



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 74

DE 03 DE FEVEREIRO DE 2023

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE ITIRAPUÃ, ESTADO DE SÃO PAULO, DAS NORMAS GERAIS E ESPECÍFICAS A SEREM OBEDECIDAS NA ELABORAÇÃO DE PROJETO, OBTENÇÃO DE LICENCIAMENTO, ORDENAMENTO NA EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, DENTRO DOS LIMITES DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO, VISANDO GARANTIR O PADRÃO DE HIGIENE, SEGURANÇA E CONFORTO DAS HABITAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GERSON LUIZ ALVES, Prefeito Municipal de Itirapuã, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, encaminha para discussão e votação do presente Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º.Esta Lei dispõe sobre Código de Obras do Município de ITIRAPUÃ, Estado de São Paulo, das normas gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projeto, obtenção de licenciamento, ordenamento na execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis no Município, visando garantir o padrão de higiene, segurança e conforto das habitações.

Art.2º.As definições e terminologias, para efeito da correta interpretação da presente Lei, estão indicadas no ANEXO – Definições e Terminologia.

CAPÍTULO II

DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art.3º.As construções, edificações ou quaisquer outras obras, somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observada a regulamentação dos respectivos conselhos profissionais (CREA/CAU/CFT) e Inscrição no Cadastro da Secretaria Municipal de Finanças e Tributação, podendo ser pessoa física e/ou jurídica conforme regulamentação profissional.



Art.4º.O profissional autor dos projetos ou responsável pela execução da obra deverá tratar, junto à Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade, ou indicar através de procuração simples, com firma reconhecida outro profissional, ou o proprietário do imóvel.

Parágrafo único. A procuração deverá conter cláusula especial com poderes para recebimento de intimações e notificações, inclusive relativas a embargo ou interdição de obra e aplicação de penalidades, sob pena de não possuir efeito perante a Prefeitura.

Art.5º.A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade sobre a obra e quaisquer ocorrências, sendo responsabilidade do proprietário, possuidor e responsáveis técnicos quanto a apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações, tais como combate a incêndios, projetos de hidráulica e elétrica, e outros que se fizerem necessários.

Parágrafo único. Os autores dos projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade, inclusive sobre a execução, mediante apresentação do registro da responsabilidade técnica perante o conselho profissional e RRT/ART no corpo do projeto.

Art.6º.É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica do profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 1º. Quando o ato entre a baixa da responsabilidade técnica e a assunção de outro profissional não ocorrer simultaneamente a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 2º. A Prefeitura Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto, bem como de qualquer questionamento contratual entre profissional e proprietário.

CAPÍTULO III

DAS OBRIGAÇÕES E PENALIDADES

Art.7º.Os direitos e responsabilidades do proprietário ou do possuidor de imóveis, e dos profissionais atuantes em projeto e construção, são disciplinados pela presente Lei nos seguintes termos:



I. fica assegurado ao proprietário do imóvel ou ao possuidor, desde que detentor de autorização prévia e por escrito do proprietário para este fim, assim entendidos nos termos do Código Civil Brasileiro, promover e executar obras em seu imóvel, desde que este, previamente, dê o conhecimento e obtenha autorização da Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ, com a aprovação do projeto apresentado, quando serão observados os direitos de vizinhança, as disposições desta Lei e demais normas pertinentes;

II. visando às obras das normas edilícias do Município, da Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, do Código do Meio Ambiente e legislação federal, estadual e municipal versando sobre a acessibilidade à edificação e outras legislações pertinentes, caberá ao proprietário ou possuidor, desde que detentor de autorização prévia e por escrito do proprietário para esse fim, e o responsável técnico, licenciar e fiscalizar a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ por qualquer sinistro ou acidente decorrente de imperícia, imprudência ou negligência na execução do projeto;

III. em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos e informações apresentadas, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 1º. No caso de haver propriedade de várias pessoas sobre o mesmo imóvel, para os fins desta Lei, será suficiente o requerimento firmado por apenas um deles, nos termos do Código Civil, salvo se constar da escritura pública de aquisição, da matrícula do imóvel ou de decisão judicial que os direitos inerentes à propriedade devam ser exercidos em conjunto.

§ 2º. Quando o requerente se utilizar da faculdade do §1º deste artigo deverá declarar, sob as penas da lei, que não há impedimento para o seu exercício, sem prejuízo da exigência de comprovação por meio de certidões.

§ 3º. Não se admitirá que o requerimento seja firmado por apenas um dos coproprietários:

- I. quando tiver por objeto alterar a destinação e uso do imóvel;
- II. quando disser respeito à posse, uso ou gozo do imóvel a terceiros estranhos.

