

LEI Nº

Código de Obras municipal

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A atividade edilícia desenvolvida no território municipal submete-se às disposições dessa Lei, que tem como objetivos:

- I - Assegurar observância dos parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor e nas normas correlatas nos projetos e na execução de obras e edificações no Município;
- II - Certificar cumprimento de regras relacionadas às características externas da edificação e sua interface com a dinâmica da cidade;
- III - Regular os procedimentos a cargo do Município no licenciamento e na fiscalização da atividade edilícia.

Art. 2º Ato regulamentar do Poder Executivo disporá sobre as definições técnicas aplicáveis ao cumprimento desta Lei.

Art. 3º O exercício da atividade edilícia no Município, submetido aos ditames desta Lei, poderá ser pleiteado pelo proprietário, possuidor ou por terceiro, com anuência expressa daqueles.

Parágrafo único. O proprietário, possuidor, terceiro interessado no exercício da atividade edilícia e o profissional responsável técnico serão solidariamente responsáveis pelo cumprimento da legislação urbanística local.

TÍTULO II CONTROLE PRÉVIO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 4º As intervenções em imóveis localizados no Município que envolvam a edificação, a reforma, a demolição e a reconstrução de benfeitorias ou acessões reguladas por esta Lei dependem de prévia aprovação municipal, a ser formalizada por meio de uma das seguintes modalidades:

- I – Registro: ato destinado ao cadastramento prévio de intervenções edilícias da população de baixa renda;
- II – Autorização: ato da Administração Pública que consente com intervenções edilícias de caráter transitório, em bens e logradouros públicos;
- III – Licença: ato administrativo proferido com prazo determinado, que atesta a conformidade da pretensão de edificar em relação às normas edilícias e urbanísticas e condiciona o exercício desta faculdade aos preceitos dispostos na legislação vigente.

Parágrafo único. Salvo disposição em sentido diverso, a competência para emissão dos atos referidos neste artigo é da Secretaria Municipal de Planejamento ou outra que venha a lhe suceder.

Art. 5º Não estão sujeitos ao controle administrativo prévio referido no artigo antecedente as seguintes intervenções:

I – Reparo e limpeza de imóveis e edificações;

II – Reforma ou alteração de aspectos construtivos das edificações e equipamentos licenciados que não provoque alteração de parâmetros urbanísticos veiculados no Plano Diretor ou das normas de acessibilidade aplicáveis;

III – Execução de intervenções de baixo impacto urbanístico, a ser definida por regulamento;

§1º Quando a reforma provocar alteração nos índices urbanísticos da edificação ou do equipamento já licenciado, o interessado poderá licenciá-la por autodeclaração nos casos a serem definidos em regulamento.

§2º O interessado poderá solicitar documento atestando a dispensa de licenciamento da intervenção pretendida.

Art. 6º O interessado poderá solicitar ao Município, a seu critério, Consulta de Viabilidade Urbanística para atividade edilícia em imóveis situados no território municipal.

§1º. A Consulta de Viabilidade é um documento de natureza informativa e orientativa, através do qual o Município indica, aos interessados, o zoneamento e os principais índices urbanísticos vigentes para a inscrição imobiliária em que se cogita exercer atividade edilícia, bem como a compatibilidade do uso pretendido à respectiva zona.

§2º A Consulta de Viabilidade não declara ou constitui, em nenhuma hipótese, o reconhecimento do direito de edificar sobre o imóvel, não servindo para autorizar ou aprovar a execução de obras ou intervenções sobre imóveis situados no território municipal quando a legislação assim o exigir.

§3º A Consulta de Viabilidade não contemplará eventuais restrições de natureza ambiental, decorrentes de relações de vizinhança ou ônus e restrições derivadas de decisões judiciais potencialmente incidentes sobre o imóvel.

CAPÍTULO I

REGISTRO DE EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES A POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

Art. 7º A edificação, reforma ou reconstrução de benfeitorias ou acessões realizadas em unidades unifamiliares da população de baixa renda será registrada nos cadastros municipais de forma sumária e simplificada mediante a apresentação de informações sobre a área total construída, número de pavimentos e afastamentos/recuos da

construção, além do compromisso na adoção de solução individual ou ligação em sistema público em operação para esgotamento sanitário, tudo na forma a ser definida em regulamento.

§1º O Município emitirá o Registro de Cadastro da Edificação, Reforma ou Reconstrução, documento que indicará, de forma resumida, as informações constantes no *caput* deste artigo.

§2º Após a conclusão das obras o beneficiário do Cadastro apresentará ao Município declaração firmada por profissional responsável atestando a execução das intervenções em cumprimento às informações apresentadas, dispensando-se a expedição de Habite-se.

§3º O Município poderá atestar a execução das intervenções em cumprimento às informações apresentadas referidas no §2º por seu próprio corpo técnico.

