o Alvará da construção principal quanto o Alvará da ampliação permanecem válidos.



### **Subseção III**

#### **Do Projeto em Substituição com alteração de forma, altura ou área**

**Art. 49.** Nos casos em que a modificação pretendida leve a alteração da forma, da área ou da altura da edificação aprovada originalmente, deverá ser seguido o procedimento apresentado na Seção II (Da Aprovação do Projeto) para aprovações novas, uma vez que o processo deverá ser inteiramente substituído.

**Parágrafo único.** Nos casos onde uma alteração resulte na redução da área aprovada anteriormente, o novo projeto deverá ser analisado como Projeto em Substituição com alteração de forma, altura ou área.

**Art. 50.** Ao final do processo de aprovação, será emitido Alvará de Construção para a área total.

**Parágrafo único.** O Alvará de Construção anterior perderá validade, sendo válido, apenas, o novo Alvará de Construção.

### **Seção V**

#### **Da Licença de Obras**

**Art. 51.** As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição do respectivo Alvará de Licença da Obra pelo órgão municipal competente.

**§ 1º** A licença para construção será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de 1 (um) ano para início das obras, podendo ser renovada por igual período desde que não haja alterações no zoneamento para o qual pertence.

**§ 2º** No caso de iniciada a obra, tendo sido concluídos os trabalhos de fundação superficial, incluindo o término da execução das vigas baldrame, não haverá necessidade de prorrogação da licença para construção, sendo que, para este caso, o Alvará não perderá validade.

**§ 3º** O Alvará abrange a obra e as Edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção dos casos para os quais será necessário licenciamento próprio, a saber:

**I** - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que se desenvolve a obra;



**II** - implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;

**III** - avanço de tapume sobre o passeio público.

**Art. 52.** A licença para a execução da obra – Alvará de Construção ou Alvará de Demolição - será emitida mediante projeto aprovado e apresentação dos profissionais habilitados como responsável técnico pelo projeto e pela execução desta, bem como mediante a efetuação do pagamento das taxas estabelecidas por este Código e pela legislação tributária.

**Art. 53.** Os projetos de execução de obras de construção ou reforma que dependerem de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgão municipal competente, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

**Art. 54.** A construção de edifícios públicos federais ou estaduais não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer às determinações da legislação municipal em vigor.

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

**Art. 55.** Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis por essas matérias.

## **Seção V** **Da Conclusão e Entrega das Obras**

### **Subseção I** **Do Habite-se**

**Art. 56.** Após a conclusão das obras, deverá ser requerida pelo proprietário, em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, vistoria administrativa a ser realizada pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras.



§ 1º O requerimento da vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

**I** - declaração de Término de Obra assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário (anexo 6);

**II** - relatório fotográfico da obra finalizada assinado pelo responsável técnico pela execução e pelo proprietário;

**III** - cópia do Carimbo da Planta Aprovada;

**IV** - cópia do IPTU;

**V** - cópia Nota Fiscal da madeira (construções a partir de 2009);

**VI** - cópia do DOF (doc. Origem fiscal financeira/construções a partir de 2009);

**VII** - cópia do auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) - somente para obras multifamiliares, comerciais ou industriais;

**VIII** - cópia da Licença de Operação expedida pela CETESB - somente para obras multifamiliares ou industriais;

**IX** - cópia do aceite das concessionárias responsáveis pelas redes de abastecimento de água, esgoto e energia, nos casos de edificações de alto impacto que serão analisadas pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

§ 2º O Município, por meio do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, fornecerá ao proprietário o documento de Habite-se após realizada a vistoria administrativa e verificada a observância do projeto arquitetônico aprovado.

§ 3º Para os casos de edificações industriais sem uso definido, será solicitado, quando do funcionamento da empresa para liberação de alvará de funcionamento, a respectiva licença de operação emitida pela CETESB.

**Art. 57.** O Certificado de Habite-se será concedido após a vistoria do órgão competente em que se constate a adequação da construção e das instalações prediais necessárias à ocupação para fins de habitação ou de funcionamento, comercialização ou produção.





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

**I** - cumprir as disposições deste Código e da legislação urbanística aplicável;

**II** - garantir segurança e salubridade aos usuários e à população indiretamente por ela afetada;

**III** - possuir todas as instalações previstas em funcionamento;

**IV** - assegurar aos usuários padrões eficientes de conforto térmico, luminoso, acústico e de qualidade do ar;

**V** - ser dotada das soluções de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, águas pluviais, previstas no projeto aprovado;

**VI** - promover o calçamento do passeio público na(s) divisa(s) frontal(is) de acordo com as normas de acessibilidade;

**VII** - atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico.

**Art. 58.** 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 será notificado e autuado de acordo com as disposições deste Código, e obrigado a regularizar o projeto caso as alterações possam ser aprovadas; ou, a fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

**Art. 59.** Observando-se as exigências estabelecidas nesta subseção, o Habite-se poderá ser emitido parcialmente, sempre mediante a fiscalização, nos seguintes casos:

**I** - prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

**II** - edificações Multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;



**III** - construção independente de uma outra no mesmo lote, quando não houver inviabilidade para continuidade das obras;

**IV** - unidades residenciais ou comerciais de Edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de Edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.

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

## **Subseção II** **Da Transformação de Uso**

**Art. 60.** A ocupação de uma Edificação existente por um uso diverso do que abrigava anteriormente, desde que admitido pela lei de setorização e pelo plano de diretrizes urbanísticas, suscitará:

**I** - obras de adaptação para promoção da acessibilidade, de acordo com as determinações deste Código, quando cabível;

**II** - obras de adaptação do imóvel segundo os requerimentos deste Código e do Plano de Diretrizes Urbanísticas, de acordo com a categoria do novo uso a instalar.

**Parágrafo único.** Deverão ser anexados à solicitação de Certificado de Mudança de Uso: projeto de arquitetura, discriminando o novo destino de seus compartimentos, além de outros documentos previstos nesta Seção (Da Aprovação do Projeto).

## **CAPÍTULO V** **DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

### **Seção I** **Do Início das Obras**

**Art. 61.** O conjunto de atividades que caracterizam o início das obras:



**I - Obra de Edificações:**

- a) preparo do terreno;
- b) abertura de cavas para fundações;
- c) início de execução de fundações superficiais;
- d) disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

**II - Obras Gerais:**

- a) gabarito da obra e de seu canteiro;
- b) preparo do terreno;
- c) realização de serviços de topografia e medições;
- d) disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

**Seção II**  
**Do Canteiro de Obras**

**Art. 62.** Em toda obra iniciada no Município, é obrigatória a instalação e manutenção de placas visíveis e legíveis ao público, contendo o nome do autor e coautores do projeto, em todos os seus aspectos técnicos e artísticos, assim como os dos responsáveis pela execução dos trabalhos, número do registro profissional dos responsáveis, número do Alvará de Execução, data de aprovação do projeto e endereço da obra (rua, quadra, lote, loteamento).

**Parágrafo único.** A placa de obras deverá ter tamanho mínimo de 0,60 x 0,80 m e máximo de 1,50 x 2,00m.

**Art. 63.** O canteiro de obras deve ser instalado e mantido em bom estado e em condições de segurança, de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - e as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, em especial quanto à:



**I** - proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas.

**II** - segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas.

**III** - higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança.

**IV** - local destinado a fiscalização municipal contendo mesa, cópia de todos os projetos aprovados e equipamentos de proteção individual (EPIs).

