

## **ÍNDICE**

### **TÍTULO I - DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES**

#### **Capítulo I - DA FINALIDADE E APLICAÇÃO**

#### **Capítulo II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

##### **Seção I - Do Município**

##### **Seção II - Do Proprietário ou do Possuidor**

##### **Seção III - Do Profissional**

#### **Capítulo III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

##### **Seção I - Da Formalização dos Processos**

##### **Seção II - Da Análise de Estudo Preliminar**

##### **Seção III - Do Alvará de Aprovação**

#### **Capítulo IV - DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO**

#### **Capítulo V - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**

#### **Capítulo VI - DA LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO**

#### **Capítulo VII - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS**

#### **Capítulo VIII - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS**

#### **Capítulo IX - DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE**

#### **Capítulo X - DAS MULTAS**

#### **Capítulo XI - DO PROJETO**

##### **Seção I - Das Condições Gerais de Implantação**

##### **Seção II - Dos Componentes Construtivos**

##### **Seção III - Dos Tapumes e outras Proteções**

##### **Seção IV - Do Movimento de Terra**

##### **Seção V - Do Escoamento de Águas**

#### **Capítulo XII - DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS, DE HOSPEDAGEM E DE SERVIÇOS**

#### **Capítulo XIII - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL**

#### **Capítulo XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 0094/2016  
DE 28 de novembro de 2016.  
*Projeto de Lei Complementar n.º 004/2016*  
*Autoria: Orlando Pereira Barreto Neto.*  
BRUNO CESAR VERONESE URBANO,

Presidente da Câmara Municipal da Estância Turística de Brotas, Estado de São Paulo.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei Orgânica do Município, promulgo a seguinte Lei:

## **INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BROTAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

### **Capítulo I - DA FINALIDADE E APLICAÇÃO**

**Art. 1º** - Este Código organiza os procedimentos administrativos e executivos a serem aplicados em projetos, licenciamento, execução, manutenção, utilização e fiscalização de obras, edificações e construções complementares no Município da Estância Turística de Brotas, sem prejuízo das exigências previstas nas legislações municipais, estadual e federal vigentes.

**Art. 2º** - Todas as obras de construção, reconstrução, demolição, movimento de terras, acréscimo, modificação ou reforma a serem executadas no Município, deverão ter Alvará concedido pela Prefeitura, exceto aquelas necessárias à segurança, manutenção e a higiene da mesma.

### **Capítulo II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

#### **Seção I - Do Município**

**Art. 3º** - Com o objetivo específico de garantir a observância das posturas legais municipais e da legislação correlata estadual e federal, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas concederá licença aos projetos, fiscalizará a execução das obras bem como as condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações concluídas, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

#### **Seção II - Do Proprietário ou do Possuidor**

**Art. 4º** - Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado no respectivo Cartório de Registro Imobiliário.

**Art. 5º** - Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, que exerça a posse do imóvel, a qualquer título.

**Art. 6º** - É direito do proprietário ou do possuidor do imóvel, promover e executar obras, mediante prévio requerimento e autorização da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas, respeitadas as condições do cadastro municipal, os direitos de vizinhança, as prescrições deste Código e legislação correlata, desde que assistido por profissional habilitado pela legislação federal.

**Art. 7º** - O proprietário ou possuidor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação correlata.

**Art. 8º** - Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade, o proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação, por parte da Prefeitura, em reconhecimento do direito de propriedade.

### **Seção III - Do Profissional**

**Art. 9º** - Profissional legalmente habilitado é o técnico credenciado pelo órgão fiscalizador do exercício profissional, devidamente inscrito na Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica.

**Art. 10** - É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução, na implantação de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que entender conveniente tal assistência, ainda que a legislação federal não o exija.

**Art. 11** - O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do pedido da licença ou do início dos trabalhos no imóvel.

**§ 1º** - Para os efeitos deste Código será considerado Autor, o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**§ 2º** - Para os efeitos deste Código será considerado Dirigente Técnico da Obra, o profissional habilitado responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura e observância das Normas da ABNT.

**Art. 12** - É facultada, mediante comunicação à Prefeitura, a substituição do Dirigente Técnico de Obra, obrigatória em caso de impedimento de técnico atuante, contendo anuência do proprietário ou do possuidor.

**Parágrafo único** – A obra deverá permanecer paralisada no período entre a baixa de responsabilidade do Dirigente Técnico até a assunção do novo responsável.

**Art. 13** - A Prefeitura não reconhecerá direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

## **Capítulo III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

### **Seção I - Da Formalização dos Processos**

**Art. 14** - Mediante requerimento do interessado, que será instruído e analisado de acordo com a legislação municipal em virtude da espécie da solicitação e pagas as taxas devidas, a Prefeitura fornecerá dados ou consentirá na execução e implantação de obras e edificações, através da emissão de:

**I** - Análise de Estudo Preliminar;

**II** - Alvará de Aprovação;

**III** - Certificado de Conclusão:

**a)** Habite-se (uso residencial);

**b)** Alvará de Utilização (uso comercial ou industrial);

- IV - Alvará de Regularização;
- V - Licença para mudança de uso.

**Art. 15** - Fica estabelecido o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestação da Prefeitura quanto aos requerimentos citados no artigo anterior.

**Art. 16** - Os procedimentos administrativos que se mostrarem incorretos ou incompletos serão objeto de comunicados para o interessado, para que as falhas sejam sanadas.

~~§ 1º - Os interessados deverão se manifestar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a partir do prazo estabelecido no artigo anterior.~~

§ 1º - Os interessados deverão se manifestar no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da concreta manifestação da Prefeitura, nos termos do artigo 15 deste Código de Obras, ocorrendo o início da obra somente após a emissão do alvará de aprovação.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 0097/2017)**

§ 2º - A falta de manifestação por parte do interessado implicará no indeferimento do requerimento solicitado.

**Art. 17** - Os emolumentos e taxas correspondentes serão recolhidos no protocolo do pedido de licenciamento, conforme valores constantes do Código Tributário Municipal.

**Parágrafo único** - Quando os profissionais responsáveis pela obra não estiverem inscritos no cadastro de prestadores de serviço municipal, poderão executar os seus serviços mediante o recolhimento de emolumentos proporcionais ao tempo de duração da obra, definido pelo profissional no protocolo de licenciamento. Esse prazo será contado a partir da aprovação do licenciamento solicitado.

## **Seção II - Da Análise de Estudo Preliminar**

**Art. 18** - É facultado ao profissional solicitar à Prefeitura a análise de Estudo Preliminar, em etapa anterior ao desenvolvimento total do projeto e oportuno pedido de aprovação.

§ 1º - As peças gráficas do pedido, devidamente avalizadas por profissional habilitado, deverão conter elementos que possibilitem a análise da implantação da edificação a ser projetada, tais como áreas, índices urbanísticos, movimento de terra, volumetria, arejamento e previsão de vagas de estacionamento.