Art.8º. Não atendidas as prescrições desta Lei, as obras serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.



§ 1º. Será lavrado o Auto de Embargo nas obras de construção, reforma, ampliação ou demolição que não possuam autorização e/ou projeto aprovado ou não estejam em acordo com projeto aprovado previamente, independentemente de qualquer notificação anterior, no qual deverá constar:

I. nome do infrator ou infratores (proprietário, possuidor ou responsável técnico);

II. localização da obra embargada;

III. transcrição do dispositivo de lei objeto da infração e as circunstâncias da caracterização da infração e circunstâncias da caracterização da infração;

IV. data do embargo;

V. assinatura do infrator ou infratores, em caso de recusa do infrator a firmar o ato, deverá ser formalmente notificado por correspondência registrada com a referência da autuação;

VI. assinatura e carimbo do funcionário que lavrar o embargo.

§ 2º. Lavrado o embargo, será fixado prazo de, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, de 30 (trinta) dias para a regularização da obra.

§ 3º. Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

§ 4º. Decorrido o prazo concedido para sanar as irregularidades constatadas, o infrator incorrerá em multa, conforme Tabela de Tipificação e Responsabilidade das Infrações.

§ 5º. Uma vez regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para o levantamento do embargo, que será concedido por escrito, após o pagamento da multa imposta, se for o caso.

§ 6º. Caso não seja acatado o embargo, a Prefeitura, através do Órgão Fiscalizador, promoverá elaboração de relatório circunstanciado e encaminhará à Procuradoria Geral do Município pedido de providências judiciais cabíveis.

§ 7º. Não respeitado o embargo, a multa será aplicada de imediato.



§ 8º. Considera-se válida a intimação do auto de embargo com a entrega da carta e ou outro meio alternativo, ao endereço da obra ou daquele constante no cadastro imobiliário ou mobiliário do Município, para o proprietário, possuidor ou responsável técnico.

§ 9º. Retornada a intimação do autor de embargo por carta com aviso de recebimento negativo, a intimação se dará por meio de Diário Oficial do Município, considerando a pessoa intimada a partir do dia útil seguinte à sua publicação.

Art.9º.Incorrendo em multa, o infrator será notificado a pagá-la mediante competente Auto de Infração, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias para, querendo, apresentar defesa escrita e protocolada junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, independente do recolhimento da mesma.

§ 1º. O prazo para apreciação final do recurso será de 90 (noventa) dias, que, não sendo cumprido, acarretará o cancelamento da multa e permitirá ao infrator receber de volta o valor eventualmente recolhido, monetariamente corrigido, dentro de 10 (dez) dias após o protocolo de requerimento do interessado.

§ 2º. Havendo deferimento do recurso, o valor da multa, eventualmente recolhido aos Cofres Públicos pelo infrator, será restituído, monetariamente corrigido, no prazo de 10 (dez) dias, a contar do deferimento.

§ 3º. Do Auto de Infração deverão constar os mesmos elementos e informações do Auto de Embargo, além do valor da multa imposta.

§ 4º. As infrações da presente Lei darão ensejo à cobrança de multas conforme especificado na Tabela de Tipificação e responsabilidade das infrações, cujos valores serão atualizados, com base na variação da UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo).

§ 5º. Os valores das multas serão aplicados em dobro no caso de descumprimento de prazo concedido pela Prefeitura Municipal na regularização da obra, e, assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições da presente Lei.

§ 6º. A última via do auto de infração ou cópia, quando o infrator não se encontrar no local em que a mesma foi constatada, deverá ser encaminhada ao responsável técnico pela construção, sendo considerada efetivada a cientificação para todos os efeitos.



§ 7º. Decorrido o prazo, sem interposição de recurso, sem que tenham sido apresentadas as razões do infrator, a multa não paga será inscrita na dívida ativa e cobrada por via executiva.

Art.10. Um imóvel ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

§ 1º. A interdição prevista no caput deste artigo, será precedida de notificação ao proprietário, onde deverá constar prazo para desocupação do imóvel, instruída com laudo técnico circunstanciado e firmado por profissional competente da Defesa Civil.

§ 2º. Não respeitada a interdição, o Município adotará as providências administrativas e judiciais cabíveis, sendo cabíveis as seguintes penalidades para infrações deste Código:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. embargo de obra;
- IV. interdição em caso de risco iminente;
- V. demolição;
- VI. representação ao conselho profissional.

§ 3º. Quando houver previsão específica de embargo de obra como penalidade este será considerado para fins de reincidência.