**Art. 64.** A implantação do canteiro de obras fora do lote em que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão competente do Município mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

**Parágrafo único.** Após o término das obras, é obrigatório o restabelecimento ou melhoramento das condições anteriores e restituição da cobertura vegetal preexistente à instalação do canteiro de obras.

**Art. 65.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização ou a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Art. 66.** O despejo das águas servidas e das águas pluviais não poderá ocasionar problemas ao trânsito de pedestres no passeio, nem danos aos terrenos e edificações vizinhas.

**Art. 67.** As ligações provisórias de água, esgoto, gás encanado, energia e telefone devem atender às exigências específicas dos órgãos responsáveis.

**Art. 68.** A área destinada à carga e descarga de materiais deverá assegurar a mínima interferência possível no tráfego de pedestres e veículos, bem como no funcionamento das edificações vizinhas.

**Art. 69.** Durante a execução das obras é obrigatória a manutenção do passeio e logradouro desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo no lado interior dos tapumes que avancem provisoriamente no passeio e desde que esse avanço tenha sido devidamente autorizado pelo Município.



**Parágrafo único.** A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhes as sanções cabíveis.

**Art. 70.** Os responsáveis pelas obras, públicas ou privadas, deverão observar as Legislações dos Gerenciamentos de Resíduos da Construção Civil nos âmbitos estadual e municipal.

### **Seção III**

#### **Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança para Obras**

**Art. 71.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar todas as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da ABNT e na legislação trabalhista.

**Art. 72.** Nenhuma construção ou reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegido por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na Edificação que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres.

§ 1º Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão competente do Município, da licença de construção ou demolição.

§ 2º É proibida a instalação de tapumes precários, devendo ser confeccionados de material resistente às intempéries ou receber impermeabilização com montagem de todos os seus elementos de forma a garantir a integridade física dos transeuntes.

§ 3º Tapumes e portões de acesso às obras deverão ser mantidos íntegros, limpos ou pintados até a sua retirada.

**Art. 73.** A colocação de tapumes e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos, preferencialmente, com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, admitindo-se largura menor, desde que assegurado o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) na largura da faixa, conforme NBR 9050.



§ 1º Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre o passeio, a altura livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Na impossibilidade de cumprimento do *caput* deste artigo, excepcionalmente, o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotada os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

a) todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível do passeio;

b) caso haja impossibilidade para a adoção da transferência em nível conforme a alínea “a”, deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre o passeio e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);

c) largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa de circulação ao longo de todo o percurso;

d) sinalização, inclusive noturna, da obra sobre o passeio e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;

e) separação física e proteção da faixa de circulação de pedestres através de elementos que assegurem a integridade dos transeuntes.

§ 3º Para a análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, acompanhada da licença concedida para a obra a ser executada e da planta de situação visada pelo órgão competente.

4º Extinta a necessidade, o tapume voltará para o alinhamento do lote, devendo ser adotadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

§ 5º Durante a execução de obras em que o espaço público for utilizado, o proprietário da obra será responsável por manter as condições físicas e a limpeza da via pública durante e ao final da execução dos serviços.



**Art. 74.** A partir de 90 (noventa) dias de paralisação das obras, os andaimes devem ser retirados.

**Art. 75.** Durante a execução das obras e na sua entrega, os passeios deverão ser mantidos em perfeitas condições para o trânsito de pedestres, segundo as determinações da NBR 9050 da ABNT.

**Art. 76.** Os andaimes, balancins, bandejas, guias, telas e outros dispositivos de proteção devem ficar dentro da área protegida pelo tapume e satisfazerem às condições exigidas pelas leis específicas.

**Art. 77.** O responsável técnico pela obra ou serviço e/ou o proprietário deverão adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira, acúmulo de entulhos ou qualquer outro incômodo, sendo passíveis de notificação pela autoridade fiscalizadora competente.

**Art. 78.** Para construções a partir de 4 (quatro) pavimentos, será obrigatória a instalação de tela fachadeira de proteção nas fachadas da construção, devidamente instalado e fixado, seguindo todas as normas vigentes, de modo a impedir a projeção e queda de materiais.

**Art. 79.** Por ocasião da inspeção para concessão da respectiva licença de ocupação (habite-se), os andaimes e tapumes ou outros dispositivos, deverão ter sido retirados e os reparos de eventuais estragos ocasionados nos passeios e logradouros públicos, devidamente efetuados e em perfeitas condições.

#### **Seção IV**

##### **Do Uso de Caçambas para Obras**

**Art. 80.** As caçambas deverão ser colocadas, preferencialmente, na área interna do imóvel do usuário.

**Parágrafo único.** Em caso de impossibilidade, a caçamba poderá ser colocada em área externa, observados os seguintes requisitos:

**I - na calçada:**

**a)** somente será permitido no caso descrito no parágrafo segundo do artigo 73;



**II** - no leito carroçável da via:

- a) somente em local com estacionamento permitido;
- b) em frente ao imóvel do usuário, salvo se houver alguma restrição;
- c) paralelamente à sarjeta, mantendo distância de 30 cm da guia e de, no mínimo, 2,0m das bocas de lobo e 5,0m da borda do alinhamento da guia transversal.

**Art. 81.** É vedado:

**I** - a obstrução de calçadas com rampas ou quaisquer equipamentos que impeçam a livre circulação;

**II** - a colocação de caçambas em praças, calçadões ou em locais que prejudiquem a circulação do público;

**III** - o depósito de entulho ao redor da caçamba;

**IV** - o depósito de lixo doméstico e outros que possam provocar mau cheiro e vazamentos.

**V** - a colocação de caçambas de modo a dificultar ou impedir o acesso à hidrantes, registros de água, tampas de poços de visitas de galerias subterrâneas e vagas especiais;

**VI** - a colocação de caçambas nas vias públicas em dias que ocorram feiras livres ou atividades de lazer.

**Art. 82.** Será permitida a utilização de, no máximo, duas caçambas no leito carroçável da via, por lote.

**Art. 83.** Quaisquer danos causados a bens públicos ou particulares decorrentes do uso inadequado das caçambas, será de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pela execução da obra e do proprietário do imóvel em obra.

**Art. 84.** A colocação de caçambas em áreas de estacionamento de Zona Azul ou nos casos não previstos neste Código, dependerão de prévia autorização da Secretaria Municipal responsável pela mobilidade urbana.





**Parágrafo único.** É permitida a colocação de caçamba em área de Zona Azul, defronte à garagem do imóvel do usuário, independentemente da autorização referida no “caput” deste artigo.

**Art. 85.** A Municipalidade poderá retirar ou determinar a imediata retirada de caçamba que não atenda ao disposto neste Código e/ou que esteja prejudicando a visibilidade da sinalização viária e a segurança do trânsito, cobrando-se do usuário as despesas correspondentes, sem prejuízo as penalidades previstas na legislação de trânsito e neste Código.

#### **Seção V** **Da Estabilidade e Segurança**

**Art. 86.** As fundações, estruturas e os equipamentos deverão estar inteiramente dentro dos limites do imóvel, não podendo em hipótese alguma avançar sobre o passeio do logradouro, instalações e serviços públicos.

**Art. 87.** Qualquer movimento de terra deverá ser executado de forma a se assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais.

§ 1º As edificações vizinhas, as vias e logradouros públicos deverão ser protegidos contra deslocamento de terra e infiltração de águas.

§ 2º As obras de terraplenagem deverão ser realizadas, simultaneamente, com as obras de drenagem e de proteção superficial.

§ 3º Durante a execução das obras, as redes de drenagens deverão ser protegidas contra assoreamento e obstrução.