§4º O cadastramento referido neste artigo está isento do pagamento de taxas pelo interessado.

§5º Fica o Município autorizado a subsidiar, integralmente, os custos de implantação de soluções individuais de esgoto ou obras de interligação à rede coletora de esgoto, por meio do Fundo Municipal de Saneamento Básico, em imóveis inseridos em Zonas Especial de Interesse Social (ZEIS), beneficiários de tarifas sociais e/ou portadores de Registro na forma estipulada neste capítulo.

CAPÍTULO II

AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO DE CARÁTER TRANSITÓRIO, EM BENS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 8º Estão sujeitas ao Alvará de Autorização as intervenções que não aderirem de forma permanente no solo, dentre outras:

I - implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;

II - avanço de tapume, andaimes, plataforma de elevação, canteiro de obras e correlatos sobre parte do passeio público;

Parágrafo único. Também será submetida ao Alvará de Autorização a intervenção de engenharia no sistema viário.

Art. 9º O Alvará de Autorização de Intervenção de Caráter Transitório, em Bens e Logradouros Públicos será expedido após o recolhimento das taxas, a título precário, podendo ser cancelado a qualquer tempo por desvirtuamento de seu objeto ou desinteresse em sua manutenção ou revalidação.

CAPÍTULO III

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 10º O licenciamento urbanístico das intervenções não elegíveis ao Registro ou à Autorização se dará em uma única etapa, nos termos disciplinados nesta seção, por meio de uma das seguintes modalidades:

- I - Licenciamento Urbanístico Ordinário;
- II - Licenciamento Urbanístico Simplificado;
- III - Licenciamento por Autodeclaração.

Parágrafo único: O interessado poderá requerer a aprovação isolada do projeto arquitetônico, nos termos a serem definidos no regulamento, que terá sua validade condicionada à manutenção dos parâmetros urbanísticos e demais dispositivos legais e regulamentares que fundamentaram a aprovação original.

SEÇÃO I

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO ORDINÁRIO

Art. 11. A análise dos projetos, a ser feita pela Secretaria de Planejamento ou outra que vier a lhe suceder, será restrita à avaliação dos parâmetros urbanísticos previstos no Plano Diretor e contemplará, quando for o caso:

- I - normas de acessibilidade, nas edificações de uso público ou privadas de uso coletivo;
- II – instrumentos de política urbana que permitam a extrapolação do coeficiente básico de aproveitamento;
- III - instalações hidrossanitárias;
- IV - solução de ventilação e iluminação nas edificações de uso público ou privadas de uso coletivo;
- V - acessos externos, calçadas, muros, cercas e vedações da propriedade.

§1º Regulamento definirá a forma de apresentação das informações que serão avaliadas na análise dos projetos.

§2º Fica prevista a criação, no Município, da Comissão Central de Aprovação de Projetos, cujo escopo é a análise integrada de projetos especiais e cuja atuação será definida em regulamento.

§3º O interessado poderá solicitar comprovação da aprovação dos projetos arquitetônicos, antes da emissão do Alvará de Edificação, Reforma e Reconstrução, para instruir procedimentos de aprovações correlatas perante os órgãos competentes.

Art. 12. Aprovados os projetos arquitetônicos, e quando a regulamentação pertinente assim o exigir, o Município iniciará o processo de avaliação de impactos urbanísticos.

§1º A partir da proposição constante nos instrumentos de avaliação de impactos urbanísticos a serem produzidos pelos interessados, o Município definirá as medidas

mitigatórias ou de compensação de impactos que condicionarão a emissão do Alvará de Edificação, Reforma e/ou Ampliação.

§2º As medidas mitigatórias ou de compensação de impactos urbanísticos deverão ser executadas pelo interessado, nos termos, prazos e condições a serem formalizados em Termo de Compromisso.

Art. 13. Quando, em decorrência de exigência constante na normatização correlata, a intervenção ou atividade depender da anuência de outros órgãos ou entidades, tais quais em matéria de meio ambiente, vigilância sanitária, patrimônio cultural e histórico e de segurança e prevenção contra incêndios, o Alvará de Edificação, Reforma, Reconstrução ou Demolição só será concedido após a apresentação, ao Município, das referidas aprovações, nos termos a serem definidos em regulamento.

Art. 14. O Alvará de Edificação, Reforma e Reconstrução terá prazo de 1 (um) ano para início das obras, contado a partir da data de expedição.

§1º O Alvará de Execução de Edificação, Reforma e Reconstrução perderá sua eficácia:

- a) caso a intervenção não tenha sido iniciada dentro do seu prazo de validade;
- b) caso a intervenção tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 2 (dois) anos.

§2º Considera-se início de obra o início da execução de sua fundação.