§ 4º. A reincidência para os fins desta Lei será considerada relativamente à prática de nova infração, de igual ou outra natureza, na mesma obra e desde que referente ao mesmo alvará, salvo estipulação em sentido diverso.

§ 5º. O atendimento à intimação no prazo estipulado e o pagamento integral da multa, no mesmo prazo, sem apresentação de defesa, enseja desconto de 20% (vinte por cento) no valor da multa aplicada.

§ 6º. Quando para execução da penalidade de demolição haja necessidade de processo judicial ou uso das forças de segurança pública, o infrator sofrerá um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da multa aplicada.



§ 7º. Quando a lei prever pena cumulativa, não cabe ao Fiscal aplicação de pena alternativa, sob pena de responsabilidade.

Art.11. A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

- I. quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal a que for executada sem alvará de licença, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção;
- II. quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento ou com desrespeito ao projeto aprovado e;
- III. quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura Municipal determinar para a sua segurança.

§ 1º. A demolição não será imposta nos casos, em que proprietário, submetendo à Prefeitura o projeto de construção atenda aos requisitos legais.

§ 2º. Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso as disposições constantes do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo das sanções penais por que responderá o proprietário, caso obstrua a ação da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV

APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS E PROJETO SIMPLIFICADO

Art.12. Fica instituído o Projeto Simplificado para aprovação de edificações residenciais e não residenciais, físico ou digital, que será regulamentado através de Decreto específico para cada uso, tipologia e finalidade, se necessário.

Art.13. Os documentos mínimos necessários para a aprovação de projetos, apresentação de projeto e emissão de Alvarás e Habite-se ou Auto de Conclusão de Obra, serão especificados, se necessário, através de portaria regulamentar da Secretaria Municipal de Engenharia.

Art.14. A Prefeitura Municipal restringirá a análise do Projeto Simplificado aos seguintes itens:

- I. Área total construída da edificação.
- II. Taxa de ocupação do lote.



- III. Taxa de permeabilidade do solo
- IV. Pé direito do pavimento.
- V. Recuos obrigatórios das edificações.
- VI. Permissão do uso e ocupação do solo no local.
- VII. Direito de vizinhança (de acordo com o código civil brasileiro).
- VIII. Restrições declaradas nos loteamentos.
- IX. Acessibilidade.

Parágrafo único. Todas as demais exigências legais e informações, além dos itens acima especificados, constantes dos projetos apresentados, serão da exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados e proprietários, que, na forma das leis a que estão submetidos, responderão pelas técnicas construtivas e formas de ocupação adotadas no projeto, bem como ao estrito cumprimento das disposições do presente Código de Obras e Edificações, das normas técnicas brasileiras e legislação em vigor.

CAPÍTULO V

DAS OBRAS PÚBLICAS

Art.15. Não poderão ser licitadas qualquer tipo de obra sem a aprovação pela Secretaria Municipal de Engenharia, do projeto respectivo, ficando isentas de pagamento de taxas relativas à aprovação as seguintes obras:

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

§ 1º. É de responsabilidade da Comissão Permanente de Licitações a exigência do Alvará para construção, reforma e ampliação dos equipamentos públicos bem como a exigência de aprovação de projetos em todos os órgãos públicos, no caso de licitação de obras públicas e projetos.

§ 2º. Será admitido, mediante justificativa técnica e compromisso do representante legal da Secretaria demandante ou usuária do equipamento, o diferimento do cumprimento das exigências indicadas no §1º como condição para a expedição de termo de recebimento final da obra e emissão do auto de conclusão e ou habite-se.

§ 3º. Em caráter excepcional, mediante justificativa técnica, será admitida a flexibilização de parâmetros técnicos para obras públicas, desde que



respaldados por instrumentos regulamentadores de âmbito estadual e federal, excetuando-se desta flexibilização parâmetros referentes aos índices urbanísticos.

Art.16. O pedido de licença será feito por meio de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado de projeto arquitetônico da obra a ser executada nos termos do exigido neste Código, sendo que este processo terá prioridade de análise sobre quaisquer outros processos.

Parágrafo único. Projetos de obras públicas, quando possuírem projetos-padrão, poderão ser aprovados sem implantação definitiva, sendo sua implantação aprovada, quando ocorrer a efetiva implantação do equipamento, vinculando-a ao projeto-padrão previamente aprovado.

Art.17. Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados.

§ 1º. Sendo funcionário público municipal, os projetos contarão com a assinatura do profissional seguida de identificação do cargo, acompanhada da respectiva ART ou RRT de desempenho de cargo e função ou específica relativa ao projeto.

§ 2º. Não sendo funcionário público municipal, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições do presente Código.