§ 4º A execução de obras de terraplenagem deve ser evitada nos períodos chuvosos.

§ 5º Deverão ser previstos tanques de contenção de sedimentos, durante as obras.

**Art. 88.** Sempre que for alterado o perfil natural do terreno, ou que a situação consolidada do terreno se mostre inadequada para a estabilidade e segurança das edificações do imóvel, do entorno e/ou do logradouro público, é de obrigação do proprietário do imóvel e seu preposto a contenção adequada do terreno e sua manutenção, orientado por profissional técnico competente.



§ 1º Quando necessária, a construção dos muros de arrimo deverá ser feita antes de qualquer outra obra.

§ 2º Os muros de arrimo no interior dos imóveis e em suas divisas, quando necessários, deverão ser executados conforme orientação de profissional técnico competente e de forma a assegurar a estabilidade e segurança das edificações do imóvel, do entorno e/ou do logradouro público.

§ 3º A responsabilidade pela realização das obras de contenções é exclusivamente do proprietário do imóvel e responsável técnico que alterou o perfil natural do terreno.

§ 4º Caso seja constatado que a contenção do terreno não foi realizada ou está executada de forma inadequada, o órgão competente poderá notificar o proprietário para a tomada de medidas cabíveis.

**Art. 89.** Nos casos de obras de grande impacto, a ser definido através do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, deverá ser elaborado e implantado, o Plano de Controle Ambiental das Obras, composto pelo Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, Programa de Acompanhamento do Projeto de Restauração Ecológica, Programa de Educação Ambiental para os funcionários da obra, Plano de Monitoramento de Processos Erosivos e Assoreamento, Plano de Monitoramento das Águas Superficiais e se for o caso de Águas Subterrâneas.

## Seção VI

### Da Execução de Passeios Públicos

#### Subseção I

#### Das Disposições Gerais

**Art. 90.** Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno.

§ 1º A cada imóvel urbano corresponderá o trecho de calçada ao longo da sua testada para a via pública correspondente.

§ 2º Aos imóveis de esquina, ou com testada para mais de uma via pública, corresponderão os respectivos trechos de calçadas.



**Art. 91.** As diretrizes gerais para a construção, adequação e manutenção das calçadas no Município são as seguintes:

**I** - os passeios públicos com largura de até 1,50 metros deverão ser totalmente pavimentados;

**II** - nos passeios públicos com largura superior a 1,50 metros deverá ser assegurada uma faixa pavimentada e livre de instalações de qualquer tipo, com largura mínima de 1,20 metros;

**III** - qualquer que seja a largura do passeio, dever-se-á respeitar a faixa mínima de 1,20 metros, visando permitir o livre e seguro trânsito de pedestres.

**Art. 92.** A execução e reforma de calçadas no Município, além das diretrizes estabelecidas neste Código, deverão atender às seguintes condições:

**I** - as calçadas terão superfície uniforme, antiderrapante e antitrepidante, oferecendo segurança ao pedestre e resistência suficiente ao uso;

**II** - as calçadas deverão ser contínuas, sem mudanças abruptas de nível ou inclinações que dificultem o trânsito seguro dos pedestres, observados, quando possível, os níveis imediatos das calçadas vizinhas já executadas;

**III** - os degraus e as rampas serão permitidos quando a declividade do logradouro for superior a 20%;

**IV** - a calçada deverá permitir drenagem adequada, com caimento para a sarjeta, evitando o empoçamento ou acúmulo de materiais;

**V** - não será permitido o despejo de águas pluviais captadas no imóvel sobre a calçada, as quais deverão estar canalizadas sob o passeio até a sarjeta;

**VI** - as grelhas para drenagem, quando necessárias, deverão ser implantadas com as frestas no sentido transversal à faixa de percurso, com vãos máximos de 1,5 cm (um centímetro e meio).

**VII** - inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

**§ 1º** Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e serem dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade, ambiental e paisagística do lugar.



§ 2º A execução, manutenção e conservação do passeio, bem como a qualidade do material empregado, obedecido a regulamentação, são de exclusiva responsabilidade do responsável do imóvel.

§ 3º É vedada a utilização de passeio, ruas e logradouros públicos para manuseio de materiais, preparo de argamassa, concreto, entre outros, bem como depósito de material de construção, mesmo que temporário.

§ 4º A instalação do mobiliário urbano nos passeios, tais como telefones públicos, caixas de correio, cestos públicos de lixo, bancas de jornais e outros, não deverão bloquear, obstruir ou dificultar o acesso de veículos, o livre trânsito de pedestres, em especial dos deficientes físicos, nem a visibilidade dos motoristas, na confluência das vias. Este mobiliário deverá ser instalado entre a guia e a faixa pavimentada devendo manter distância de 40cm (quarenta centímetros) da guia.

§ 5º A Prefeitura poderá determinar a padronização das calçadas das ruas ou avenidas consideradas importantes para a qualidade paisagística da cidade.

§ 6º A padronização a que se refere o artigo anterior compreenderá a especificação detalhada dos materiais e serviços.

**Art. 93.** Em passeios já consolidados, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a faixa de circulação de pedestres, será admitida largura menor, desde que esta resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres.

**Art. 94.** É obrigatória a construção de rampa de acesso ao passeio junto à faixa de travessia de pedestres dotada com todos os elementos e padrões da NBR 9050.

**Art. 95.** As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas no interior do lote.

**Art. 96.** O rebaixamento de guia ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos depende de autorização da Prefeitura, observadas as seguintes condições:

**I** - nos imóveis com testada de até 8,00m (oito metros), poderá haver o rebaixamento de toda a testada do imóvel;



**II** - nos imóveis com largura igual ou superior a 8,00 m (oito metros), poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 60% (sessenta por cento) da testada do imóvel;

**III** - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

**IV** - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos, deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 1º Será admitido o rebaixamento de toda a guia para as edificações destinadas a comércio, serviços ou indústrias de até 1000 m<sup>2</sup> de área construída.

§ 2º Não será permitido o rebaixamento de guia nas esquinas nos trechos curvos entre duas vias.

§ 3º É proibida a construção de rampas com o intuito de vencer o desnível entre a sarjeta e o meio-fio, devendo o interessado solicitar alvará para rebaixamento de guia, junto à Prefeitura, para o qual será ouvido a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Meio Ambiente.

## **Subseção II** **Das Calçadas Verdes**

**Art. 97.** É permitido ao munícipe o plantio de árvores e o ajardinamento do passeio correspondente ao seu lote.

§ 1º Os passeios que receberem o tratamento de que cuida deste artigo serão denominados de "Calçadas Verdes".

§ 2º Nos logradouros onde se realizam feiras livres ou nos passeios onde esteja instalado qualquer tipo de mobiliário urbano, o plantio de árvores e o ajardinamento, fronteiros aos imóveis por particulares dependem de autorização da Prefeitura.

§ 3º Quando da execução das "Calçadas Verdes", deverá ser respeitada a faixa mínima de 1,20 metros, necessária ao livre e seguro trânsito dos pedestres.



