



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

Projeto de Lei Complementar nº , de de de 2023.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Taquaritinga, e dá outras providências.

## O PREFEITO MUNICIPAL DE TAQUARITINGA:

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

**Art. 1º.** O presente diploma legal institui o Código de Obras e Edificações do Município de Taquaritinga, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

**Art. 2º.** Para os fins de compreensão desta Lei Complementar, os órgãos, entidades e expressões são identificados pelas seguintes siglas e abreviaturas:

- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - APP: Área de Preservação Permanente;
- III - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- IV - AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- V - BIC: Boletim Informativo Cadastral;
- VI - CADMADEIRA: Cadastro Estadual de Pessoas Jurídicas que comercializam, no Estado de São Paulo, produtos e subprodutos florestais de origem nativa da flora brasileira;
- VII - CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- VIII - CFT: Conselho Federal dos Técnicos Industriais;
- IX - CNAE: Classificação Nacional de Atividades Comerciais;
- X - COE: Código de Obras e Edificações;
- XI - CPDDS: Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável;
- XII - CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- XIII - DOF: Documento de Origem Florestal;
- XIV - H: diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insulado, iluminado ou ventilado;
- XV - IPTU: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- XVI - ISS: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
- XVII - LZUOS: Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- XVIII - NBR: Norma Técnica Brasileira publicada pela ABNT;
- XIX - CRI: Cartório de Registro de Imóveis;
- XX - PCD: Pessoa com Deficiência;
- XXI - RRT: Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU;
- XXII - SPDA: Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas;
- XXIII - SAAET: Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Taquaritinga;
- XXIV - TRT: Termo de Responsabilidade Técnica perante o CFT; e
- XXV - URMT: Unidade de Referência do Município de Taquaritinga.

### SEÇÃO II DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 3º.** O Código de Obras e Edificações do Município Taquaritinga determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I - Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II - Assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III - Estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV - Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana;

V - Incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

VI - Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras vigentes;

VII - Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei Complementar.

## SEÇÃO III DA ATUALIZAÇÃO

**Art. 4º.** O Código de Obras e Edificações do Município Taquaritinga, deverá ser avaliado periodicamente, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

§ 1º. A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

§ 2º. Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir grupos de trabalhos e/ou comissões para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este COE, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas.

## CAPÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS SEÇÃO I DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**Art. 5º.** Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta Lei Complementar e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

**Art. 6º.** É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

**Art. 7º.** São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I - Viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

II - Licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Complementar e demais normas legais e regulamentares atinentes;

III - Fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

IV - Fiscalizar obras de toda natureza, podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;

V - Expedir o “Habite-se”;

VI - Aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística do Município;

VII - Exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

**Parágrafo único.** Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

## SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

**Art. 8º.** Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.

**Art. 9º.** As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

**Art. 10.** Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I - Utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

II - Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

III - Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

IV - Manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V - Conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

VI - Responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

VII - Responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

VIII - Garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

IX - Viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

## SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO





# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 11.** São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

**Parágrafo único.** Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta Lei Complementar e na legislação urbanística vigente.

**Art. 12.** Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

**Art. 13.** São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

- I - Encontrar-se regularmente perante o Órgão de Classe competente;
- II - Elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- III - Proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- IV - Prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- V - Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
- VI - Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
- VII - Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VIII - Cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- IX - Assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- X - Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- XI - Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- XII - Manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- XIII - Promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras vigentes;

**Art. 14.** É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

**Parágrafo único.** Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação, função ou emprego público.

## CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO DE OBRAS SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 15.** O licenciamento municipal de obras condiz à autorização emitida pelo órgão municipal responsável para o início ou a continuidade de uma obra de construção civil.

**Art. 16.** São documentos de autorização municipal para obras:



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

- I - Alvará de Construção;
- II - Alvará de Reforma;
- III - Alvará de Demolição;
- IV - Alvará de Regularização de Obra;
- V - Alvará de Regularização de Edificação;
- VI - Alvará de Regularização de Demolição.

§ 1º. É obrigatório o alvará para início ou continuidade de toda e qualquer obra.

§ 2º. A administração pública é responsável pela fiscalização de toda e qualquer obra, durante sua execução e ao final dela.

**Art. 17.** São modalidades de licenciamento:

- I - Dispensa de Licenciamento e/ou Isenção de Licença;
- II - Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III - Licenciamento Convencional; ou,
- IV - Licenciamento Especial e/ou de Projetos Especiais.

**Parágrafo único.** As modalidades são diferenciadas conforme critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, dentre outros aspectos explicitados neste Código.

**Art. 18.** Para cada uma das modalidades, o Município estabelecerá o formato dos processos de licenciamentos, que poderá ser:

- I - Autodeclaratório, realizado através do autosserviço;
- II - Convencional, realizado através de análise técnica específica.