§ 3º. No caso de projetos de edifícios públicos a serem executados por processos licitatórios posteriormente à aprovação do projeto, poderá ser dispensada a exigência de responsabilidade técnica para aprovação inicial, ficando condicionado a apresentação desta na contratação dos serviços de execução, antes do início dos serviços, sob responsabilidade da Secretaria contratante.

Art.18. A ocupação de qualquer equipamento público só poderá ocorrer após a emissão do Auto de Conclusão de Obras e ou Habite-se.

§ 1º. A garantia do cumprimento deste artigo é de responsabilidade da Secretaria usuária ou demandante do equipamento, bem como o cumprimento das atualizações e revalidação destes documentos durante seu uso, especialmente quanto à exigência do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), Vigilância Sanitárias e outros necessários.

§ 2º. Para os equipamentos públicos implantados ou em processo de reforma e ampliação, cuja utilização da área construída já está consolidada, através da



comprovação de área lançada com tempo superior a 5 (cinco) anos, poderá ser emitido o Auto de Conclusão de Obra, de ofício, através de Processo Administrativo solicitado pela Secretaria usuária do equipamento, através de seu representante legal, no qual deverá constar os seguintes documentos:

- I. implantação e planta baixa dos pavimentos;
- II. ART ou RRT de responsabilidade pela execução ou de elaboração de laudo técnico de regularização ou termo de recebimento da obra emitido pela secretaria de obras públicas.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I

Do Alvará: Validade, Renovação e Revalidação

Art.19. Para fins de fiscalização, a fim de comprovar o licenciamento da obra, o alvará será mantido no local da construção, juntamente com o projeto aprovado, devendo ser conservados em bom estado.

Parágrafo único. Caso se trate de vistoria a pedido, haverá pagamento da respectiva taxa.

I. A conferência de projeto aos termos desta Lei, para fins de aprovação e expedição do respectivo alvará, ocorrerá sempre a pedido do requerente, desde que recolhida a respectiva taxa.

II. Devolvido o projeto por desobediência às normas deste Código, o requerente ou o responsável técnico deverá regularizar os defeitos no prazo máximo de 30 (trinta) dias da comunicação, mediante o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) da taxa de vistoria inicial, em razão da nova avaliação a que se submeterá o projeto.

III. Verificando haverem novas inconsistências ou não terem sido integralmente atendidas as prescrições anteriores, o alvará será indeferido e o processo deverá ser reiniciado, sem aproveitamento das taxas recolhidas.



IV. No caso de erro de cálculos do responsável técnico que tenha ensejado recolhimento a maior de taxa, não haverá devolução dos valores pela Prefeitura.

V. As taxas de vistoria referentes a este Código, para adequada remuneração do serviço de análise de projetos submetidos a aprovação e verificação *in loco* das prescrições e padrões construtivos deste Código, são fixadas em 05 (cinco) UFESP's.

Art.20. A aprovação do projeto será válida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da expedição do alvará, findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra o alvará perderá sua eficácia.

§ 1º. A obra será considerada iniciada com a execução completa de sua fundação.

§ 2º. O projeto e seu respectivo Alvará poderá ser renovado por mais 12 (doze) meses, por uma única vez, mediante solicitação do interessado, sendo que esta deverá ser feita antes do vencimento do alvará expedido.

Art.21. O Alvará de Construção poderá ser revalidado, a qualquer tempo, por 12 (doze) meses, limitando o prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir da emissão do alvará, desde que atendida a legislação vigente na data da solicitação, mediante ao pagamento das devidas taxas, através de solicitação formal pelo proprietário do imóvel e anuência dos responsáveis técnicos envolvidos.

Seção II

Preparação e Execução de Obras

Art.22. Deverá ser respeitado o nivelamento no alinhamento predial mantendo o nível do arruamento existente, respeitando-se o limite máximo de inclinação transversal da calçada de 3% (três por cento), preservando-se a largura da calçada conforme especificada no loteamento.

Art.23. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.

Parágrafo único. Durante a execução das obras, será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições de mobilidade, conforme exigências deste Código, sendo vedada sua utilização ainda que temporária,



como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avancem sobre o logradouro.

Art.24. O tapume poderá ser executado ocupando parte do passeio público, devendo deixar no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com área livre de quaisquer obstáculos para trânsito de pedestres, mantendo as condições de acessibilidade e mobilidade quando da existência de mobiliário urbano.

Parágrafo único. Quando a largura livre do passeio resultar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de pedestres, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério do órgão responsável pelo trânsito, desviar-se o trânsito de pedestres para a parte protegida do leito carroçável.