**Art. 98.** Quando se tratar de plantio de árvores, deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

**I** - as árvores deverão ser de espécies ornamentais, cujo sistema radicular não danifique a pavimentação ou os equipamentos subterrâneos;

**II** - as espécies de árvores a serem plantadas deverão ser autorizadas pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Meio Ambiente;

**Art. 99.** Quando se tratar de ajardinamento, deverão ser obedecidas as seguintes disposições:

**I** - somente poderá ser executado em passeios de largura mínima de 1,20 metros em faixa desenvolvida longitudinalmente, localizada junto ao alinhamento do lote ou junto às guias;

**II** - nas áreas ajardinadas junto às guias, somente será permitido o plantio de coberturas vegetais rasteira;

**III** - nas áreas ajardinadas junto ao alinhamento do lote, é facultado o plantio de plantas arbustivas, flores e trepadeiras, vedadas espécies vegetais que possam causar danos físicos aos pedestres;

**IV** - as faixas ajardinadas deverão ser interrompidas em toda a sua extensão, à frente das áreas de acesso para veículos, pelo pavimento do passeio, ou por faixas pavimentadas com largura mínima de 0,40 metros para passagem dos veículos;

**V** - a faixa pavimentada destinada ao trânsito de pedestres deverá ter superfície uniforme, antiderrapante e antitrepidante, oferecendo segurança ao pedestre e resistência suficiente ao uso.

**Art. 100.** A Prefeitura Municipal fornecerá indicações e orientações técnicas aos interessados na implantação de "Calçadas Verdes" podendo, quando possível e conveniente, fornecer gratuitamente mudas de árvores, que deverá ser verificado junto a Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Meio Ambiente.

**Art. 101.** Os munícipes ficam responsáveis pela manutenção das "Calçadas Verdes" nos limites correspondentes aos seus lotes, assim como pelos reparos dos passeios existentes quando de sua implantação.



## **Seção VII**

### **Do Método Não Destrutivo – MND**

**Art. 102.** É obrigatório às prestadoras de serviços públicos e privadas, permissionárias, concessionárias e demais pessoas jurídicas, que realizarem obras e serviços, com quaisquer finalidades, a preservar os pavimentos através do sistema construtivo em Método Não Destrutivo - MND na região central da cidade, avenidas e rodovias, ou em local sugerido pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

**Art. 103.** A utilização do sistema construtivo em Método Não Destrutivo tem como objetivo evitar transtornos no trânsito da região central, avenidas e rodovias, garantindo a preservação do pavimento existente, segurança aos munícipes e minimizar transtorno no trânsito em geral.

**Art. 104.** A execução das obras e serviços no Município, pelo MND, deverão, previamente, obter autorização da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Itupeva, instruindo o pedido com plantas e com a devida indicação da localização do serviço e, nos casos de adutora e emissário de esgoto, apresentar projeto aprovado pela SABESP para a emissão do alvará por parte desta mesma Secretaria.

**Parágrafo único.** As calçadas das vias públicas da zona urbanizada do Município, que possuam guias e sarjetas, e que forem danificadas, deverão ser imediatamente reconstituídas com qualidade superior ou igual à encontrada.

**Art. 105.** A execução das obras e serviços no Município fora da região central, pelo método convencional deverão, previamente, obter autorização da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Itupeva.

**Art. 106.** As estradas, passeios, quaisquer logradouros ou áreas públicas, danificados em virtude de obras e/ou serviços executados, deverão ser reconstruídos de acordo com as normas técnicas da ABNT e diretrizes da Prefeitura Municipal de Itupeva.

**§ 1º** A terra excedente da obra e/ou serviço deverá ter o destino correto conforme a Resolução CONAMA 307/2002 e suas alterações.



§ 2º Os serviços e/ou obras executadas deverão assegurar um serviço de qualidade satisfatória por, no mínimo, 12 meses, quando realizados em áreas públicas não dotadas de pavimentação, e 24 meses, quando realizados em áreas públicas pavimentadas.

**Art. 107.** Todos os custos referentes ao remanejamento, colocação ou retirada de mobiliário urbano e de sinalização viária, bem como qualquer dano que venha a ocorrer durante a execução de obras ou serviços nas áreas públicas, serão de inteira responsabilidade dos interessados.

**Art. 108.** As obras fora da região central que serão de reconstrução e/ou de pavimentos danificados obedecerão a critérios específicos, conforme a classificação e tipo de pavimentação da via:

**I** - serão adotadas as seguintes definições:

**a)** área demolida (AD) - é a área de pavimentação efetivamente demolida, em metros quadrados;

**b)** área de recomposição (AR) - é a área total, a qual deverá ser recomposta, em metros quadrados. A área demolida, obrigatoriamente integrará a área de recomposição;

**c)** faixa de rolamento (FR) - qualquer uma das faixas longitudinais em que a pista pode ser subdividida, sinalizada por marcas longitudinais, que tenha largura suficiente para permitir a circulação de veículos. Caso não existam marcas, considerar-se-á como faixa de rolamento a largura compreendida entre o eixo da via e o meio-fio, excetuando-se baias de estacionamento, ou aquela estabelecida pela autoridade de trânsito competente.

**II** - nas intervenções em pavimento flexível (asfalto), o corte do concreto asfáltico deverá ser executado com máquina apropriada e a área de recomposição deverá abranger, além da área demolida, o seguinte:

**a)** em valas longitudinais à via, a recomposição deverá ser feita em toda a largura das faixas de rolamento afetadas e devidamente sinalizadas horizontalmente;

**b)** em valas pontuais e em valas transversais, a recomposição deverá ser feita em toda a largura das faixas de rolamento afetadas no limite de um metro de largura transversal da vala;





c) no caso de sucessivas valas pontuais e transversais, distanciadas em até 5 metros de borda a borda, a área de recomposição deverá ser ampliada de modo que contenha as valas assim caracterizadas;

d) em valas oblíquas à via, a área de recomposição deverá contemplar todo o retângulo que a contém, ampliado de forma a abranger além do dano causado pela abertura da vala.

**III** - em pavimentos intertravados (paralelepípedos ou de blocos de concreto), a área de recomposição mínima será, em qualquer caso, igual à área afetada e deverá ser reposto com o mesmo tipo de pavimento;

**IV** - nas intervenções de pavimento rígido, o corte do concreto asfáltico deverá ser executado com máquina apropriada para este tipo de pavimento e a área de recomposição mínima será, em qualquer caso, igual a área afetada pela intervenção.

## **CAPÍTULO VI DA MANUTENÇÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS**

### **Seção I Da Limpeza de Terrenos Não Edificados**

**Art. 109.** A limpeza de terrenos situados na área urbanizada do município compreende a capina, roçada e a remoção de todo e qualquer material prejudicial à saúde da comunidade.

§ 1º As árvores localizadas no terreno a ser limpo, devem ser preservadas e podadas periodicamente, ficando proibido o seu corte ou remoção, sem prévia autorização do órgão ambiental competente.

§ 2º Os terrenos devem ser mantidos limpos, evitando que sejam utilizados como depósitos de resíduos de qualquer natureza, especialmente lixo doméstico e entulho ou qualquer material nocivo à vizinhança e a coletividade, sendo vedada a utilização de "queimada" ou produtos químicos para a limpeza, bem como a utilização para plantio de qualquer natureza.

**Art. 110.** Os procedimentos destinados à limpeza são os seguintes:

**I** - manual: quando houver necessidade apenas de corte de capoeira fina à foice; raspagem e limpeza do terreno com remoção do lixo existente;



**II** - eletromecânico: quando a limpeza for executada por roçadeiras mecânicas ou outro equipamento eletromecânico.

**Art. 111.** Os responsáveis pelos terrenos devem adotar as medidas necessárias, visando:

**I** - possibilitar fácil escoamento das águas pluviais;

**II** - prevenir erosões ou desmoronamentos, bem como o carreamento de materiais, detritos, destroços e lixo para logradouro público ou particular;

**III** - regularização e acomodação do solo de acordo com o regime de escoamento das águas afluentes;

**IV** - revestimento do solo e dos taludes com gramínea ou plantas rasteiras;

**V** - disposição de sebes vivas para fixação de terras e retardamento do escoamento superficial;

**VI** - drenagem a céu aberto por sistemas de pequenas valetas e canaletas revestidas até o meio fio;

**VII** - eliminação ou correção de talude instável devido a ação do tempo.

**Art. 112.** É vedado realizar serviços de aterro ou desvio de valas, galerias ou cursos de água que impeçam o livre escoamento das águas, sem a devida aprovação prévia pelo poder competente.