Art. 15. O Alvará de Edificação, Reforma e/ou Ampliação só será expedido após o recolhimento das taxas e a comprovação de cumprimento das condicionantes exigidas para extrapolação do coeficiente básico de aproveitamento.

§1º O pagamento das taxas poderá ser parcelado, na forma a ser definida em regulamento;

§2º Aprovado o parcelamento das taxas, o Alvará de Edificação, Reforma e/ou Ampliação será expedido após o pagamento da primeira parcela.

Art. 16. A alteração nos projetos aprovados será formalizada por meio da emissão de Alvará de Retificação quando forem modificados os parâmetros de análise do Alvará de Edificação, Reforma e/ou Ampliação ou Demolição original.

Art. 17. A aprovação de projeto de ampliações ou reformas só poderá ser solicitada mediante a apresentação do Habite-se da edificação a reformar ou ampliar e respectivo projeto aprovado.

§1º Em terrenos que já possuam outras edificações não será necessária a regularização destas para a aprovação e licenciamento de novas edificações. Porém, será indispensável que as edificações existentes estejam devidamente locadas, mencionando os afastamentos e dimensões externas, bem como consubstanciadas no Quadro de Áreas

as áreas por pavimento e total. O simples cumprimento destas especificações não acarreta em regularização das edificações existentes.

Art. 18. O licenciamento urbanístico só será processado, no Município, após o recolhimento das respectivas taxas.

SEÇÃO II

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO SIMPLIFICADO

Art. 19. O Poder Executivo poderá definir por regulamento, a depender do porte, natureza e especificidades da atividade edilícia, rito simplificado para o licenciamento.

Art. 20. As obras públicas serão licenciadas mediante licenciamento simplificado, no qual se dispensará análise específica dos projetos pela Secretaria de Planejamento.

SEÇÃO III

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO POR AUTODECLARAÇÃO

Art. 21. O licenciamento urbanístico de edificações unifamiliares poderá ser realizado por meio de autodeclaração do cumprimento e da observância da legislação aplicável à pretensão edilícia, hipótese na qual fica dispensada análise pelo órgão municipal dos requisitos e parâmetros dispostos nesta Lei.

§1º No licenciamento urbanístico por autodeclaração, cumpridos todos os requisitos estabelecidos em regulamento, o Alvará de Edificação, Reforma ou Ampliação será expedido de forma automática, após o recolhimento das taxas devidas.

§2º O licenciamento urbanístico por autodeclaração não poderá ser aplicado em áreas com restrições ambientais, em bens tombados, ou para atividades e intervenções que, de acordo com a normatização de regência, for necessária elaboração de instrumentos de avaliação de impactos urbanísticos bem como naquelas em que o interessado pretender fazer uso de instrumentos de política urbana que permitam a extrapolação do coeficiente básico de aproveitamento.

§3º No licenciamento urbanístico por autodeclaração de imóveis situados em condomínios de lotes e/ou loteamentos com restrições urbanísticas convencionais, o responsável pela obra deverá observar as normas previstas nas restrições convencionais ou em convenção de condomínio.

Art. 22. O licenciamento urbanístico por autodeclaração poderá ser estendido a outras atividades, nos termos a serem definidos em regulamento.

Art. 23. No licenciamento urbanístico por autodeclaração os responsáveis técnicos pelo projeto de edificação e pela execução da obra declararão sua responsabilidade por meio de termos de compromisso e responsabilidade digitais, disponibilizados para protocolo de solicitação de licenciamento de edificação.

§1º No licenciamento urbanístico por autodeclaração a responsabilidade pela observância da legislação correlata é solidária entre o responsável técnico e o proprietário/possuidor do imóvel.

§2º Sem prejuízo à aplicação das sanções previstas nesta Lei, a prestação de informações inverídicas e/ou o descumprimento da observância da legislação correlata acarretará:

- a) a negativa de abertura do processo administrativo ou o indeferimento do pedido;
- b) a suspensão ou cassação do Alvará;
- c) encaminhamento de denúncia ao respectivo conselho de classe, se for o caso, para apuração de eventual infração disciplinar;
- d) encaminhamento de informações à Procuradoria-Geral do Município, se for o caso, para apuração de eventual responsabilidade administrativa, civil e criminal.

Art. 24. Aplica-se ao licenciamento por declaração as disposições do licenciamento ordinário, naquilo que não forem contrárias.

TÍTULO III CONTROLE SUCESSIVO DA ATIVIDADE EDILÍCIA

CAPÍTULO I CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 25. A certificação de conclusão de obra será formalizada mediante a expedição de Habite-se para as intervenções submetidas ao licenciamento urbanístico.

§1º A edificação só poderá ser utilizada após a concessão do "Habite-se".

§2º Para emissão do Habite-se serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada.

§3º O prazo para requerimento de Habite-se será de 60 (sessenta) meses a contar da data da expedição do Alvará de Construção. Findado o prazo para requerimento de Habite-se, se constatada a ocupação/uso da edificação sem o Habite-se, ficará o proprietário sujeito às sanções legais.