Art.25. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar as condições de acessibilidade, a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, ciclovias e outras instalações de interesse público.

Art.26. Em toda a obra será obrigatório fixar placa identificando o responsável técnico e contendo todas as indicações exigidas pelo CREA e CAU, e também deverá constar na placa o número do ART e RRT, a data da aprovação do projeto e o número do alvará concedido.

Art.27. Para execução de obras, o descarte de resíduos da construção não poderá ser colocado sobre a calçada, devendo serem acondicionados em caçambas apropriadas e atender as regras dos órgãos competentes quanto a sua instalação e destinação.

Seção III

Das Obras Paralisadas

Art.28. Constatada a paralisação de uma construção por mais de 90 (noventa) dias, deverá ser executado o fechamento do terreno no alinhamento predial, por meio de muro, devendo ser demolidos os andaimes, tapumes, fôrmas e equipamentos existentes que possam provocar riscos às edificações lindeiras e completa liberação da calçada e passeio, que deverá ser deixado em perfeitas condições de uso.

§ 1º. Não sendo executados os serviços mencionados no caput, a Prefeitura poderá promover sua retirada cobrando os custos aos proprietários ou



possuidores do imóvel, sem prejuízo de aplicação de multas conforme previsão deste código.

§ 2º. Constatada a paralisação da construção por mais de 2 (dois) anos, o alvará será suspenso, podendo ser reavaliado pela Secretaria Municipal de Engenharia, através de solicitação formal feita pelo proprietário, devidamente assistido pelos responsáveis técnicos envolvidos, sendo estes responsáveis pela manutenção, salubridade e segurança da obra.

§ 3º. Caso tenha havido modificação nos padrões construtivos desde a emissão do alvará, será reconhecida a sua caducidade pela Fiscalização de Obras, incumbindo ao interessado providenciar novo projeto, de acordo com as normas construtivas vigentes.

§ 4º. Após o prazo de 2 (dois) anos de suspensão, a que se refere o §2º, o alvará perderá sua eficácia.

§ 5º. Nos casos de retomada da construção deverá ser efetuada vistoria para constatação das situações previstas neste artigo.

Seção IV

Das Demolições

Art.29. Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura Municipal, que expedirá a necessária autorização.

§ 1º. Em toda demolição, deverá o proprietário indicar o profissional legalmente habilitado e responsável pela execução dos serviços.

§ 2º. As demolições em prédios tombados ou com proteção especial somente serão autorizadas mediante a prova da autorização do conselho municipal ou servidor ao qual incumbir a proteção do patrimônio histórico, artístico e paisagístico de ITIRAPUÃ.

Seção V

Obras em Área de Utilidade Pública



Art.30. Art. 30. A execução de qualquer obra, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público, com ou sem decretação de utilidade pública em vigor, será permitida pela Prefeitura Municipal, observado o disposto na Legislação de Obras e Edificações, na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código do Meio Ambiente.

Art.31. Considera-se como totalmente atingido o imóvel:

I. cujo remanescente não seja suficiente para a execução de edificação que atenda ao disposto neste Código de Obras e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II. no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo da Prefeitura Municipal.

Art.32. A execução de qualquer obra, em imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramentos públicos, aprovado por lei com ou sem decretação de utilidade pública em vigor, aplicam-se as seguintes disposições:

I. as edificações novas e as partes das edificações nas ampliações deverão atender os recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em relação ao lote remanescente;

II. as regularizações de edificações existentes, não havendo decretação de utilidade pública em vigor, ficam isentas quanto ao atendimento do recuo mínimo frontal, desde que preservada a diretriz de execução da benfeitoria prevista.

Art.33. Fica assegurado aos proprietários de imóveis, quando doarem à Prefeitura Municipal a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente; nestas condições a implantação do projeto far-se-á, unicamente sobre a área remanescente sobre a qual incidirão os recuos previstos na Lei de Parcelamento e Uso do Solo.

CAPÍTULO VII

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS



Art.34. Mediante requerimento do proprietário ou do possuidor do imóvel, devidamente assistido pelo Responsável Técnico da Obra, a Prefeitura Municipal expedirá o Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra, quando do término da obra ou serviço, para os quais seja obrigatória a emissão do alvará.

Parágrafo único. O imóvel não poderá ser ocupado antes da emissão do Auto de Conclusão e ou Habite-se.