**Art. 113.** É obrigatória a manutenção da limpeza do terreno de forma contínua, ficando estabelecido como altura padrão de 30 cm (trinta centímetros) para que seja realizada a limpeza manual ou mecanizada.

§ 1º Excetuam-se os terrenos localizados nas áreas de especial interesse ecológico, os quais não podem sofrer qualquer tipo de interferência externa, sem prévia autorização do órgão ambiental competente.



§ 2º Caberá a Prefeitura do Município de Itupeva, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Manutenção da Cidade, executar a limpeza do terreno objeto de notificação, e após deverá encaminhar à Secretaria Municipal da Fazenda, informações necessárias para gerar a cobrança dos valores devidos pela execução do serviço, sem prejuízo de multa, juros e eventuais acréscimos legais advindos de sua exigibilidade.

## **Seção II**

### **Da Execução de Fechamento**

**Art. 114.** Nos terrenos não edificados situados nas áreas urbanizadas, com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, será permitida a execução nos respectivos alinhamentos, de gradil, muro ou outro tipo adequado de fecho, conforme estabelecido neste Código, excetuando-se áreas já regulamentadas e devidamente registradas em cartório de registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Excetua-se os terrenos localizados nas áreas de especial interesse ambiental, os quais não podem sofrer qualquer tipo de interferência externa, sem prévia autorização do órgão ambiental competente.

**Art. 115.** Os fechamentos a serem construídos ou reconstruídos em terrenos não edificados devem obedecer às seguintes especificações:

**I** - altura mínima de 0,50 metros e máxima de 2,00 metros no alinhamento com o logradouro público;

**II** - os fechamentos de que trata este artigo poderão ser metálicos do tipo gradil ou alamedado, de pedra, concreto ou de alvenaria;

**III** - no alinhamento, o lote deve ser dotado de acesso para limpeza com largura máxima de 3,00 m.

**Art. 116.** No caso de glebas com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), os fechos divisórios poderão ser executados com arame liso, com no mínimo 04 (quatro) fios e mourão de concreto ou madeira a cada 2,5m (dois metros e meio).



## **CAPÍTULO VII DAS DIRETRIZES DE PROJETO E EXECUÇÃO**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 117.** As Edificações atenderão às premissas e exigências deste Código, além das seguintes disposições legais ou normativas específicas vigentes.

### **Seção II Das Características de Ocupação**

**Art. 118.** Todas as construções e projetos de urbanização, para a criação de novos lotes edificáveis, devem respeitar os índices mínimos constantes em legislação complementar específica (Plano de Diretrizes Urbanísticas do Município).

**Art. 119.** Para os recuos que não forem iguais a zero, deverá ser garantido o recuo mínimo obrigatório para o local, nunca inferior a 1,5m.

**Parágrafo único.** Nenhuma abertura voltada diretamente para as divisas poderá ser construída a menos de 1,5m de distância do alinhamento do lote.

**Art. 120.** Na área livre do lote, resultante dos recuos de frente, fundo e laterais obrigatórios serão permitidos os seguintes elementos:

**I** - telheiros sem laje;

**II** - pergolados;

**III** - edículas, que deverão respeitar o mesmo recuo frontal da construção principal;

**IV** - beiral, marquise e outros elementos não sobrepostos, em balanço, com até 1,00 (um metro), não sendo considerado como área construída;

**V**- sacadas, varandas e similares sem fechamento lateral, em balanço, com até 1,00m (um metro) de largura, desde que mantida a distância mínima de 1,5m das divisas do terreno e desde que sua área não ultrapasse a 30% (trinta por cento) da área livre do recuo;



**VI** - piscinas, ofurôs, spas, cisternas e similares desde que mantida a distância mínima de 1,5m das divisas do terreno;

**VII** - casa de máquinas desde que mantida a distância mínima de 1,5m das divisas do terreno;

**VIII** - fossa séptica e similares desde que mantida a distância mínima de 1,5m das divisas do terreno.

**Art. 121.** O beiral, marquise e outros elementos não sobrepostos superiores a um metro serão computados na área construída, na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento.

**Art. 122.** As piscinas deverão ser hachuradas nos desenhos e serão contabilizadas na Área Construída, mas não serão contabilizadas na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

**Art. 123.** Para ambientes que não atendam às condições mínimas de ventilação e iluminação, deverá ser previsto poço de luz, que deverá atender a todas as disposições previstas no Código Sanitário do Estado de São Paulo.

§ 1º Não serão aceitos poços de luz que possuam área inferior a 6 m<sup>2</sup> e menor dimensão inferior a 2,0 metros, com exceção de poços de luz para ventilação e iluminação exclusiva de compartimentos sanitários, que poderão ter área mínima de 4m<sup>2</sup> e menor dimensão mínima de 1,5 metros.

§ 2º O poço de luz deverá possuir acesso por algum ambiente interno.

§ 3º Poderá ser aceita, em qualquer tipo de edificação, a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários em condomínios verticais, comércios e indústrias, desde que atendidos aos critérios estabelecidos no Código Sanitário do Estado de São Paulo.

**Art. 124.** Todos os compartimentos deverão respeitar os pés-direitos mínimos, conforme seguem abaixo:

**I - nas habitações:**



- a) Salas e dormitórios: 2,80 m;
- b) Garagens: 2,50 m;
- c) Nos demais compartimentos: 2,70 m.

## **II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:**

- a) Em pavimentos térreos: 3,00 m;
- b) Em pavimentos superiores: 2,80 m;
- c) Garagens: 2,50 m.

**Parágrafo único.** Para os usos e compartimentos não contemplados neste artigo, deverão ser respeitados os parâmetros constantes no Código Sanitário do Estado de São Paulo.

**Art. 125.** A altura máxima permitida para os muros de fechamento, contado do nível da construção, será de 4,0m.

### **Subseção I Dos Telheiros e Pergolados**

**Art. 126.** O telheiro, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços institucionais, são áreas, sem laje, cobertas de telhas de barro, fibrocimento, metálicas, policarbonato, sombrite e outras coberturas, apoiadas em pilares e estruturas independentes da estrutura da construção principal.

**Art. 127.** O pergolado poderá ser coberto com vidro, policarbonato, sombrite e ser construído em diferentes materiais, como madeira, bambu, metálica, concreto ou estrutura mista.

**Art. 128.** O pergolado, quando descoberto, não será computado na área construída, no coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação.

**Art. 129.** O pergolado não poderá ser fechado em nenhuma de suas laterais, exceto quando a sua extensão alcançar o muro ou a construção principal.



**Art. 130.** O telheiro desmontável e o pergolado, quando coberto, serão computados para efeito de cálculo da área construída e da taxa de ocupação, não sendo computada no coeficiente de aproveitamento.

**Art. 131.** A construção de telheiro no recuo frontal somente será permitida para utilização de abrigo de automóveis, sendo expressamente proibida a sua utilização para fins de comércio, indústrias ou serviços institucionais.