§ 2º - A Prefeitura indicará no estudo preliminar todas as exigências necessárias para a expedição dos demais Alvarás.

§ 3º - A anuência de Estudo Preliminar terá validade de 03 (três) meses a contar da data de recebimento pelo requerente, garantindo ao mesmo, dentro deste prazo, o direito de solicitar o Alvará de Aprovação mesmo que tenham ocorrido alterações na legislação.

**Art. 19** - Para análise do estudo preliminar, deverá ser apresentado:

- I - requerimento padrão;
- II - 01 (uma) via de cópia do projeto; e
- III - informações cadastrais e demais dados referentes ao terreno a serem fornecidos pelo requerente.

### Seção III - Do Alvará de Aprovação

**Art. 20** - O Alvará de Aprovação é o documento indispensável pelo qual a Prefeitura autoriza a execução de obras como:

- I - movimento de terra;
- II - muro de arrimo;
- III – demolição;
- IV - edificação nova;
- V - reforma;
- VI – reconstrução; e
- VII- ampliação.

§ 1º - O movimento de terra e/ou muro de arrimo, quando vinculados à edificação nova ou reforma, poderão ser aprovados e licenciados pelo Alvará de Aprovação dessa obra.

~~§ 2º - A critério do órgão competente e após vistoria no local, poderão ser dispensadas do Alvará de demolição, as edificações com um pavimento e de até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de construção.~~

(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017)

§ 3º - Independem da expedição de licença ou autorização:

- ~~I - instalação de toldos para a proteção de aberturas;~~
- ~~II - execução de pequenos reparos que não impliquem na alteração estrutural do prédio e nem alterem a finalidade de utilização; e~~
- ~~III - cobertura de uso residencial para autos, desde que removíveis e não afetem as condições de ventilação e iluminação.~~

a) instalação de toldos para proteção de aberturas;  
(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

b) execução de pequenos reparos e obras de manutenção, tais como piso, revestimentos, telhamento, instalações hidráulicas e elétricas, que não impliquem alteração estrutural do prédio e nem alterem a finalidade de utilização;  
(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

c) cobertura de uso residencial para autos, desde que removíveis e que não afetem as condições de ventilação e iluminação.  
(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 21** - Para a expedição do Alvará de Aprovação serão exigidos:

- I - planta da quadra com a localização do imóvel;
- II - 05 (cinco) vias de memoriais descritivos /atividades;
- III - 05 (cinco) vias do projeto;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pela obra - ART ou RRT;
- V - título de propriedade do imóvel, ou declaração de posse;
- ~~VI - declaração de exigências técnicas emitida pelo órgão responsável pelo saneamento municipal;~~
- ~~VII - projeto de proteção contra incêndios, quando exigido pela legislação; e~~

~~VIII – apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando exigido.~~

VI – declaração de exigências técnicas emitida pelo órgão responsável pelo saneamento municipal, quando assim exigido para a sua aprovação pelo Departamento Técnico.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

VII – projeto de proteção contra incêndios, quando a finalidade da edificação assim o exigir, conforme regulamentação da Lei Municipal nº 2.130/2006;

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

VIII – apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando a finalidade da edificação assim o exigir, conforme regulamentação da Lei Municipal nº 0041/2009;

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

IX – Atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade, na conformidade dos artigos 28 e 29 da Lei Estadual nº 12.907, de 15 de abril de 2008.

~~X – Atendimento aos requisitos mínimos da norma de desempenho acústico NBR 15.575:2013, da ABNT, obedecidos os níveis toleráveis de ruído estabelecidos na NBR 10.152:1987 para edificações com finalidade habitacional.~~

**(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

~~Parágrafo único – Outros documentos poderão ser exigidos, desde que o imóvel encontre-se em área de influência ou jurisdição estadual ou federal.~~

§ 1º. Outros documentos poderão ser exigidos, desde que o imóvel se encontre em área de influência ou jurisdição estadual ou federal.

§ 2º. Os documentos referentes aos incisos VI a IX não serão exigidos quando a finalidade da edificação for residencial.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

**Art. 22** - O Alvará de Aprovação prescreverá em 2 (dois) anos da data da comunicação do deferimento do pedido.

**Parágrafo único** - Para efeito de revalidação de que cuida o presente artigo, o pedido deverá ser formulado no prazo do Alvará ainda vigente.

**Art. 23** - O Alvará de Aprovação poderá, enquanto vigente, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração no projeto original.

**Art. 24** - A contagem do prazo do Alvará de Aprovação ficará suspensa mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir relacionados:

**I** - existência de pendência judicial;

**II** - calamidade pública;

**III** - declaração de utilidade pública;

**IV** - pendência de processo de tombamento; e

**V** - áreas de preservação ambiental, assim consideradas pelo município.

**Parágrafo único** - A contagem do prazo do Alvará de Aprovação ficará igualmente suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo.

## Capítulo IV - DO ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 25** - Para concessão do Alvará de Regularização de edificação será exigida a seguinte documentação:

**I** - requerimento padrão;

**II** – 05 (cinco) ou mais vias do memorial descritivo.

**III** - 05 (cinco) ou mais vias de cópias do projeto;

**IV** - Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pela obra - ART ou RRT.

§ 1º - Além da documentação constante do *caput* deste artigo, a Prefeitura poderá exigir o que for julgado necessário para a aprovação.

§ 2º – Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas objetivamente, nas cores convencionais as partes a demolir, a construir, e a regularizar.

~~§ 3º - As obras iniciadas sem projeto ou responsável técnico legalmente habilitado deverão apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, o responsável legalmente habilitado com a respectiva ART ou RRT e este deverá no prazo de até 30 (trinta) dias não prorrogáveis apresentar projeto de empreendimento.~~

§3º - As obras iniciadas sem projeto ou responsável técnico legalmente habilitado, serão embargadas no dia subsequente à emissão do auto de infração ou termo de constatação, e só poderão se reiniciar após o devido processamento dos atos necessários à sua regularização, que são: a apresentação do responsável técnico pelo proprietário ou possuidor do imóvel, e toda a documentação exigida pelo Código de Obras, em até 10 (dez) dias, contados da data inicial do embargo da obra para que este entregue, em 30 (trinta) dias, contados da sua habilitação perante o órgão público, o projeto devidamente aprovado, sob pena de, decorridos os prazos, aplicar-se a pena de multa prevista no artigo 52 e no Anexo I, item V.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

§ 4º - As obras em andamento (clandestinas) somente poderão ter o alvará de regularização se estiver na fase final de construção (pinturas e vidros).