Art.35. O Habite-se ou Auto de Conclusão será emitido pelo setor competente após a verificação:

I. estar a construção, reforma ou unidade isolada, em condições de segurança e habitabilidade;

II. ter sido obedecido o projeto aprovado;

III. ter sido colocada a numeração do prédio;

IV. ter calçada, construída de acordo com as normas técnicas brasileiras (ABNT) quando houver guia e pavimentação;

V. ter sido plantada árvore defronte o imóvel, conforme orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

VI. ter sido executado piso tátil ao redor dos mobiliários urbanos inclusive no rebaixamento de guia para acessibilidade quando necessário;

VII. possuir laudo do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, quando necessário;

VIII. Possuir calhas e condutores nos beirais, por sobre o passeio público, direcionado ao meio fio por sob o passeio público;

IX. Possuir do escoamento das águas pluviais do interior do lote (canalizada ao meio fio, por sob o passeio público), para as respectivas galerias.

Art.36. Poderá ser concedido o Habite-se ou Auto de Conclusão de obras em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências estabelecidas por esse Código.

Art.37. Para efeito de expedição do Habite-se ou Auto de Conclusão de obras, poderão ser aceitas pequenas alterações nas dimensões de projetos desde que, não haja descaracterização do projeto aprovado, respeitados os recuos e espaços livres e ainda que não impliquem em divergências superiores a 5%



(cinco por cento) entre as áreas da edificação, constante do projeto aprovado e a obra executada.

Art.38. A expedição do Habite-se ou Certificado de Conclusão depende de prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

Art.39. Antes da emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão, a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação efetuará o lançamento dos tributos devidos.

Art.40. O imóvel deverá ter o Habite-se ou Auto de Conclusão correspondente à atividade exercida no local, devendo o projeto sujeitar-se a nova aprovação em caso de alteração de atividade.

§ 1º. O proprietário deverá anexar declaração de ciência de cumprimento da legislação do código sanitário para desempenhar a atividade comercial nesta edificação.

§ 2º. Poderá ser aceito projeto não residencial, sem a definição da atividade, desde que sejam observados:

- I. Área mínima de 50 metros quadrados;
- II. Pé direito de no mínimo 3,50 metros;
- III. Barra impermeável com altura mínima de 2,00 metros, na área de uso comum, nos sanitários e no caso da antecâmara, ter especificações e características de área úmida ou molhada;
- IV. Dispor de no mínimo 02 sanitários independentes com acessos independentes, providos de antecâmaras, sendo um deles acessível;
- V. Atender a NBR 9050 e suas atualizações;
- VI. Possuir forração.

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE OBRAS

EXECUTADAS EM DESCONFORMIDADE COM PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Art.41. São passíveis de regularização e legalização pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Engenharia, pelo seu departamento competente, as reformas, ampliações e construções das obras executadas em



desconformidade com parâmetros das legislações vigentes, notadamente no que se refere ao Código de Obras e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no que se refere:

- I. dimensões mínimas dos Espaços Livres Abertos (ELA);
- II. dimensões e áreas mínimas dos Espaços Livres Fechados (ELF);
- III. recuos frontais, laterais e de fundo, obrigatórios,
- IV. ultrapassem a Taxa de Ocupação máxima permitida.

§ 1º. Para que essas edificações possam ser beneficiadas pelo caput deste artigo, devem apresentar nas seguintes condições:

- I. estejam concluídas e em condições de habitabilidade e segurança, comprovado através de Laudo Técnico e ART ou RRT de responsabilidade Técnica emitidos por profissionais legalmente habilitados por seus respectivos conselhos (CREA ou CAU);
- II. possuam sua fundação totalmente concluída, desde comprovado em processo administrativo formal dentro do prazo estabelecido.

§ 2º. Para os incisos I e II do caput, não obstante a aplicação da multa a que se refere a Tabela de Classificação e porcentagem referente à infração, deverá ser apresentado Solução Técnica para suplementar as insuficiências de Aeração e Iluminação, com suas características técnicas de acordo com Legislação Específica.

Art.42. Os dispositivos desta seção se aplicam às Tipologias de Edificações Residencial, não-residencial e mista, e somente para os imóveis situados no Perímetro Urbano e de Expansão Urbana de ITIRAPUÃ SP.

Parágrafo único. Para imóveis inseridos em condomínios, legalmente constituídos, deverá ser apresentada a Autorização da Comissão de Obras do condomínio ou autorização específica ou geral da assembleia do condomínio.