**Art. 132.** Será permitida a construção de telheiros e pergolados cobertos nas áreas livres dos recuos, desde que a área total coberta não ultrapasse 60% da área livre dos recuos, considerando cada área de recuo separadamente, e desde que sejam garantidas as condições de salubridade, iluminação e ventilação da construção.

§ 1º O telheiro e o pergolado coberto não serão considerados nas taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento, desde que a totalidade das áreas dos mesmos, em conjunto, dentro do lote seja igual ou inferior a 30m<sup>2</sup>, porém, sempre serão considerados para efeito de cálculo da área construída.

§ 2º Para os casos onde 60% da área livre do recuo frontal seja inferior a 30m<sup>2</sup>, será permitida a execução de telheiro para fins exclusivos de garagem com área de até 30m<sup>2</sup>, desde que garantidos os limites para taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade.

## **Subseção II Das Edículas**

**Art. 133.** A edícula é uma construção secundária e deve possuir distância mínima de 2,00 metros da construção principal, sendo admitidos os seguintes usos:

**I** - lazer: churrasqueiras, vestiários e sala de jogos;

**II** - serviços: áreas de serviço, lavanderias, depósito e despensa.

§ 1º Somente é permitida a construção de edículas em lotes com uso residencial.

§ 2º Nos casos onde houver edícula no lote, não poderá ser feita a alteração de uso.



**Art. 134.** As edículas recuadas em relação as divisas do lote, deverão respeitar aos recuos mínimos obrigatórios previstos para o local em que se situa, nunca inferior a 1,5m.

**Art. 135.** As construções das edículas não poderão ser assobradadas, qualquer que seja a setorização.

**Art. 136.** Os lotes de meio de quadra poderão ocupar a extensão total da largura do terreno na construção da edícula, independentemente do setor em que se encontrem, sendo que nos lotes de esquina não poderá ser ocupado o recuo dos logradouros.

**Art. 137.** A edícula não será computada para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas será computada na taxa de ocupação e inserida no quadro de áreas.

### **Seção III**

#### **Dos Lotes em Esquina**

**Art. 138.** Nos terrenos de esquina, qualquer que seja o uso permissível da área, o recuo frontal será aplicado para a via principal, porém, sendo aplicável ao lado voltado para a via secundária o recuo lateral mais restritivo para o setor.

**Parágrafo único.** A escolha da via principal e da via secundária será adotado conforme constar na matrícula do lote. Nos casos onde não houver definição na matrícula, a via principal poderá ser adotada a critério da parte interessada.

**Art. 139.** Para os terrenos com frente para mais de duas vias, será adotado o recuo frontal integral do setor para todas as vias.

### **Seção IV**

#### **Das Construções Verticais e Mezaninos**

**Art. 140.** Construções verticais são aquelas executadas com mais de dois pavimentos, devendo ser adotados os parâmetros urbanísticos específicos constantes em legislação complementar específica (Anexo IV do Plano de Diretrizes Urbanísticas).





**Art. 141.** Para uso Residencial Unifamiliar, será permitida a execução de 03 (três) pavimentos utilizando os parâmetros urbanísticos para construções horizontais (Anexo II e IIA do Plano de Diretrizes Urbanísticas), quando o desnível do terreno for igual ou superior a 2,4m entre a divisa frontal e a divisa dos fundos do lote.

**Parágrafo único.** Nestes casos, o pavimento inferior não poderá ultrapassar 25% da área do terreno.

**Art. 142.** Será admitida a instalação de mezanino desde que em compartimentos com pé-direito total de 5,00m (cinco metros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) sob e sobre o mezanino em qualquer ponto.

**Parágrafo único.** Mezanino é o piso intermediário situado entre o pavimento considerado e o imediatamente superior da edificação, com as seguintes características:

**I** - com área menor ou igual a 30% (trinta por cento) da área do pavimento considerado;

**II** - com interligação exclusiva com o pavimento considerado, através de escadas ou rampas independentes da circulação vertical ou comum dos demais pavimentos da edificação;

**III** - com uso vinculado à utilização do pavimento considerado.

**Art. 143.** A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos, independentemente de sua natureza, sejam destinados a garagens, lojas, sobrelojas e pilotis, sejam a unidades residenciais ou a áreas de recreação:

**I** - até 4 (quatro) pavimentos, inclusive: não obrigatório, desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 12m (doze metros);

**II** - a partir de 5 (cinco) pavimentos: é obrigatória a instalação de elevador.



§ 1º Toda Edificação de uso público ou coletivo, obrigada a dispor de elevador, terá, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência (PcD), conforme os padrões das Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

§ 2º A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

## **Seção V** **Das Exigências em Acessibilidade nas Edificações**

### **Subseção I** **Das Disposições Gerais**

**Art. 144.** Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras previstas na Lei Federal no 10.098/2000 e no Decreto no 5.296/2004 que a regulamenta, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, especialmente a NBR 9050, e pelas disposições contidas na legislação estadual e municipal aplicáveis, além das disposições deste Código.

**Parágrafo único.** A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, de forma a conformar rotas acessíveis livres de barreiras, tendo como referências básicas o conjunto de normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica.

**Art. 145.** As Edificações cumprirão as exigências em acessibilidade de acordo com as seguintes determinações:

**I** - novos projetos de construção, ampliação ou reforma de Edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar - a critério do interessado;

**II** - novos projetos de construção, ampliação ou reforma de Edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar - devem atender aos preceitos da acessibilidade na conformação dos espaços e interligação de todas as partes de uso comum da Edificação, internas ou externas, e acessos;

**III** - novos projetos de construção, ampliação ou reforma de Edificações destinadas ao uso coletivo - devem atender aos preceitos da acessibilidade na conformação dos espaços e na interligação de todas as partes de uso comum e acessos, incluindo as partes abertas à circulação e permanência do público.



**IV** - novos projetos de construção ou reforma de Edificações administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos, e destinadas ao atendimento do público em geral - devem garantir, pelo menos, um acesso ao seu interior com comunicação para todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade.

**Art. 146.** A reforma ou ampliação de Edificação destinada ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais, ou a mudança de uso de imóvel existente para a instalação desses usos, deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

**Art. 147.** No caso de reforma ou ampliação de Edificação existente, constatada a impossibilidade de adoção de soluções que a tornem plenamente acessível, será admitida condição parcial de acessibilidade, esgotadas as alternativas possíveis, a critério do órgão municipal competente.

### **Subseção II**

#### **Do Compartimento Sanitário Acessível**

**Art. 148.** Deverão ser previstos, ao menos, 2 compartimentos sanitários acessíveis (um masculino e um feminino) nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público (sem escada) e nos pavimentos que sejam acessíveis por meio de elevador e rampas de acesso.

§ 1º Será permitida a execução de apenas 1 compartimento sanitário acessível no pavimento quando for prevista a execução de mais dois compartimentos sanitários no mesmo pavimento, sendo que o uso do compartimento sanitário acessível será unissex.

§ 2º Para salas comerciais de área útil construída de até 50,00m², será permitida a execução de um único compartimento sanitário adaptado.

§ 3º Os compartimentos sanitários deverão ser providos de antecâmara.

§ 4º As instalações sanitárias descritas no caput deste artigo deverão atender a NBR 9050 em vigor.



## Seção VI Dos Locais de Estacionamento

**Art. 149.** Nos estacionamentos externos ou internos das Edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservadas, vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual e para idosos, conforme as disposições a seguir apresentadas:

a) vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual – 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho, traçado e sinalização conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e no decreto que regulamenta esta lei;

b) vagas para idosos - 5% (três por cento) do total de vagas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, com acesso e percurso até a entrada principal ou elevador, dotado de condições de acessibilidade conforme NBR 9050.