~~§ 5º - As obras construídas após a promulgação desta lei não poderão ser regularizadas se não cumprirem a legislação vigente à época da sua construção (Código de Obras e Código Sanitário).~~

§ 5º - As obras construídas antes a promulgação desta lei, não poderão ser regularizadas se não cumprirem a legislação vigente à época de sua construção.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

§ 6º – Além dos documentos a que se refere o § 1º deste artigo, poderá ser exigido o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade, na conformidade dos artigos 28 e 29 da Lei Estadual nº 12.907, de 15 de abril de 2008, e a adequação aos requisitos mínimos de isolamento acústico na conformidade das NBR 15.575:2013 e 10.152:1987, comprovados através da documentação exigida nos incisos II e III, deste artigo que deverá ser entregue nos moldes do protocolo descrito no artigo 27.

**Art. 26** - A Prefeitura poderá fornecer o Alvará de Regularização para construções executadas clandestinamente, desde que sejam respeitadas as normas deste Código e apresentem as seguintes condições:

- I** - seja comprovada que a obra foi edificada até a data da promulgação da presente lei;
- II** - não tenham sido executadas em áreas *non aedificandi* ou em área de preservação ambiental;
- III** - não avance os limites do terreno quanto ao alinhamento e seus vizinhos;
- IV** - não se encontrem em loteamentos clandestinos ou irregulares;
- V** - apresente uso compatível e sigam as legislações vigentes à época da sua construção.

**Art. 27** - Os projetos de regularização, com ou sem ampliação de edificações, não passarão por análise prévia, e deverão ser protocolados com toda a documentação exigida.

## **Capítulo V - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**

**Art. 28** - O Certificado de Conclusão é o documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada pelo Alvará de Aprovação.

**Art. 29** - Por solicitação do proprietário, a Prefeitura promoverá a vistoria no local e, estando a obra em conformidade com o projeto aprovado, em condições plenas de habitabilidade e/ou funcionamento para a atividade prevista, expedirá o Certificado de Conclusão para a mesma.

§ 1º – Para obras residenciais, o Certificado de Conclusão assumirá a condição do Habite-se, autorizando a ocupação do mesmo.

§ 2º – Para obras não residenciais, o Certificado de Conclusão assumirá a condição de Alvará de Utilização, autorizando o início das atividades no local, desde que garantido o atendimento dos requisitos mínimos de acessibilidade, na conformidade dos artigos 28 e 29 da Lei Estadual nº 12.907, de 15 de abril de 2008.

**Art. 30** - A pedido do proprietário poderá ser concedido o Certificado de Conclusão da edificação, em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências mínimas previstas neste Código, no Código Sanitário e no Plano Diretor de Brotas, referentes ao capítulo do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - Poderão ser aceitas, desde que observada a legislação vigente à época do licenciamento inicial da obra, pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado, nem impliquem em divergência superior a 2% (dois por cento) entre as medidas lineares externas e/ou 5% (cinco por cento) da área construída, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada, sem prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios, e pagas as taxas devidas pela área excedente.

§ 2º - Comprovada pela Prefeitura a conclusão da obra e não tendo ocorrido o pedido de expedição do Certificado de Conclusão, conforme disposto no *caput* deste artigo, será o seu proprietário notificado a requerê-lo no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º - Decorrido o prazo referido no § 2º, a Prefeitura Municipal da Estância Turística de Brotas providenciará a imediata cobrança dos valores relativos ao imposto sobre serviços.

§ 4º - Durante a vistoria para concessão do Certificado de Conclusão, se constatada execução de outra edificação, deverá ser concedido o Certificado de Conclusão para a parte solicitada, desde que de acordo com o projeto aprovado e notificarse-á o proprietário a regularizar a área em desacordo no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 5º - Outros documentos poderão ser exigidos, desde que o imóvel encontre-se em área de

influência ou jurisdição estadual ou federal.

**Art. 31** - Compete ao Setor de Fiscalização atribuições específicas, que disciplinem a fiscalização regular para utilização dos edifícios e seus equipamentos (elevadores, monta cargas ou outros) constituídos por habitações multifamiliares e/ou comerciais e industriais com mais de 04 (quatro) pavimentos no Município.

§ 1º - Quanto à segurança, a verificação se dará, também, em área não edificada ou destinada a eventos temporários.

§ 2º - O ato da fiscalização será sempre efetivado por agente de fiscalização, mediante parecer de profissionais técnicos habilitados do Setor de Fiscalização e/ou do Departamento de Planejamento.

~~**Art. 32** - Em caso de não conformidade da obra executada com o projeto aprovado, o proprietário será notificado, com prazo de 30 (trinta) dias para proceder a regularização da obra, sob pena de cassação do Alvará de Aprovação da mesma.~~

~~**Parágrafo único** - O não atendimento da notificação implicará no embargo da obra, além das demais sanções previstas no Código Tributário do Município.~~

**Art. 32** - Em caso de desconformidade da obra com o projeto apresentado, a obra será embargada no dia subsequente à constatação desta situação pela fiscalização, e o proprietário deverá proceder à devida regularização no prazo de 30 (trinta) dias, para que possa reiniciá-la, sob pena de multa, caso exceda ao prazo estipulado neste artigo.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

**Art. 33** - Para a obtenção do Alvará de Conclusão o imóvel deverá estar com sua calçada executada.

## **Capítulo VI - DA LICENÇA PARA MUDANÇA DE USO**

**Art. 34** - Toda e qualquer edificação só poderá ser utilizada conforme indicado no seu Certificado de Conclusão ou compatível com ele.

**Art. 35** - Por solicitação do proprietário, a Prefeitura expedirá Licença para Mudança de Uso para a edificação, regularmente aprovada, que garanta as condições de uso para a utilização proposta.

**I** - O proprietário deverá apresentar planta baixa do imóvel original na escala 1:100 com os respectivos usos aprovados, e planta baixa na escala 1:100 com as modificações de uso pretendidas.

§ 1º - Para o caso da edificação não atender às condições mínimas para o uso pretendido, deverá ser solicitada reforma do local.

§ 2º - No caso de adequação para uso comercial em residências, permanecendo a função residencial como predominante, o edifício será tributado proporcionalmente, segundo o Código Tributário Municipal.

## **Capítulo VII - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS**

**Art. 36** - Poderão ser estipulados, pelo Executivo, procedimentos diferenciados e prazos menores para exames de processos relativos ao licenciamento de:

**I** - edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental, conforme legislação federal; e

**II** - obras que por sua natureza admitam procedimentos simplificados.

**Art. 37** - situações e projetos não previstos serão analisados pelo Departamento de Planejamento de Brotas e sancionados pelo Gabinete do Prefeito.

### **Capítulo VIII - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS**

**Art. 38** - Toda obra poderá ser vistoriada pela Municipalidade, devendo o servidor municipal incumbido desta função, ter garantido livre acesso ao local.

**Parágrafo único** - Todos os dispositivos desta Lei e legislação correlata serão objetos de lavratura de Auto de Embargo, de Auto de Infração ou de Notificação Preliminar, com acompanhamento de profissionais habilitados em situações que exigirem pareceres técnicos.