§4º O Habite-se poderá ser parcial quando se tratar de prédio constituído de unidades autônomas ou quando se tratar de prédios construídos no interior de um mesmo lote.

Art. 26. Fica dispensada a vistoria prévia das construções, ampliações ou reformas das residências unifamiliares, para fins de concessão de "Habite-se", desde que o responsável técnico pela construção da edificação declare de que a obra foi executada em conformidade com os projetos aprovados.

Parágrafo Único. Constatado que a obra foi executada em desacordo com os projetos aprovados, será cassado o "Habite-se", ficando os responsáveis sujeitos às sanções legais.

Art. 27. A certificação da conclusão de execução de sistemas ou infraestrutura sanitária deverá ser feita em conjunto e pelo mesmo órgão encarregado de aprovar previamente o respectivo projeto, nos termos definidos em regulamento.

Parágrafo primeiro: o servidor competente por certificar a conclusão de obra poderá, caso repute necessário, solicitar parecer técnico da Vigilância Sanitária sobre a execução sistemas ou infraestrutura sanitária.

CAPÍTULO II REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art. 28. As construções irregulares e clandestinas existentes há pelo menos 5 (cinco) anos poderão ser regularizadas desde que atendidos os critérios veiculados nesta Lei e em regulamento.

§1º Considera-se existente a edificação concluída com elementos estruturais completos, nominalmente vedação, aberturas, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica, e com condição de habitabilidade.

§2º São insuscetíveis de regularização as edificações ou intervenções situadas em área de preservação permanente, em área cujo zoneamento urbanístico proíba a intervenção e em áreas de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

§3º A análise da regularização será feita conforme critérios da legislação vigente.

§4º Concluído o processo de regularização, o Município expedirá o Alvará de Regularização.

Art. 29. À exceção da adequação do uso para a respectiva zona, a Secretaria de Planejamento, ou outra que vier a lhe suceder, regularizará construções, reformas e ampliações de obras e edificações clandestinas e irregulares já existentes que não atendam aos requisitos da legislação urbanística vigente, exigindo multa compensatória da respectiva desconformidade quando o cumprimento da legislação vigente puder comprometer a funcionalidade e integridade da edificação.

Art. 30. O interessado deverá recolher, ao Fundo Municipal de Urbanismo, multa compensatória, a ser arbitrada entre 1% (um por cento) e 50% (cinquenta por cento) do CUB por área construída, na forma a ser definida em regulamento.

TÍTULO IV

REQUISITOS ARQUITETÔNICOS E CONSTRUTIVOS

Art. 31. Deverão observar as Normas Técnicas Brasileiras e regulamentações correspondentes os seguintes elementos arquitetônicos das edificações: fundações, estruturas, paredes, acessos, corredores e circulações, escadas, elevadores, rampas, fachadas, coberturas e beirais, balanços, jirais e mezaninos, chaminés, marquises, guaritas, toldos, soluções para iluminação e ventilação, compartimentos internos e instalações sanitárias.

§1º As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados por profissionais habilitados de modo a garantir segurança, higiene e conforto dos usuários, inclusive derivadas da legislação de medicina e segurança do trabalho e acessibilidade, quando for o caso.

§2º As fundações, estruturas, paredes e cobertura deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade, impermeabilidade e outros requisitos de desempenho normatizados adequados à função e porte da construção.

§3º O profissional responsável técnico indicará pormenorizadamente, no requerimento ou nos projetos, a solução e dimensionamento dos dispositivos de ventilação, iluminação, circulação e instalações sanitárias correspondentes com o uso pretendido para a edificação, assumindo responsabilidade técnica específica para solução apresentada.

§4º Todos os elementos referidos neste artigo serão especificados e dimensionados por profissional habilitado.

§5º O responsável técnico pelo projeto firmará declaração específica de cumprimento das correspondentes Normas Técnicas e regulamentações dos elementos arquitetônicos da edificação.

Art. 32. Na avaliação do projeto de construção, reforma e reconstrução de edificações privadas de uso coletivo ou edificações públicas, a Secretaria Municipal de Planejamento exigirá a observância das disposições previstas nas legislações federal, estadual e municipal referentes à acessibilidade universal de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§1º No caso de modificação ou ampliação de edificação anteriormente licenciada, os requisitos de acessibilidade, quando aplicáveis, serão exigidos apenas na parte da edificação em alteração.

§2º Nas hipóteses em que for necessária a adaptação da edificação às normas supervenientes de acessibilidade, o Município deverá exigir a adaptação razoável, dispensando a execução de alterações que se revelarem tecnicamente inviáveis, desproporcionais ou irrazoáveis.