**Art. 150.** As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com o padrão mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 5m (cinco metros) de comprimento.

§ 1º Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento.

§ 2º A critério do órgão competente pelo licenciamento, o padrão mínimo das vagas poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto da área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

**Art. 151.** A área dos recuos de uma unidade residencial isolada poderá ser destinada a estacionamento de veículos, vedada a execução de laje, admitindo-se elementos vazados, pérgulas, telheiros, entre outros materiais que assegurem as condições de iluminação e ventilação naturais.

**Parágrafo único.** O uso dos recuos de construções de uso comercial ou industrial também poderá ser destinado a estacionamento de veículos.



**Art. 152.** As vagas destinadas a estacionamento de veículos para usos comerciais, industriais ou multifamiliares, deverão ser dispostas de forma a ficarem de livre acesso de entrada e saída uma em relação a outra, ou seja, não será permitida configuração que prenda uma vaga em relação a outra.

**Parágrafo único.** Nos casos de edificações multifamiliares, poderão ser previstas vagas “travadas” desde que as vagas sejam destinadas a uma mesma unidade familiar.

**Art. 153.** Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão manter distância mínima de 2 m (dois metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início, com inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

**Art. 154.** A proporção de vagas a serem previstas em razão da categoria de uso e porte das Edificações consta do Plano de Diretrizes Urbanísticas do Município.

## **Seção VII** **Das Instalações Diversas**

**Art. 155.** Edificações destinadas a abrigar usos e atividades submetidos à aprovação dos demais órgãos competentes interagentes com o licenciamento de obras deverão atender às exigências estabelecidas por estes e instruir o projeto devidamente, para posterior apresentação à Prefeitura, com vistas à obtenção da licença de obras.

§ 1º As instalações especiais de segurança, como para-raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo; e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, *sprinklers* e mangueiras, entre outros, deverão atender as normas técnicas brasileiras e às exigências do Corpo de Bombeiros estadual.

§ 2º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da vigilância sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

**Art. 156.** As Edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento do lote deverão adotar solução para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Art. 157.** É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário.



**Art. 158.** É proibida a execução de qualquer obra sobre faixas não edificantes e áreas verdes.

**Art. 159.** É obrigatória, para áreas impermeabilizadas superiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), a construção de reservatório de retardo destinado ao acúmulo das águas pluviais para posterior descarga na rede de drenagem.

## **CAPÍTULO VIII DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES**

### **Seção I Das Disposições Gerais**

**Art. 160.** A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

§ 1º O fiscal, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

§ 2º É vedado ao servidor público identificado como fiscal do órgão municipal competente, no caso de o mesmo ser contratado no âmbito particular para ser o responsável técnico da obra, realizar sua análise, efetuar a aprovação ou reprovação do projeto, bem como, expedir a licença e realizar as eventuais vistorias.

**Art. 161.** As pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado sujeitam-se aos procedimentos descritos neste capítulo e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações que se fizerem necessárias e facilitando o acesso aos locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

**Parágrafo único.** A inobservância do disposto neste artigo constitui fator agravante na aplicação de sanções.

**Art. 162.** Qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da autoridade municipal, por servidor ou pessoa física que a presenciar, dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

§ 1º A comunicação mencionada no parágrafo anterior deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a identificação e o endereço de seu autor.



§ 2º Recebida denúncia, o Secretário Municipal de Obras e Planejamento Urbano, ou a quem for delegada essa autoridade, providenciará imediatamente as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá, conforme couber, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

**Art. 163.** Ao proprietário não é admitido manter imóvel com as Edificações em estado de ruína ou falta de manutenção periódica, devendo, no prazo máximo de 45 dias, após intimação do órgão municipal competente, dar início à demolição ou às obras de restauro ou conservação das Edificações, observados os procedimentos indicados para licenciamento nesta lei.

**Parágrafo único.** O não cumprimento ao que dispõe este artigo ensejará as sanções previstas neste Código.

## **Seção II** **Dos Instrumentos da Fiscalização**

### **Subseção I** **Da Notificação e do Auto de Infração**

**Art. 164.** Verificada a infração, será expedida ao infrator notificação para que regularize a situação em prazo razoável a ser fixado pelo servidor competente, ou para que apresente defesa no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir do recebimento ou da publicação da notificação.

**Art. 165.** A notificação será feita em formulário próprio, em 03 (três) vias de igual teor e forma, devidamente numeradas, uma das quais será entregue ao notificado e conterá os seguintes elementos:

- I** - nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II** - local no qual se deu a infração e data da lavratura da notificação;
- III** - prazo para regularização da situação;
- IV** - descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;
- V** - citação expressa do dispositivo legal infringido;
- VI** - estágio da obra;



**VII** - medida preventiva aplicável, quando for o caso;

**VIII** - especificação da penalidade cabível;

**IX** - intimação para apresentação de defesa;

**X** - assinatura do notificado e do fiscal.

§ 1º No caso de impossibilidade ou de recusa por parte do notificado em assinar, tal informação será declarada na notificação, buscando-se uma testemunha para atestar o fato, quando possível.

§ 2º Caso não seja possível a entrega da notificação pessoalmente, esta será feita por:

**I** - via postal registrada, acompanhada de cópia da notificação, a ser enviada para o endereço cadastrado junto à municipalidade e ao endereço constante na matrícula do lote;

**II** - publicação, em Diário Oficial do Município, na sua íntegra ou de forma resumida.

§ 3º A notificação será entregue, preferencialmente, pessoalmente ao proprietário ou ao seu procurador. Caso não seja possível, a notificação será encaminhada conforme parágrafo segundo deste artigo. A publicação de que trata o inciso II do parágrafo segundo deste artigo será realizada semanalmente, presumindo-se notificado até 2 (dois) dias úteis depois da publicação.

§ 4º A responsabilidade pela atualização cadastral junto à Municipalidade é exclusiva do proprietário do imóvel.

**Art. 166.** Auto de infração é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica contra a qual é lavrado o auto infringido os dispositivos legais e regulamentares que, por qualquer forma, se destinem à promoção do bem-estar da população e proteção do patrimônio público.

**Art. 167.** O auto de infração será lavrado por ocorrência de irregularidade em relação às normas aplicáveis pelo Município:





**I** - após o vencimento do prazo estabelecido na notificação, sem o cumprimento da respectiva regularização;

**II** - no momento da constatação da irregularidade, nos casos em que não couber prévia notificação.

**Art. 168.** Dará motivo à lavratura do auto de infração sem prévia notificação:

**I** - os casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Público;

**II** - as atividades de risco ao meio ambiente, à saúde, à segurança pública ou ao patrimônio público;

**III** - a reincidência em infrações graves ou gravíssimas;

**IV** - os impactos à vizinhança por descumprimento das condições estabelecidas no licenciamento.

**§ 1º** Considera-se situação de perigo iminente ou insegurança aquela que, a juízo do fiscal, coloque em risco a coletividade, o equipamento ou o patrimônio público ou privado, em função de instabilidade, má conservação, deterioração, instalação ou acondicionamento inadequados e descumprimento das medidas de segurança apropriadas.

**§ 2º** Poderá o fiscal determinar a adoção de medida imediata para fazer cessar o risco a imóveis e pessoas.

**Art. 169.** O procedimento para lavratura e encaminhamento do auto de infração será o mesmo que o procedimento da notificação, descrito no artigo 165 deste Código.