**Art. 39** - As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, que serão aplicadas isolada ou simultaneamente:

**I** - notificação preliminar ou embargo;

**II** – multa;

**III** - demolição ou desmonte.

**Art. 40** - No decurso da obra os responsáveis ficam obrigados a rigorosa observância, sob pena de multa, das disposições relativas a:

**I** - andaime, bandeja e telas, quando necessário, carga e descarga de materiais;

**II** - limpeza e conservação dos passeios fronteiros ao imóvel, de forma a possibilitar o trânsito normal de pedestres, evitando, especialmente, as depressões que acumulam água e detritos. A largura mínima para pedestres a ser mantida será de 80 (oitenta) centímetros.

~~**III** - limpeza e conservação das vias públicas, evitando acumulação no seu leito carroçável de terra ou qualquer outro material, principalmente provenientes dos serviços de terraplanagem e transporte;~~

**III** – limpeza e conservação das vias públicas, evitando acumulação no seu leito carroçável de terra, ou qualquer outro material, principalmente provenientes de serviços de terraplanagem e transporte.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**IV** - outras medidas de proteção determinadas pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** A multa a que se refere o inciso III, do artigo 40, será equivalente àquela prevista no item 12, do Anexo I, e será acrescida dos custos de limpeza, caso a Prefeitura venha a executá-la em lugar dos responsáveis.

(Incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 41** - Em toda obra será obrigatória fixar-se placa, cuja dimensão garanta área mínima de 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados), identificando o responsável técnico, contendo todas as indicações exigidas pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, e Conselho Regional de Arquitetura – CAU, o número da planta aprovada pela Prefeitura e a data de validade do alvará de execução de obras.

**Art. 42** - Deverá ser mantido no local da obra o documento original ou cópia autenticada que

comprove a regularidade da atividade edilícia em execução, sob pena de notificação e autuação nos termos deste Código e na forma da legislação pertinente vigente.

~~**Parágrafo único** – Constatada que a obra encontra-se irregular, mesmo concluída, deverá o agente de fiscalização notificar o proprietário a providenciar, no prazo de 90 (noventa) dias, a regularização da mesma, sob pena de multa e ação judicial para demolição.~~

**Parágrafo único.** Constatada que a obra encontra-se irregular, mesmo concluída, deverá o agente de fiscalização notificar o proprietário ou possuidor a providenciar, no prazo de 30 (trinta) dias, a regularização da mesma, sob pena de multa e ação judicial para demolição.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 43** - O Dirigente Técnico da Obra deverá comunicar e providenciar o licenciamento da obra para toda e qualquer alteração introduzida durante a execução da obra.

**Art. 44** - Constatada irregularidade na execução da obra pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo não atendimento de qualquer das disposições deste Código, o proprietário e o Dirigente Técnico da Obra serão notificados e autuados nos termos deste Código e legislação vigente.

~~§ 1º – A intimação fixará prazo não superior a 08 (oito) dias úteis para recurso ou início das providências pendentes à solução das irregularidades apontadas, sob pena de embargo da obra.~~

§ 1º. A intimação obedecerá aos prazos previstos nos artigos 25, § 3º e 42 do Código de Obras do Município.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

§ 2º - Na impossibilidade do recebimento do embargo lavrado, decorrente da ausência no local do proprietário, responsável ou operários, deverá o agente de fiscalização providenciar encaminhamento do procedimento via postal, com aviso de recebimento – AR.

§ 3º - Havendo risco à segurança de transeuntes ou aos imóveis limítrofes e, ainda, verificada a impossibilidade de aprovação da obra, o embargo será imediato.

§ 4º - De qualquer ação fiscal caberá recurso à autoridade competente, com prazo previsto no § 1º deste artigo.

§ 5º - Verificado o descumprimento do embargo, poderá a obra ser lacrada, sem prejuízo das penalidades previstas neste Código.

**Art. 45** - Ao ser constatado, através de vistoria técnica pelo Departamento de Planejamento da Prefeitura que a edificação oferece risco de ruir, a Fiscalização da Prefeitura deverá tomar as seguintes providências:

**I** - interditar o edifício;

**II** - notificar o proprietário a iniciar no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de consolidação ou demolição.

§ 1º - A notificação ou eventual embargo, em se tratando de risco à estabilidade da obra, serão necessariamente avalizados por servidor municipal com formação técnica de nível superior.

§ 2º - A Prefeitura poderá solicitar o acompanhamento de profissional habilitado para a execução

dos serviços.

§ 3º - Quando o proprietário não atender à notificação, a Prefeitura deverá recorrer aos meios legais para executar a sua decisão.

**Art. 46** - Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à segurança do local e a eliminação das infrações e subsequente liberação da obra.

**Parágrafo único** - Só cessará o embargo ou interdição com a regularização da obra ou sua estabilização e pagas as multas devidas.

~~**Art. 47** - Para edificação nova, demolição parcial ou total, reforma e reconstrução sem Alvará de Aprovação, e em descumprimento ao embargo, fica o infrator sujeito às penalidades previstas no Código Tributário Municipal até a sua regularização.~~

~~**Parágrafo único** - O servidor municipal, que lavrar a notificação e o auto de infração, será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.~~

**Art. 47.** O servidor municipal que lavrar a notificação, e o auto de infração, será responsável pela exatidão dos dados ali contidos.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 48** - Sem prejuízo da continuação da incidência das multas, para os casos de prosseguimento das irregularidades na obra, será o processo encaminhado para as providências policiais e judiciais cabíveis.

## **Capítulo IX - DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE**

**Art. 49** - A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e/ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Certificado de Conclusão, para constatar sua conveniente conservação e utilização com a finalidade de sua aprovação, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

§ 1º - Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança, salubridade e uso de uma edificação ou obra, mesmo paralisada ou abandonada, será o proprietário ou o possuidor notificado a promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, em prazo a ser determinado pelo profissional da Prefeitura que a constatou.

§ 2º - O Setor de Fiscalização comunicará ao órgão competente, para os fins de sustação do Alvará de Funcionamento do estabelecimento, sempre que as atividades por elas exercidas não estejam de acordo com o previsto na legislação vigente.

**Art. 50** - No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína, contaminação ou situação de insegurança poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, o do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis envolvidos.

§ 1º - Sempre que houver necessidade, a Prefeitura exigirá, através de Notificação ao proprietário ou possuidor, a construção ou execução das seguintes obras:

a) - muralhas de sustentação ou de revestimento de terras, muro de arrimo ou outros sistemas de

contenção no interior dos terrenos e nas divisas com os terrenos vizinhos; e

b) - sarjetas ou drenos para desvio de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízos ou danos ao logradouro público ou aos proprietários vizinhos.

§ 2º - O ônus dos serviços descritos no parágrafo anterior caberá ao proprietário do imóvel onde foram executadas as escavações, aterro ou quaisquer obras que tenham modificado as condições de estabilidade do solo anteriormente existentes, sem prejuízo das demais disposições desta Lei.