§3º Para avaliação da dispensa de alterações prevista no §2º, o interessado apresentará laudo técnico, firmado por profissional habilitado, justificando a inviabilidade, desproporcionalidade ou irrazoabilidade da alteração cogitada, que será avaliado pelo Município.

Art. 33. Todas as edificações deverão ser providas de compartimento de lixo no padrão definido pelo Município, que poderá ser compartilhado.

§1º O depósito coletor de lixo deverá ter acesso direto da rua por passagem com dimensões mínimas de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura.

§2º O depósito coletor deverá ter o volume de 0,125 m³ (cento e vinte cinco decímetros cúbicos), para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída, excetuando-se deste cálculo as garagens para fins privativos.

Art. 34. Toda edificação deverá ser conectada à rede pública de abastecimento de água e tratamento de esgotos sanitários, quando disponível.

§ 1º Quando a edificação não for atendida pela rede pública de saneamento básico, o interessado deverá providenciar a regularidade da captação de água perante as instâncias competentes, bem como submeter à aprovação do Município solução para tratamento de esgoto sanitário dimensionada de acordo com as normas técnicas vigentes e as definições do Município, para o uso pretendido.

§2º Nas edificações de uso não residencial, quando o efluente não puder ser direcionado para a rede pública, o interessado deverá apresentar projeto hidrossanitário com solução específica para o tratamento de efluentes, que deverá atender às normas técnicas vigentes e definições do Município.

Art. 35. As edificações submetidas ao licenciamento urbanístico, na forma definida nesta Lei e em regulamento, deverão ser providas de solução para recolhimento e aproveitamento de águas pluviais, nos termos a ser definidos em regulamento.

Art. 36. Até que o logradouro venha a ser contemplado com intervenções públicas de requalificação de calçadas, o proprietário e possuidor de imóveis privados continuará responsável pela sua implantação e manutenção na projeção da testada do imóvel.

§1º Enquanto a execução das calçadas permanecer a cargo do proprietário e possuidor do lote lindeiro, deverão ser observadas as diretrizes e exigências constantes na Lei Municipal nº 3893/2018 ou outra que vier a lhe suceder.

§2º Na implantação das calçadas o interessado poderá solicitar, justificadamente, a dispensa de execução de desnível em relação à pista de rolagem de veículos motorizados, apresentando solução alternativa para separação do leito da via de veículos motorizados.

SEÇÃO I

EXIGÊNCIAS PARA USOS ESPECÍFICOS

Art. 37. Toda edificação residencial unifamiliar deverá ter pelo menos três compartimentos:

I - sala/cozinha;

II - dormitório;

III - banheiro com chuveiro, vaso sanitário e lavatório.

§1º Para edificações multifamiliares, será admitida a tipologia estúdio/quitinete, contendo apenas cozinha/dormitório e banheiro, com chuveiro, vaso sanitário e lavatório.

§2º Os compartimentos de permanência prolongada obedecerão às condições seguintes, quanto a dimensões mínimas:

Compartimento	Área (m ²)	Altura mínima (m)	Dimensão mínima (m)	Largura dos vãos de acesso (m)
Dormitórios:				
a) O primeiro ou único	9,00	2,60	2,40*	0,80
b) Os demais	6,00	2,60	2,40*	0,80
Salas de estar/jantar	9,00	2,60	2,40	0,80
Cozinha/copa	4,50	2,40	1,50	0,80
Locais de reunião	Áreas, alturas e largura de acesso compatíveis com as normas deste código.			

§3º A dimensão indicada no §2º se refere a um círculo com diâmetro de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

§4º. Os compartimentos de permanência prolongada que não tenham altura e vão de acesso mínimos previstos neste código, deverão respeitar as dimensões de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e 0,80 m (oitenta centímetros), respectivamente.

§5º Os compartimentos de permanência prolongada em edificações residenciais multifamiliares deverão ter comunicação com o exterior, através de aberturas pelas quais se fará a iluminação e/ou ventilação.

Art. 38. As edificações para usos de saúde, destinadas à prestação de assistência médico-cirúrgica e social, com ou sem internamento de pacientes, serão licenciadas mediante parecer prévio da Vigilância Sanitária municipal.

Art. 39. Para estabelecimentos comerciais e industriais deverá ser previsto pelo menos uma instalação sanitária, contendo pelo menos um vaso sanitário e lavatório.

Parágrafo único. Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 40. Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água próprio, dimensionado de acordo com o uso pretendido para a edificação, cuja memória de cálculo deve ser apresentada pelo responsável técnico no licenciamento da obra.

Art. 41. As marquises na fachada das edificações devem ser construídas no alinhamento frontal, em balanço com afastamento mínimo da prumada do meio-fio de 0,30m (trinta centímetros), e com altura mínima de 3,00 m (três metros) acima do nível do passeio.