Art.43. Não são passíveis de legalização as edificações que:

- I. não respeitem o uso do solo determinado para o local;
- II. invadam Área Pública;
- III. desrespeitem o direito de vizinhança, conforme previsto no Código Civil;



IV. sejam relativas à implantação de antenas transmissoras/receptoras de telefonia móvel celular e telefonia fixa;

V. desrespeitem as normas do Código Municipal do Meio Ambiente, faixas de drenagem das águas pluviais, canalizações, nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão, e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

VI. desrespeitem legislação federal e estadual, bem como as normas do Ministério da Defesa (COMAER);

VII. não atendam as questões de acessibilidade nos termos da Legislação vigente, exceto as edificações Unifamiliares;

VIII. edificações cujas Licenças, Alvarás ou outros atos administrativos municipais, estaduais ou federais, que influenciaram na permissão da edificação, estejam suspensos temporariamente, ou terem sido julgados nulos por decisão judicial pendente de trânsito em julgado ou com trânsito em julgado contrário à legalidade do ato;

IX. que estejam situadas em área de risco geológico;

X. edificações incidentes sobre Diretrizes Viárias.

Art.44. As legalizações das edificações irregulares mediante Alvará com benefício desta Lei, deverão ser solicitadas e protocoladas pelo interessado dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, improrrogáveis, a contar da publicação da presente Lei, através de documentação ordinária de legalização em processos de regularização.

§ 1º. As taxas de protocolo permanecem conforme legislação vigente para Regularização.

§ 2º. Para as solicitações protocoladas dentro deste período, quando da aprovação do Processo, aplicar-se-á multas conforme a fórmula indicada, cumulativamente para cada tipo de infração, com valor mínimo nunca inferior de 2,5% (dois e meio por cento) do valor venal da área total do terreno.

Valor da multa = A x B x C

Onde:

A = Valor venal do metro quadrado do lote

B = Porcentagem referente a infração



C = Área (m²) objeto de infração

§ 3º. Os processos administrativos de Legalização, em tramitação, ficam automaticamente enquadrados no presente Capítulo.

TABELA de Porcentagem a ser aplicada sobre a somatória da área total irregular

ITEM	INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALOR DA PENALIDADE	BASE DE CÁLCULO
1	Construção sobre o Recuo Frontal	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	30%	Área ocupada no recuo frontal em cada pavimento
2	Construção sobre os Recuos Laterais e Fundo	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	20%	Área ocupada nos recuos laterais e fundo em cada pavimento
3	Construção acima da Taxa de Ocupação	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	20%	Área excedente à taxa de ocupação permitida em cada pavimento ocupado
4	Espaços Livres abertos e fechados	Lei Vigente	20%	Área faltante à área exigida em cada pavimento

§ 4º. Nas edificações residenciais unifamiliares, cuja área total de edificação (incluindo a área irregular apresentada), não ultrapasse a 70,00m² (setenta metros quadrados) em terrenos de no máximo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), não incidirá multa para sua legalização, independente do prazo estipulado no caput deste artigo.

Art.45. Após o prazo estipulado no art. 44, para as solicitações de legalização de obras executadas em desacordo com a legislação vigente, aplicar-se-á multas conforme Tabela de Classificação e porcentagem referente à infração, cumulativamente para cada tipo de infração, multas estas que serão cobradas anualmente, sem prejuízo das demais cominações legais, até que os fatos geradores das irregularidades sejam sanados e confirmados através de processo de regularização protocolado pelo interessado e após respectiva vistoria efetuada pelo órgão fiscalizador da Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ SP, quando cessará, individualmente por fato gerador de multa, o valor respectivo à irregularidade no exercício seguinte, a aplicação anual da multa respectiva à infração sanada.



Art.46. O benefício desta Lei será concedido apenas uma única vez para cada imóvel, conforme Cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano da Secretaria de Finanças e Tributação.

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E LEGALIZAÇÃO MEDIANTE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.47. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir para legalização de construções edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação vigente.

§ 1º. Para efeito desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB, sobre as limitações administrativas urbanísticas, a partir da alienação do potencial construtivo em benefício do interesse coletivo na regularização imobiliária, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei e demais disposições legais.

§ 2º. Para a legalização prevista no artigo anterior, o Poder Executivo Municipal dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, e pagamento da outorga.

Art.48. Para os efeitos decorrentes desta Lei Complementar, considera-se:

I. construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Executivo Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II. construção clandestina: aquela executada sem licença do Poder Executivo Municipal.

Art.49. Não são passíveis de regularização as edificações que:

I. estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;



II. constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;

III. estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem das águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV. estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo autorização do órgão competente;

V. estejam situadas em área de risco;

VI. possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de propriedade vizinha, salvo anuência expressa contida no art. 15 desta Lei;

VII. estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VIII. estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

Art.50. Poderão ser regularizadas exclusivamente as construções irregulares ou clandestinas concluídas ou iniciadas, como zona de incidência desta Lei, para fins de regularização, todo o perímetro urbano e de expansão urbana do Município de ITIRAPUÃ SP, bem como chácaras de recreio e lazer, situados no município.