§ 3º - O atendimento da notificação não desobriga o proprietário ou o possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

§ 4º - Não sendo atendida a notificação, será o proprietário ou possuidor autuado e os serviços, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, poderão ser executados pela Prefeitura, cobrando-se do proprietário o custo da obra, sem prejuízo da aplicação das multas devidas e correções monetárias que couberem.

§ 5º - O não cumprimento da notificação, para a regularização necessária ou interdição, implicará na responsabilização exclusiva do notificado, eximindo-se a Prefeitura de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**Art. 51** - O proprietário ou possuidor de imóvel que apresente perigo de ruína, independente de notificação e assistido por profissional habilitado, poderá dar início imediato a obra de emergência, comunicando por escrito a Prefeitura, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

§ 1º - Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura verificará a veracidade da necessidade de execução de obras emergenciais.

§ 2º - Excetua-se do estabelecido no *caput* deste artigo os imóveis tombados, indicados para preservação ou em processo de tombamento, que deverão obter autorização do órgão competente antes de qualquer reforma.

## Capítulo X - DAS MULTAS

**Art. 52** - As multas por não atendimento às disposições deste Código, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel, pelos valores indicados no Anexo I cabendo ainda ao Dirigente Técnico da Obra, multa no valor de 50% (cinquenta por cento) daqueles valores.

~~**Art. 53** - Para edificação nova, demolição parcial ou total, reforma e reconstrução realizada sem Alvará de Aprovação ou em desrespeito ao embargo, será imposta ao infrator uma multa diária de R\$ 4,00 (quatro reais) por metro quadrado de obra, que será devida a contar da ciência do auto de infração até a efetiva regularização, não podendo ultrapassar, em todo o caso, o valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor de mercado do imóvel com as benfeitorias.~~

**Art. 53.** Para edificação nova, demolição parcial ou total, reforma e reconstrução realizada sem Alvará de Aprovação ou em desrespeito ao embargo, será imposta ao infrator as penalidades previstas no artigo 103 desta Lei, com referência aos valores encontrados no Anexo I.  
(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

~~§ 1º - Entende-se por regularização da obra o projeto aprovado ou autorizado.~~

**(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017).**

~~§ 2º - Da data de protocolo do pedido de regularização até a data de aprovação, não caberá a incidência das penalidades previstas no caput do artigo, desde que o embargo tenha sido respeitado.~~

**(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017).**

~~§ 3º - Na hipótese do cumprimento ao embargo e não regularização da obra, fica o infrator sujeito à ação judicial e incidência das penalidades previstas neste artigo.~~

**(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017).**

~~§ 4º - A multa diária a que se refere este artigo será corrigida pelo IPCA, não ultrapassando o limite estabelecido no caput, corrigindo-se até o momento do efetivo pagamento.~~

**(revogado pela Lei Complementar n.º 097/2017).**

**Art. 54** - As penalidades por inobservância às disposições deste Código, referentes a imóveis considerados de importância histórica e/ou cultural, preservados ou em processo de preservação pelo órgão municipal competente, serão aplicadas segundo o disposto em legislação específica.

~~**Art. 55** - Além das penalidades previstas neste Código, os profissionais descritos na Seção III, que infringirem as disposições da legislação edilícia municipal, poderão ter suspenso o exercício de sua atividade no Município, sem prejuízo de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis.~~

**Art. 55** - Além das penalidades previstas neste Código, os profissionais descritos na Seção III, do Capítulo II, do Código de Obras, que infringirem as disposições da legislação edilícia municipal, poderão ter suspenso o exercício de sua atividade no Município, sem prejuízo de outras medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)**

**I** - pelo prazo de 03 (três) a 06 (seis) meses:

a) quando apresentarem desenhos em evidente desacordo com o local ou falsearem informações sobre medidas e cotas;

b) quando executarem as obras em desacordo com o projeto aprovado, sem a necessária comunicação à Prefeitura;

c) quando modificarem os projetos aprovados, introduzindo alterações que impeçam a sua adequação à legislação vigente;

**II** - pelo prazo superior a 06 (seis) meses a 01 (um) ano, na reincidência de quaisquer das faltas discriminadas no inciso I.

~~§ 1º - É de responsabilidade do Setor de Fiscalização a aplicação das penalidades previstas neste artigo, respeitado o direito constitucional da ampla defesa e do contraditório.~~

§ 1º - É de responsabilidade do Setor de Fiscalização a aplicação das penalidades previstas neste artigo, respeitado o direito constitucional da ampla defesa e do contraditório.

**(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017).**

§ 2º - Enquanto perdurar o prazo suspensivo, o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção técnica da obra, objeto de sua suspensão, ficando facultada ao proprietário da mesma a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades constatadas.

**Art. 56** - As multas previstas nesta Lei deverão ser recolhidas aos cofres públicos dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua imposição, ou do indeferimento do recurso administrativo interposto, sob pena, de findo tal prazo, serem encaminhadas para cobrança administrativa ou judicial.

## **Capítulo XI - DO PROJETO**

### **Seção I - Das Condições Gerais de Implantação**

**Art. 57** - Além do atendimento às disposições previstas no Plano Diretor e as referentes aos afastamentos em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias, ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e canalizações, qualquer edificação existente ou a ser implantada no lote deverá respeitar as normas previstas neste Código.

**Art. 58** - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do autor do projeto, e deverá obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as normas referentes à acessibilidade para pessoas com deficiência, os requisitos mínimos para conforto acústico, o Código Sanitário da Secretaria de Estado da Saúde, as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ou outras normas técnicas aplicáveis, e a Lei Orgânica do Município, sendo admitidos, ainda, como mínimos aceitáveis para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

**Art. 59** - A edificação situada em zona para qual o Plano Diretor exige afastamento em relação às suas divisas não poderá possuir, junto às mesmas, muros com altura superior a 3,00m (três metros).

**Art. 60** - O subsolo da edificação poderá ocupar a faixa de recuos mínimos para as vias públicas nas faces em que estiver totalmente enterrado, sendo que, caso contrário, deverá observar o recuo mínimo estabelecido para a zona onde está situada, segundo o Plano Diretor.

**Art. 61** - Para a implantação de prédios, residenciais ou comerciais, será exigido um afastamento mínimo das divisas laterais do lote, em conformidade com o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

**Art. 62** - Em zonas sujeitas a diretrizes urbanísticas para as quais haja dispensa da observância dos recuos, será admitido o avanço da parte da edificação que se situar a altura superior a 3,00m (três metros) do passeio.

**Art. 63** - Em atendimento ao Código Civil Brasileiro, nenhuma abertura da construção poderá estar no alinhamento do lote, voltada para seu vizinho, bem como distar menos do que o estabelecido pelo Código Sanitário.