Parágrafo único. O Município poderá indicar a cota adequada para a marquise em função de outras marquises existentes na mesma face da quadra.

Art. 42. Os toldos e acessos cobertos no recuo frontal das entradas principais devem ter altura não inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), observar dimensão transversal máxima de 1,20 m e não projetar nenhum elemento sobre a calçada.

TÍTULO V CANTEIRO DE OBRAS

Art. 43. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sobre segurança, no Código de Posturas e no seu regulamento.

Art. 44. Durante a execução de obra, reforma ou demolição, o responsável técnico e o proprietário, visando à proteção de pedestres ou de edificações vizinhas, deverão instalar dispositivos de segurança, tais como tapumes, andaimes e telas de proteção, conforme critérios definidos nesta Lei, na legislação específica sobre a segurança e medicina do trabalho e ainda no Código de Posturas e no seu regulamento.

TÍTULO VI FISCALIZAÇÃO

Art. 45. Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado(a) pelos agentes públicos municipais para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta Lei.

§1º Qualquer agente público municipal que tomar conhecimento de eventual infração às disposições dessa Lei deve informar ao órgão de fiscalização do Município para que sejam adotadas as medidas cabíveis.

§2º Os agentes municipais poderão, no exercício do poder de polícia administrativa, adentrar na propriedade privada sempre que isso se revelar necessário à constatação de situação de desconformidade e à apuração da correspondente responsabilidade administrativa.

§3º O Município deverá oficial os conselhos profissionais competentes com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional, quando houver.

Art. 46. Nos termos dos artigos 55 e seguintes da Lei Complementar nº 123/2006, a fiscalização de aspectos urbanísticos das atividades desenvolvidas por microempresas e empresas de pequeno porte deverá ser prioritariamente orientadora, à exceção das infrações capazes de acarretar alto risco à ordem urbanística e de infrações relativas à ocupação irregular da reserva de faixa não edificável, de área destinada a equipamentos urbanos, de áreas de preservação permanente e nas faixas de domínio público de vias e logradouros públicos.

§1º Na primeira visita à fiscalização das atividades desenvolvidas por microempresas e empresas de pequeno porte em situação de desconformidade, o agente fiscal autuante deverá lavrar "Termo de Adequação de Conduta" do qual constará a orientação e o respectivo prazo para cumprimento.

§2º A primeira visita orientativa não obsta a imposição de medidas cautelares administrativas destinadas a prevenir dano à ordem urbanística, devendo, na medida do possível, ser preservada a continuidade da atividade empresarial.

§3º A lavratura de auto de infração por ilícitos urbanísticos na atividade desenvolvida por microempresas e empresas de pequeno porte deverá ser acompanhada da cientificação do descumprimento da orientação referida no §1º.

Art. 47. Considera-se infração administrativa urbanística toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas da atividade edilícia em imóveis no território municipal, dentre elas:

- I – Falseamento de informações constantes no projeto arquitetônico, declarações e demais documentos apresentados em processos administrativos;
- II – Execução de obras sem aprovação municipal, quando exigível ou em desacordo com o projeto aprovado/informado;
- III – Descumprimento de embargo administrativo;
- IV – Ocupação de edificação antes da certificação da conclusão da obra, quando exigível;
- V - Inobservância das prescrições relativas ao movimento de terras e vedações em terrenos;
- VI – Descumprimento de medida mitigadora ou compensatória de impactos urbanísticos acordada em Termo de Compromisso.

Art. 48. A apuração de responsabilização administrativa pelo descumprimento das regras jurídicas que regulam o exercício da atividade edilícia no território municipal será realizada por meio de processo administrativo próprio.

§1º O processo administrativo de apuração da responsabilização administrativa previsto neste Título se iniciará com a lavratura do auto de infração, a cargo dos agentes fiscais municipais.

§2º Havendo concurso de agentes da infração, o Município autuará um processo administrativo individualizado para cada infrator.

§3º O auto de infração identificará o infrator, a data da imputação, a descrição sumária e o local da infração, as medidas cautelares administrativas e sanções aplicáveis e o agente atuante.

§4º O agente fiscal deverá produzir um Relatório de Fiscalização com indicação detalhada da infração imputada e os elementos de prova que corroboram a imputação.

Art. 49. Diante da ocorrência de desconformidade cuja continuidade ou manutenção possa provocar riscos ou danos relevantes à ordem urbanística, concomitantemente à lavratura do auto de infração o agente fiscal atuante poderá impor as seguintes medidas cautelares administrativas:

I – Embargo;

II – Interdição;

III – Apreensão de bens, equipamentos, veículos e produtos utilizados na infração;

IV – Desfazimento cautelar das intervenções.

§1º A guarda dos bens, equipamentos, veículos e produtos utilizados na infração apreendidos poderá ser realizada pelo Município, ou ser confiada à fiel depositário, que pode inclusive ser o próprio autuado, situação que se regerá pelas disposições da legislação civil.