Art.51. Nos casos em que exista risco para a segurança das pessoas, o Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e conformidade do uso, devendo a sua execução começar no prazo de 5 (cinco) dias, devendo a obra permanecer paralisada e desocupada, independentemente do prazo fixado para a regularização final.

Art.52. A regularização de que trata a presente Lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Art.53. São passíveis de regularização e ou legalização apenas as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. recuos;



II. afastamentos;

III. taxa de ocupação;

IV. número de pavimentos;

V. áreas de claridade.

Art.54. A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação, pelo proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*) do imóvel, dos seguintes documentos:

I. requerimento do interessado solicitando a regularização, contendo:

- a. qualificação do requerente e localização da construção irregular;
- b. cópia da notificação ou autuação emitida pelas Fiscalizações Municipais, quando houver;
- c. declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;
- d. cópia de documento que comprove a titularidade do imóvel e a Matrícula e ou Transcrição atualizada do Cartório de Registro de Imóveis;

II. projeto arquitetônico de regularização da edificação, constando:

- a. planta da situação a ser regularizada;
- b. planta da localização contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o respectivo quadro de áreas;
- c. planta baixa de todos os pavimentos da edificação;
- d. dois (02) cortes, para edificações que não sejam unifamiliares, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;
- e. no selo de identificação de cada prancha:

“REGULARIZAÇÃO/LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO/OBRA/EDIFICAÇÃO
NOS TERMOS DA LEI Nº”



f. para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o devido Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, relativo aos projetos de prevenção contra incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, quando couber;

III. comprovante do recolhimento da guia de arrecadação do lançamento correspondente à outorga do direito de construir;

IV. anuência dos confrontantes, quando exigido nesta Lei.

V. certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de tributos municipais.

Art.55. O Poder Executivo Municipal solicitará as alterações no projeto de regularização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, sob pena de indeferimento do pedido.

Art.56. A expedição do Habite-se ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art.57. A outorga onerosa do direito de construir, para efeito de regularização de edificação, será calculada em conformidade com os valores abaixo descritos:

Metragem da Construção em que ocorrerá a outorga (ÁREA REGULAR)	Valor do adicional construtivo sobre a restrição administrativa por metro quadrado a LEGALIZAR/CONSTRUIR.
Até 140 m ²	isento
Acima de 140m ²	2% sobre a UFESP vigente

§ 1º. Os interessados na regularização deverão protocolizar o pedido no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei.

§ 2º. Vencido o prazo previsto no § 1º deste artigo, será permitida regularização, a qual será majorada em 100% o valor do custo das infrações e ou da outorga onerosa.

Art.58. A aprovação dos projetos de regularização ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta Lei e fixadas em regulamento, bem como o recolhimento de todas as multas aplicadas.



Art.59. Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e ou de fundos, quando estes possuírem aberturas a distâncias inferiores a 1,50 m, (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*) deverá apresentar acordo por escrito dos confrontantes lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestam expressa concordância com a regularização da edificação.

Art.60. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo Municipal visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*), efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios, quando não concedida a gratuidade judiciária pelo Juízo competente.

Art.61. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.62. Nas edificações executadas anteriormente à vigência da presente Lei que não estejam de acordo com as exigências aqui estabelecidas, reformas ou ampliações que impliquem aumento de sua capacidade de utilização somente serão permitidas caso não venham a agravar as discordâncias já existentes.

Art.63. Toda e qualquer construção, obra ou edificação a ser executada no Município de ITIRAPUÃ, Estado de São Paulo, se sujeitam à normas da presente legislação e em especial às diretrizes construtivas, designadas como NORMAS GERAIS – ANEXO I e demais anexos e tabelas específicas.

Art.64. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.



JUSTIFICATIVA

O PLC apresentado, consiste na Elaboração de Texto Base, com intuito de simplificação do CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES a vigorar no município de ITIRAPUÃ/SP, com fácil compreensão e abrangência, além de compartilhar e difundir os conceitos e definições, promovendo uma padronização regional, além de estar devidamente inserido no contexto digital.

Sua elaboração foi uma parceria com o SEBRAE-SP – FESPSP, com a consultoria do Dr. Eduardo Augusto Lombardi conforme Relatório Final que complementa sobremaneira a justificativa ora apresentado anexo ao final do presente PLC.

Assim sendo, dispensando outras e maiores justificativas e na certeza de que o projeto merecerá especial atenção e a digna aprovação, apresento protestos de estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 03 de fevereiro de 2023

GERSON LUIZ ALVES
Prefeito Municipal