**Art. 64** - Respeitados os limites indicados para cada caso, é permitida a execução, ainda que em recuos, afastamentos ou espaços exigidos por este Código ou pela Lei de Zoneamento, de:

**I** - saliências, floreiras e ornatos com avanço máximo de 0,40m (quarenta centímetros);

**II** - beirais com avanço máximo de 1,00m (um metro); e

**III** - piscinas descobertas.

**IV** – para as calçadas que tenham no mínimo, de 2,00m (dois metros) de largura, as guias deverão conter, necessariamente, faixa permeável contígua a guia, podendo ser de, no mínimo, 50,00 cm (cinquenta centímetros) e, no máximo, 1/3 de sua largura, exceto no local de entrada para veículos, mantendo, de qualquer modo, a largura mínima de 1,50m (um metro e meio) para o passeio público.

a) o rebaixamento das guias dos imóveis com finalidade residencial, não poderá ser superior a 50% da testada;

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

b) Nos imóveis com finalidade comercial, industrial ou de serviços, o rebaixamento acima de 50% da testada, será autorizado mediante alvará, desde que utilizado apenas para vagas de estacionamento;

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

c) caso o rebaixamento de guia seja realizado pela Administração Pública Municipal haverá cobrança de custos nos casos previstos nas alíneas “a” e “b”.

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 65** - Será obrigatória a realização de sondagem do terreno para as construções com mais de dois pavimentos.

**Art. 66** - São consideradas obras complementares, como decorrência ou parte da edificação, entre outros similares, as seguintes:

**I** - cabinas, passagens removíveis, medidores e pérgolas;

**II** - portarias e bilheterias;

**III** - piscinas, caixas d'água, casa de máquinas e lareiras;

**IV** - chaminés e torres;

**V** - passagens cobertas não removíveis e abrigos;

**VI** - coberturas para tanques e pequenos telheiros;

**VII** - toldos e vitrinas; e

**VIII** – edículas.

**Art. 67** - As obras complementares relacionadas nos incisos II, V e VIII do artigo anterior, serão consideradas como área construída, no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento do lote.

**Art. 68** - As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros, desde que, observem as condições de iluminação e ventilação previstas no Código Sanitário Estadual.

§ 1º – A ventilação dos sanitários, antecâmaras, despensas, “closets”, copas e dormitórios até 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), poderá ser feita com exaustores eólicos ou com motor e chaminés de tiragem de ar, através de dutos que comportem a inserção de uma circunferência de diâmetro igual ou maior que 0,20m (vinte centímetros).

§ 2º Poderão ser adotadas outras soluções para ventilação de ambientes desde que previstas nas normas técnicas da ABNT e que promova a renovação do ar com qualidade exigida nas normas técnicas e de saúde.

**Art. 69** - O número de pavimentos máximos permitidos para edículas, não poderá ser superior a 01 (um) acima do pavimento térreo, considerado da construção principal.

**Art. 70** - Para implantação de condomínios horizontais será exigida a área mínima individual de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) por lote, excluindo-se as áreas de uso comum do empreendimento.

## Seção II - Dos Componentes Construtivos

**Art. 71** - Além do atendimento às disposições deste Código e aos padrões mínimos recomendáveis,

os componentes das edificações, deverão atender às especificações das Normas Brasileiras Registradas – NBR, e os requisitos mínimos de desempenho acústico, para que as edificações com finalidade habitacional possuam conforto acústico conforme disposto nas NBR 15.575:2013 e 10.152:1987.

**Art. 72** - No caso de materiais cuja aplicação não esteja ainda definitivamente consagrada pelo uso, a Prefeitura poderá exigir análise ou ensaios comprobatórios de sua adequabilidade.

**Parágrafo único** - Estas análises ou ensaios deverão ser realizados em laboratórios de comprovada idoneidade técnica.

**Art. 73** - As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes e deverão sofrer interrupção na linha de divisa.

§ 1º - A cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, terá estrutura independente para cada unidade autônoma, e a parede divisória deverá ultrapassar o forro chegando até o último elemento de cobertura, de forma que haja a total separação entre as unidades.

§ 2º - As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

§ 3º - As fundações, qualquer que seja o seu tipo, não pode, em hipótese alguma, avançar sob os imóveis vizinhos, podendo avançar em até 0,50m (cinquenta centímetros) sob o passeio público.

**Art. 74** - Toda obra deverá ser convenientemente isolada da umidade do solo com impermeabilização dos sub pisos, do respaldo dos alicerces e das paredes em contato direto com o solo, obedecendo as normas técnicas vigentes.

**Art. 75** - A execução de instalações prediais de água potável, esgoto, luz, energia, telefone e gás, observarão, sob a responsabilidade do dirigente técnico, as normas das empresas concessionárias.

**Art. 76** - A edificação que possuir estrutura e vedação em madeira deverá garantir padrão de desempenho quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

### **Seção III - Dos Tapumes e outras Proteções**

**Art. 77** - Será obrigatória a colocação de tapumes, sempre que se executarem obras de escavações, construção, reconstrução, reforma, acréscimo ou demolição na divisa do lote com o logradouro de uso público, ou em locais que possam colocar em risco a população.

**Art. 78** - Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,00m (dois metros) podendo avançar até a um terço (1/3) da largura do passeio, garantindo-se o mínimo de 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 79** - Durante o período de construção, o responsável pela obra é obrigado a conservar o passeio em frente ao lote, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.

**Art. 80** - Não será permitida a ocupação de qualquer parte do passeio público com materiais de construção, além do alinhamento do tapume.

**Art. 81** - Após o término das obras ou no caso de sua paralisação por prazo superior a um ano, os tapumes e andaimes deverão ser retirados e desimpedido o passeio.

**Art. 82** - Na fase de acabamento de prédios com mais de três pavimentos será obrigatório o emprego de proteção externa de tipo véu ou similar.

#### **Seção IV - Do Movimento de Terra**

**Art. 83** - Para os serviços de movimentação de terra, o proprietário da obra, através da orientação técnica do profissional responsável pela mesma, é obrigado a proteger os prédios limítrofes, vias e logradouros públicos, por meio de obras de proteção contra deslocamento de terra e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade pelos danos que possam ocorrer.

**§ 1º** - Para evitar riscos de infiltração, carreamento de material erodido, desabamento ou congêneres, a Prefeitura poderá exigir dos proprietários de terrenos com desníveis, o seguinte:

**I** - a construção de muros de arrimo ou de taludes adequadamente revestidos; e

**II** - a construção de dispositivos de drenagem para o desvio de águas pluviais ou de infiltração, de forma a não danificar as propriedades vizinhas.

**§ 2º** - As exigências previstas no parágrafo primeiro aplicam-se aos casos em que movimentos de terra, ou qualquer outra obra de responsabilidade do proprietário ou possuidor do terreno, tenham modificado as condições de estabilidade anteriormente existentes.

**Art. 84** - Será obrigatória a apresentação de projeto junto à Secretaria do Meio Ambiente, para serviços de bota-fora e áreas de empréstimo em glebas de terra, os quais só poderão ser executados mediante aprovação expressa do órgão municipal.