§2º Na apreensão de bens, equipamentos, veículos e produtos utilizados na infração, o agente fiscal atuante deverá produzir lista de materiais apreendidos, com registro de elementos aptos a lhes individualizar (número de série, marca, modelo, cor, estado de conservação, fotos etc.).

§3º O desfazimento cautelar das intervenções será determinado ou executado, por determinação do agente fiscal atuante, quando a medida for reputada como urgente e imprescindível para a proteção da ordem urbanística, quando a intervenção inequivocamente não poder ser regularizada, em situações de risco, nas intervenções em áreas protegidas ou em intervenções não licenciadas em áreas públicas.

§4º A interdição poderá ser decretada quando uma edificação estiver em uso sem o correspondente Habite-se, Alvará de Funcionamento ou quando se constatar, por servidores municipais, que suas características físicas são distintas daquelas indicadas nos atos de aprovação municipal, quando exigível.

§5º As medidas cautelares administrativas devem perdurar até o julgamento definitivo da defesa prévia ou até a homologação do auto de infração, devendo ser convertida em uma sanção administrativa definitiva, correspondente à finalidade que se pretende assegurar pela medida cautelar respectiva.

§6º O levantamento das medidas cautelares administrativas será efetuado, a requerimento do autuado, pelo agente fiscal atuante ou pela autoridade competente para julgamento da defesa prévia, mediante prova da regularidade ou da regularização da desconformidade que lhe deu causa.

§7º O levantamento das medidas cautelares administrativas poderá ser parcial.

§8º O descumprimento de medidas cautelares administrativas pelo devedor deverá ser informado imediatamente, pelo agente fiscal autuante, à Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 50. O autuado disporá de prazo de 20 (vinte) dias úteis para apresentar defesa prévia.

§1º Na defesa prévia o autuado deverá indicar telefone e endereço eletrônico através do qual receberá as intimações para a prática dos atos processuais futuros, ao qual lhe será solicitada expressa anuência no momento de protocolo, bem como advertência quanto à obrigação de informar eventual alteração desses dados;

§2º A defesa prévia será remetida ao agente fiscal autuante, para elaboração de contradita técnica, em até 10 (dez) dias úteis.

Art. 51. Após a elaboração da contradita técnica à defesa prévia, o processo será encaminhado à autoridade competente para análise.

§1º A autoridade competente para conduzir o processo administrativo e decidir administrativamente o processo em primeira instância administrativa é o Secretário Municipal de Planejamento, que poderá delegar essa competência a seus subordinados hierárquicos.

§2º Não poderá atuar como autoridade competente em primeira instância administrativa o agente fiscal que lavrou o auto de infração.

§2º Havendo dúvidas técnicas ou jurídicas a respeito de elementos suscitados na autuação, na defesa prévia ou na contradita técnica, a autoridade competente poderá baixar o processo em diligência para produção de informações complementares.

§3º A autoridade competente deverá apreciar, motivadamente, o pedido de produção de provas eventualmente realizado pelo autuado.

§4º A autoridade competente deverá decidir sobre a homologação das medidas cautelares eventualmente aplicadas pelo agente fiscal autuante e sua conversão na correspondente sanção definitiva.

Art. 52. Tendo havido, no processo administrativo, a produção de outros elementos de informação após a apresentação da defesa prévia, o autuado deverá ser intimado para apresentação de alegações finais no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art.53. As infrações administrativas urbanísticas poderão ser sancionadas com:

I – Multa simples de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

II – Multa diária;

III – Suspensão temporária e cancelamento do cadastro, autorização ou licença administrativa;

IV – Perdimento de bens, equipamentos, veículos e produtos utilizados na infração;

VI – Interdição definitiva.

V – Demolição.

§1º O Executivo definirá, por regulamento, critérios para dosimetria da multa pecuniária a ser aplicada.

§2º A multa diária poderá ser aplicada nos casos de infração continuada, isto é, naquelas cujas ações se repetem no tempo, e/ou nos casos em que eventual medida cautelar administrativa for descumprida pelo autuado.

§3º A suspensão temporária do cadastro, autorização ou licença administrativa perdurará até a regularização da desconformidade apontada pelo agente municipal competente.

§4º Aplicada a sanção de perdimento de bens, equipamentos, veículos e produtos utilizados na infração, a autoridade administrativa poderá decretar sua destruição ou inutilização, doação, incorporação ao patrimônio público ou conversão em valores pecuniários atualizados no caso de descumprimento de encargos como fiel depositário na constância da medida cautelar administrativa de apreensão.

§5º A demolição administrativa será aplicada quando a intervenção não for passível de regularização ou quando o interessado não a providenciar no prazo assinalado pelo Município.