**Parágrafo único.** Passado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para promoção das providências cabíveis.

## **Subseção II** **Do Embargo**



**Art. 170.** Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública, que susta o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

**Art. 171.** Impõe-se o embargo nos seguintes casos:

**I** - obra sem as devidas licenças;

**II** - descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento;

**III** - quando a obra estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado no Município;

**IV** - quando o profissional responsável pela obra sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura, pelo CREA ou CAU;

**V** - quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprirem prescrições deste Código;

**VI** - situação de instabilidade e risco;

**VII** - Inobservância das medidas de segurança no trabalho;

**VIII** - ausência das devidas medidas mitigadoras quanto a evitar transtornos ou perigo para o público.

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

§ 2º Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 05 (cinco) dias úteis e, só após o processo, será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

**Art. 172.** As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.

§ 1º O embargo só será cancelado após o cumprimento das exigências que o motivarem.



§ 2º Se a obra embargada não for legalizável, será realizada ação demolitória, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 173.** Nos casos de embargo por falta das devidas licenças, o interessado deverá solicitar abertura de processo administrativo para aprovação da obra embargada, sendo cancelado o embargo, apenas, após a aprovação do devido projeto com expedição do respectivo alvará de construção.

§ 1º Para aprovação do projeto, será necessária vistoria no local para constatação da compatibilidade entre o projeto apresentado e a obra embargada. No caso de verificadas inconsistências, deverão ser devidamente justificadas pelo responsável técnico pelo projeto, que deverá informar, em planta, das adaptações necessárias para adequação à legislação vigente;

§ 2º Para efeito de aprovação de projeto e emissão de alvará para obras embargadas, será observada a legislação vigente no ato do requerimento da análise por parte do interessado, ou seja, no ato de abertura do devido processo administrativo para aprovação de projeto e emissão do respectivo alvará de construção.

§ 3º O procedimento para aprovação do projeto será o mesmo indicado no Capítulo IV, Seção II (Da aprovação de projetos) destes Código, considerando o disposto neste artigo.

### **Seção III**

#### **Das Sanções Administrativas**

##### **Subseção I**

#### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 174.** A inobservância às disposições deste Código ou da legislação urbanística que com este mantém correlação, por ação ou omissão de pessoa física ou jurídica, autoriza a Prefeitura à aplicação das seguintes sanções, conforme o caso:

**I** - multa;

**II** - cassação da licença;

**III** - interdição de Edificação ou dependência;



#### **IV - demolição da Edificação.**

§ 1º As sanções a que se refere esta lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração nem mesmo possíveis indenizações decorrentes do mesmo.

§ 2º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não anula a imposição de outra, se cabível.

### **Subseção II Das Multas**

**Art. 175.** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, será aplicada multa nas situações constantes do Anexo 03 deste Código.

**Art. 176.** As infrações devem ser caracterizadas e avaliadas com base no Anexo 03 deste Código, segundo as seguintes categorias:

**I** - leve, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;

**II** - grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades;

**III** - gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

**Art. 177.** Mesmo aplicada multa, permanece o infrator obrigado ao cumprimento da exigência que a tiver determinado.

**Art. 178.** As multas serão fixadas e cobradas em moeda Oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador Oficial do Poder Executivo municipal, vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido na legislação específica.

**Art. 179.** Considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo desta lei num período de 1 (um) ano.



**Parágrafo único.** Nas reincidências, as multas serão aplicadas progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

### **Subseção III Da Cassação da Licença**

**Art. 180.** A licença poderá ser cassada nos seguintes casos:

**I** - quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança estrutural e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;

**II** - desde que esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;

**III** - no descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra ou de correção de irregularidades devidamente autuadas pelo Município;

**IV** - quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela Prefeitura, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

### **Subseção IV Da Interdição de Edificação ou Dependência**

**Art. 181.** 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.

§ 1º A interdição será imposta pela Defesa Civil do Município, por escrito, após a vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada, de acordo com ato normativo.

§ 2º A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

### **Subseção V Da Demolição**



**Art. 182.** A demolição de uma obra, parcial ou total, ocorrerá nas seguintes situações:

**I** - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

**II** - em caso de obra iniciada sem licença e que não atenda às legislações vigentes;

**III** - esgotadas as medidas para regularização de obra que não atenda às exigências deste Código;

**IV** - em caso de obras ou instalações cujo proprietário ou responsável técnico não tenham tomado as medidas necessárias após verificação de risco à segurança, estabilidade e/ou resistência por laudo de vistoria;

**V** - imediatamente quando constatada, mediante vistoria, instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade.

**Art. 183.** Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso descrito nesta Subseção, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

#### **Seção IV** **Da Defesa e do Recurso**

**Art. 184.** A defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição, através de processo administrativo próprio, ao Secretário Municipal de Obras e Planejamento Urbano, ou a quem for delegada essa autoridade, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis da data de recebimento da via do respectivo documento, na qual o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 1º A defesa será feita por petição, que mencionará:

**I** - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;



**II** - a descrição das atividades exercidas;

**III** - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

**IV** - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;

**V** - o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.

§ 2º A impugnação terá efeito suspensivo da sanção e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§ 3º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 4º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.

§ 5º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa proferirá despacho no prazo de 10 (dez) dias úteis, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

**Art. 185.** O autuado será notificado da decisão da primeira instância:

**I** - pessoalmente ou por seu procurador, mediante notificação;

**II** - por via postal registrada a ser enviada para o endereço cadastrado junto à municipalidade e ao endereço constante na matrícula do lote;

**III** - por publicação no veículo Oficial de comunicação, na sua íntegra ou de forma resumida;

§ 3º A notificação será entregue, preferencialmente, pessoalmente ao proprietário ou ao seu procurador. Caso não seja possível, a notificação será encaminhada conforme inciso II deste artigo. A publicação de que trata o inciso III deste artigo será realizada semanalmente, presumindo-se notificado até 2 (dois) dias úteis depois da publicação.



**Art. 186.** Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da ciência da decisão de primeira instância, endereçado ao Secretário de Obras e Planejamento Urbano.

§ 1º O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos a ser anexada ao processo administrativo próprio, que deverá conter, ainda, a qualificação e o endereço do peticionário.

§ 2º É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

§ 3º A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

**Art. 187.** A decisão administrativa de segunda instância é irrecurável em sede administrativa.

**Art. 188.** Quando mantida a autuação, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

**I** - obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição das multas não pagas em dívida ativa com a subsequente cobrança judicial;

**II** - manterá a interdição do estabelecimento ou o embargo até a correção da irregularidade constatada;

**III** - manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

**Art. 189.** Quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

**I** - autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requerê-la;

**II** - levantará a interdição da obra;

**III** - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.





**CAPÍTULO IX**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 190.** Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigência desta lei, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.

**Art. 191.** A Administração Municipal dará publicidade a este Código por intermédio dos meios ao seu alcance e manterá exemplares impressos para consulta dos interessados.

**Art. 192.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 193.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Itupeva, 20 de setembro de 2023; 58º da Emancipação Política do Município.

**ÂNGELO DANTE LORENÇÃO**  
**Presidente da Câmara Municipal no exercício do cargo de Prefeito Municipal**

Publicado na Secretaria Municipal de Gestão Pública e registrado na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários da Prefeitura Municipal de Itupeva, na data supra.

**JULIANA ALEIXO MANTOVANI**  
**Secretária Municipal de Gestão Pública**

**PERCY JOSÉ CLEVE KUSTER**  
**Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos e Fundiários**