**Parágrafo único** - Para o caso de lotes já definidos em projetos de loteamentos aprovados, a aprovação se dará na forma estipulada nas situações de movimento de terra, expedidos junto a respectiva Secretaria.

#### **Seção V - Do escoamento de Águas**

**Art. 85** - A implantação de edificações junto às águas correntes, canalizadas, dormentes ou intermitentes, fundos de vale, ou ainda, junto às faixas de escoamento de águas pluviais, deverá guardar dos mesmos, distância horizontal de 5,00m (cinco metros), a fim de assegurar a constituição de faixa *non aedificandi* ao longo de todo o seu percurso, medidos a partir da margem de cada lado do leito das águas.

**Art. 86** - Em edificações construídas no alinhamento do passeio público, as águas pluviais de telhados, terraços e balcões, deverão ser captadas por calhas e condutores e embutidos até o nível da rua.

**Parágrafo único** - Os condutores nas fachadas limítrofes ao passeio público deverão ser embutidos até a altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) acima do nível da calçada.

**Art. 87** - Não será permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos e nem a ligação de canalizações de esgotos às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

**Art. 88** - Os lotes situados em nível inferior da quadra deverão permitir a passagem de ramal para as redes de água pluvial e de esgoto dos lotes situados acima, quando o desnível entre a testada e o fundo do lote situado acima for maior

que 1,00m (um metro).

**Parágrafo único-** As despesas decorrentes da execução e manutenção das obras necessárias para a passagem correrão por conta do lote situado no nível mais alto.

**Art. 89** - Será obrigatória a construção de reservatório de retenção de águas pluviais, nos imóveis urbanos, edificados existentes ou no licenciamento da obra, conforme parâmetro a seguir relacionado:

**I** - área de lote de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) -

**II** - áreas acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), o volume de retenção será calculado na taxa de 6,0 (seis) litros por m<sup>2</sup>.

§ 1º - O reservatório deverá possuir dispositivo de saída com vazão de 20 (vinte) lts/minuto (1.200 lts em uma hora), garantindo o escoamento gradativo da água para a rua.

§ 2º - O sistema poderá se utilizar de poços de infiltração de água para o solo.

§ 3º - Qualquer solução alternativa a ser utilizada deverá constar do projeto de aprovação.

§ 4º - A obra poderá ser desobrigada da construção de reservatório para retenção de águas pluviais, desde que o proprietário faça constar no projeto área permeável que corresponda a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote e faça constar no Alvará, um Termo de Compromisso garantindo que a área não será pavimentada.

§ 5º - No caso de descumprimento do Termo de Compromisso assinalado no parágrafo anterior, o proprietário será intimado a providenciar, no prazo de 30 (trinta) dias, a regularização da mesma, sob pena de multa e ação judicial para demolição.

**Art. 90** - A água de chuva contida no reservatório de retenção, poderá ser utilizada para uso doméstico, descarga, rega e lavagem ou utilizada como água industrial. Não poderá ser utilizada como água potável, a não ser passando por tratamento específico para essa finalidade.

## **Capítulo XII - DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS, DE HOSPEDAGEM E DE SERVIÇOS**

**Art. 91** - As pousadas, hotéis e estabelecimentos congêneres, deverão dispor de:

**I** - área de recepção de hóspedes;

**II** - sanitários exclusivos para funcionários;

**III** - O número de vagas para estacionamento deve atender as normas para classificação de tipos de hospedagem estabelecidas pela EMBRATUR (hospedaria, pousada, pousada de charme, resorts, hotéis de 1 a 5 estrelas), obedecida a percentagem mínima de 2% (dois por cento) para vagas preferenciais para idosos e deficientes, sempre que possível.

**IV** - Sanitários, acesso e circulação para pessoas portadoras de deficiência;

**V** - O número de apartamentos acessíveis ou adaptáveis à acessibilidade, em locais de hospedagem deve atender, sempre que possível, à proporção de, no mínimo, 01 (um) dormitório com banheiro acessível ou adaptável à acessibilidade de deficientes, e até 5% (cinco por cento) do total de apartamentos oferecidos, em conformidade com a NBR 9050:2015.

a) Estes apartamentos não devem estar isolados dos demais, mas distribuídos em toda a edificação, por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível.

b) Sempre que possível, os imóveis de que trata o *caput* deste artigo, poderão manter outros 10% (dez por cento) do total dos apartamentos adaptáveis para acessibilidade.

**Art. 92** - As pousadas, hotéis fazenda e estabelecimentos congêneres instalados na zona rural deverão atender os mesmos requisitos do artigo anterior.

**Art. 93** - Estabelecimentos como bares, restaurantes, lanchonetes e congêneres deverão prever instalações sanitárias para o público, segundo os seguintes parâmetros:

**I** – oferecer, no mínimo, duas instalações sanitárias, separadas por sexo, sendo que ao menos uma com instalações adaptadas aos portadores de deficiência;

**II** – estabelecimentos com mais de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), deverão ter vestiários com instalações sanitárias para empregados, separados por sexo;

**III** – estabelecimentos no interior de galerias ou centro de compras, poderão utilizar instalações comuns aos estabelecimentos integrantes, desde que mantida a proporção mínima por números de estabelecimentos e as separações por sexo e específicas por empregados, indicadas nos incisos anteriores;

§ 1º - deverá ser previsto pelo menos 01 (um) sanitário específico para pessoas portadoras de deficiências com as instalações apropriadas;

§ 2º - caso não seja prevista instalação sanitária específica para pessoas portadoras de deficiência, todas as instalações sanitárias deverão ser devidamente adaptadas para as mesmas;

**Art. 94** - Os restaurantes ao lado de residências terão as chaminés com altura mínima de 2,00m (dois metros) acima da cumeeira mais alta dos telhados, abrangendo um raio de 15,00m (quinze metros).

§ 1º - Os exaustores deverão ser ligados a chaminés com as mesmas especificações acima.

**Art. 95** - Para efeito deste Código, toldos serão considerados elementos que, fixados na edificação, tenham finalidade de proteção das esquadrias e/ou caixilharias da mesma.

§ 1º - Deverão ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração.

§ 2º - A construção deve obedecer o recuo mínimo de 40,00 cm (quarenta centímetros) da guia, e não poderá ultrapassar o limite máximo de 2,00m (dois metros).

§ 3º - Nenhuma das partes dos toldos poderá ficar a menos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura em relação ao piso externo.

**Art. 96** - É permitida a colocação de vitrines nos estabelecimentos comerciais, desde que sejam corpos removíveis, anexos à edificação principal, e avancem no máximo, 0,40m (quarenta centímetros) sobre a calçada.

### **Capítulo XIII - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEL**

**Art. 97** - Os projetos para instalação ou reforma de postos revendedores e de abastecimento líquidos derivados de petróleo e álcool, para fins locomotivos deverão cumprir a legislação

específica sobre essa atividade e as normas da CETESB, além das constantes desse Código para sua aprovação.