§6º No caso de reincidência, considerada na prática de novo ilícito administrativo dentro do prazo de 5 anos contados da decisão administrativa definitiva anterior que houver reconhecido a responsabilidade administrativa por ilícito urbanístico, a sanção pecuniária consolidada será duplicada.

Art. 54. Contra a decisão de primeiro instância administrativa que indeferir, ainda que parcialmente, a defesa prévia e homologar o auto de infração, caberá recurso à Junta Administrativa de Recursos (JAR), ou o que vier a lhe suceder, no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

§1º O recurso será recebido e autuado no processo pela autoridade julgadora na primeira instância administrativa, que poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 10 (dez) dias.

§2º Na hipótese de a autoridade julgadora na primeira instância administrativa não exercer o juízo de retratação previsto no parágrafo anterior, este apresentará informações escritas alusivas aos argumentos constantes no recurso e os remeterá à assessoria jurídica da Secretaria de Planejamento para análise.

§3º A assessoria jurídica da Secretaria de Planejamento elaborará proposta de decisão ao recurso e a submeterá à apreciação da Junta Administrativa de Recursos (JAR).

§4º A Junta Administrativa de Recursos (JAR) poderá adotar como razões de decisão do recurso a proposição sugerida pela assessoria jurídica da Secretaria de Planejamento ou rejeitá-la, hipótese em que declinará as razões de fato e de direito da decisão adotada.

Art. 55. Fica o Município autorizado a firmar Termo de Compromisso para Conversão de Sanção Administrativa com os autuados para conversão da sanção indicada ou aplicada na obrigação de correção e compensação da desconformidade apurada no processo de fiscalização.

§1º O Termo de Compromisso para Conversão de Sanção Administrativa suspenderá a exigibilidade das sanções indicadas no auto de infração, até a comprovação do cumprimento integral das contrapartidas assumidas pelo signatário.

§2º O Termo de Compromisso para Conversão de Sanção Administrativa deverá obrigatoriamente prever multa pelo descumprimento das obrigações assumidas e tem natureza de título jurídico extrajudicial.

§3º O Termo de Compromisso para Conversão de Sanção Administrativa será firmado pelo Procurador Geral do Município e pela autoridade competente para decisão no respectivo processo administrativo de responsabilização.

Art. 26. Nos processos administrativos de fiscalização aplicam-se, subsidiariamente e naquilo que forem compatíveis ao disposto nesta Lei, as disposições da Lei nº 9.784/99.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27. Fica o Poder Executivo autorizado, na forma preconizada pelo artigo 30 do Decreto-Lei 4.657/42, a editar Súmulas Administrativas para padronizar entendimentos, uniformizar a interpretação e aumentar a segurança jurídica na aplicação desta lei.

§1º As Súmulas Administrativas editadas na forma prevista neste artigo serão de aplicação obrigatória pelos agentes públicos municipais, e sua inobservância sujeitará o agente às sanções disciplinares correlatas.

§2º O particular poderá representar diretamente a Procuradoria Geral do Município nas situações de descumprimento de Súmulas Administrativas, para adoção das providências cabíveis.

§3º As Súmulas Administrativas serão editadas por ato conjunto da Procuradoria Geral do Município e do Secretário de Planejamento, ou outro que vier a lhe suceder.

Art.28. Fica criado um Fundo Municipal de Urbanismo, formado por recursos provenientes de:

I - recursos próprios do Município;

II - transferências intergovernamentais;

III - contribuições ou doações de entidades nacionais ou internacionais;

IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V - empréstimos ou operações de financiamento, internos ou externos;

VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII - receitas da utilização de bens públicos, edificações, solo, subsolo e espaço aéreo;

IX - valores incluídos nas medidas mitigadoras determinadas por Termos de Ajustamento ou pelos Estudos de Impacto de Vizinhança;

X - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Plano Diretor;

XI - percentual da arrecadação de multas oriundas de infrações edilícias e urbanísticas, a ser definido pelo Conselho da Cidade;

XII - receitas oriundas da Outorga Onerosa;

XIV - receitas oriundas da Transferência do Direito de Construir;

XV - rendas da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XVI - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei; e

XVII - outras receitas, sejam eventuais, sejam advindas da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único: Os recursos do Fundo Municipal de Urbanismo deverão ser aplicados na consecução das finalidades previstas no Plano Diretor.

Art. 29. Os processos administrativos de autorização ou licenciamento em tramitação ao tempo da entrada em vigor desta lei, poderão seguir as disposições da lei revogada por expressa opção do interessado.

Art. 30. Ficam revogadas todas as disposições contrárias a essa Lei, e integralmente revogadas as seguintes leis: Lei nº 356/83; Lei nº 272/80; Lei nº 797/93; Lei nº 845/94; Lei nº 3.567/15; Lei nº 219/2022.

Art. 31. Esta Lei entrará em vigor 90 dias após sua publicação.