**Art. 98** - A localização, construção, instalação, modificação, ampliação e operação dos postos de abastecimento de combustível para fins locomotivos, instalações de sistemas retalhistas e postos flutuantes de combustíveis deverão, obrigatória e previamente, fazer o licenciamento ambiental na CETESB e atender as normas da Resolução nº 273/00 do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e da Resolução nº 05/01 da SMA – Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo, sem prejuízo de outras licenças exigíveis.

**Parágrafo único** – No ato da entrada da documentação na Prefeitura para aprovação do projeto, é necessário apresentar a Licença Prévia emitida pela CETESB.

**Art. 99** – Os postos de abastecimento de combustível, de que trata o artigo 98, além dos requisitos nele exigidos, deverão, preferencialmente, ser construídos em terrenos de esquina.

**Art. 100** - Os projetos de postos de abastecimento de combustível deverão atender as legislações específicas e as seguintes exigências:

**I** – as ilhas das bombas de combustível deverão ficar no mínimo a 5,00 m (cinco metros) do alinhamento da via pública;

**II** - instalações sanitárias para o público, separadas por sexo, com adaptações para pessoas portadoras de deficiência;

**III** - canalização das águas utilizadas na lavagem para caixas separadoras, antes de lançadas na rede de esgoto; e

**IV** - a área dos postos deverá ser delimitada por canaleta e/ou faixa de pintura, mantendo plano o passeio público lindeiro à sua implantação, observando declividade somente nos pontos de acesso de veículos.

**Art. 101** - Os compartimentos destinados à lavagem deverão obedecer às exigências:

**I** - pé direito mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

**II** - revestimento com material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**III** - as paredes externas não possuirão aberturas livres para o exterior; e

**IV** - os boxes destinados a lavagens de veículos por processo automático ou não, deverão estar recuados pelo menos 2,00m (dois metros) das divisas laterais.

#### **Capítulo XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

~~**Art. 102** – Os valores inseridos no Anexo I, parte integrante da presente Lei, serão atualizados anualmente pelo índice de variação do IPCA do IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.~~

**Art. 102.** Entende-se por regularização da obra, o projeto aprovado ou autorizado.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

~~**Art. 103** – Os valores, procedimentos e formas de autuação de infrações decorrentes das situações previstas nesta lei e que não estejam diretamente discriminadas na aplicação da presente Lei, serão estabelecidos em Lei própria.~~

**Art. 103.** Os valores inseridos no Anexo I, parte integrante da presente Lei, serão atualizados anualmente pelo índice de variação do IPCA do IBGE ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

I - Da data de protocolo do pedido de regularização, até a data de aprovação, não caberá incidência das penalidades previstas no Anexo I, desde que o embargo tenha sido respeitado.

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

II - Na hipótese do cumprimento ao embargo e não regularização da obra, fica o infrator sujeito à ação judicial e incidência das penalidades previstas no Anexo I.

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

III - A multa diária a que se refere este artigo será corrigida pelo IPCA, não ultrapassando os limites estabelecidos no Anexo I, corrigindo-se até o momento do efetivo pagamento.

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

~~**Art. 104** – Aos imóveis atingidos pelas disposições da presente Lei, fica concedido o prazo de até 02 (dois) anos, para se adequarem as novas normas do Código de Obras e Edificações do Município, desde que seja possível a sua adequação em relação ao espaço existente.~~

**Art. 104.** Os prazos previstos no Código de Obras do Município, serão contados em dias corridos e não se encerrarão em dias de não expediente.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

~~**Art. 105** – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições das Leis Municipais n.º 427, de 22 de janeiro de 1985; n.º 579, de 16 de fevereiro de 1987; n.º 1.284, de 17 de janeiro de 1995; n.º 1.774, de 12 de dezembro de 2001; n.º 1804, de 11 de junho de 2002.~~

**Art. 105.** Aos imóveis atingidos pelas disposições da presente Lei, fica concedido prazo de até 02 (dois) anos para se adequarem às novas normas do Código de Obras e Edificações do Município, desde que seja possível a sua adequação em relação ao espaço existente.

(nova redação dada pela Lei Complementar n.º 097/2017)

**Art. 106.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições das Leis Municipais n.º 427, de 22 de janeiro de 1985; n.º 579, de 16 de fevereiro de 1987; n.º 1.284, de 17 de janeiro de 1995; n.º 1.774, de 12 de dezembro de 2001 e n.º 1.804, de 11 de junho de 2002.

(incluído pela Lei Complementar n.º 097/2017)

Câmara Municipal da Estância Turística de Brotas, em 28 de novembro de 2016.

**Bruno Cesar Veronese Urbano**

Presidente

Esta Lei foi registrada e publicada na Secretaria Administrativa da Câmara

Municipal da Estância Turística de Brotas, na mesma data.

**Vera Marta Molina**

Administradora da Câmara

**ANEXO I**  
**MULTAS POR NÃO ATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS**

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL n.º 094/2017

<b>ITEM</b>	<b>INFRAÇÃO</b>	<b>PENALIDADES</b>
01	Não apresentação de documentação da regularidade da obra ou serviço em execução.	Multa mensal de R\$ 255,00
02	Ausência de documentos da regularidade da obra no local.	Multa diária de R\$ 100,00
03	Ausência de placa de obra com autor do projeto, responsável técnico e alvará de aprovação.	a) Advertência na primeira constatação com notificação para resolução em 10 dias; b) Se a situação persistir Multa mensal de R\$ 255,00
04	Prosseguimento da obra ou serviço licenciado sem a assunção do novo dirigente técnico em virtude do afastamento do anterior.	Multa mensal de R\$ 255,00
05	Inexistência ou desvirtuamento do Alvará de Aprovação.	Multa mensal de R\$ 500,00
06	Utilização do passeio público por tapume ou acesso não autorizado para veículos sem a devida licença.	Multa diária de R\$ 100,00
07	Obstrução do passeio público por materiais de obra ou por entulho.	Multa diária de R\$ 100,00
08	Utilização da edificação sem Certificado de Conclusão (Habite-se) ou Alvará de Utilização.	a) Advertência na primeira constatação com notificação para resolução em 30 dias; b) Se a situação persistir Multa mensal de R\$ 255,00
09	Utilização da edificação para uso diverso do licenciado.	a) Advertência na primeira constatação com notificação para resolução em 30 dias; b) Se a situação persistir Multa mensal de R\$ 255,00
10	Desrespeito ao embargo.	Multa diária de R\$ 200,00
11	Não atendimento à interdição.	Multa diária de R\$ 500,00
12	Não atendimento às notificações da Fiscalização durante a execução da obra.	Multa diária de R\$ 100,00
13	Omissão em caso de desabamentos ou outros prejuízos à terceiros ocasionados por movimentos de terra sem orientação técnica.	Multa mensal de R\$ 500,00
14	Infrações a esta Lei para as quais não haja penalidades previstas neste anexo.	Multa mensal de R\$ 255,00