**Art. 19.** Certificado de numeração predial poderá ser emitido conjuntamente a licença de obras e/ou regularizações.

## SEÇÃO II DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

**Art. 20.** O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos descritos neste artigo, independentemente da modalidade de licença optada pelo requerente:

- I - Atualizações do cadastro imobiliário, do cadastro do requerente, do responsável legal da obra ou construção e dos responsáveis técnicos na Prefeitura;
- II - Consulta Prévia de Viabilidade e de Orientações Urbanísticas e de Viabilidade da Obra;
- III - Licenciamento para Obra ou Construção;
- IV - Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

## SEÇÃO III DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 21.** A Consulta Prévia de Viabilidade e Orientações Urbanísticas é o documento que contém o conjunto de orientações urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

**Art. 22.** A Consulta disponibilizará ao requerente todas as orientações sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e custos, entre outras informações pertinentes, se for o caso.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 23.** A apresentação da Consulta Prévia poderá ser exigida para a emissão do alvará.

## SEÇÃO IV DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

**Art. 24.** Serão passíveis de isenção da licença municipal de obras apenas as obras de baixíssima complexidade, assim definidas:

I - Obra e serviço de reparo e limpeza;

II - Restauo, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;

III - Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

IV - Modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança existentes;

V - Execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto neste Código.

**Art. 25.** As obras serão dispensadas da licença desde que:

I - Sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos possivelmente gerados à vizinhança e ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação vigente;

II - Sejam dispensados de licenciamento ambiental;

III - Não sejam obras ou serviços em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, os quais deverão ser executados de acordo com diretrizes dos órgãos competentes e por meio da modalidade de licença municipal especial.

## SEÇÃO V DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÕES

**Art. 26.** O licenciamento de obras ou construções pode se dar nas modalidades: isenção, simplificada, convencional ou especial.

### SUBSEÇÃO I DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO

**Art. 27.** O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico, definidos por Decreto Municipal.

**Art. 28.** O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

**Art. 29.** A modalidade simplificada não exige o requerente da apresentação do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua análise técnica.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 30.** É de responsabilidade do responsável pelo imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e obra, a idoneidade da documentação apresentada para a análise e a aprovação do projeto e o licenciamento da obra.

**Parágrafo único.** Para atestar a idoneidade mencionada no caput desse artigo, os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicável.

## SUBSEÇÃO II DO LICENCIAMENTO DE OBRAS NA MODALIDADE ESPECIAL

**Art. 31.** O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável a edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

**Art. 32.** Também são consideradas obras na modalidade especial aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação, bem como as situações em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

## SUBSEÇÃO III DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

**Art. 33.** Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais, deverão ser submetidas ao processo convencional, que envolve todos os procedimentos básicos de licenciamento.

## SUBSEÇÃO IV DOS EXAMES DOCUMENTAIS E DA ANÁLISE DO PROJETO

**Art. 34.** Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

- I - Dados e documentos dos responsáveis técnicos;
- II - Dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;
- III - Projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

**Art. 35.** O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

- I - Análise prévia;
- II - Análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e,
- III - Aprovação do projeto.

**Art. 36.** A análise prévia do projeto verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia.

**Art. 37.** A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

**Art. 38.** Para a emissão da licença de execução de obra é necessária a aprovação do projeto arquitetônico.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão competente, de que o projeto relativo à edificação apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos previstos para aquela localidade.

**Art. 39.** O atendimento às premissas estabelecidas nas normas técnicas brasileiras e demais legislações vigentes correlatas ao objetivo fim, são atribuídas aos responsáveis técnicos da elaboração do projeto e da execução da obra, bem como do requerente, proprietário e/ou possuidor.

## SEÇÃO VI DO LICENCIAMENTO PARA REGULARIZAÇÃO

**Art. 40.** São passíveis de regularização:

I - Obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II - Edificação ou conjunto de edificações existentes e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

III - Edificação ou conjunto de edificações irregulares, consolidadas, cadastradas e lançadas para cobrança de IPTU tipo predial por força de recadastramentos anteriores ao ano de 2019, comprovada por certidão expedida pelo setor de cadastro imobiliários;

**Parágrafo único.** No caso indicado nos incisos II e III do caput, a emissão da regularização terá validade de "Certidão de Conclusão de Obra".

## SEÇÃO VII DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA/HABITE-SE

**Art. 41.** Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença.

**Art. 42.** O poder público municipal emitirá Certificado de Conclusão de Obras/Habite-se, quando a obra tenha sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

§ 1º. O certificado de Conclusão de Obra/Habite-se atestará a conclusão total ou parcial da obra.

§ 2º. Para a devida emissão da Certidão de Conclusão de Obra/Habite-se de edificações consolidadas, cadastradas e lançadas para cobranças de IPTU tipo predial até o ano de 2018, que não tenha projeto aprovado, será permitido mediante apresentação de certidão comprobatória da metragem expedida pelo setor de cadastro, e vistoria das condições de segurança e salubridade.

## CAPÍTULO IV DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 43.** As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

I - Edificação residencial;

II - Edificação não residencial;

III - Edificação de uso misto;

IV - Edificação de uso especial.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Parágrafo único.** A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

## SUBSEÇÃO I DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

**Art. 44.** Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) **Unifamiliar:** corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;

b) **Multifamiliar:** corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.

## SUBSEÇÃO II DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

**Art. 45.** Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

I - **Comercial:** edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

II - **Industrial:** edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

III - **Serviços:** edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

## SUBSEÇÃO III DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

**Art. 46.** Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

## SUBSEÇÃO IV) DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

**Art. 47.** Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

I - **Permanente:** destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

II - **Temporária:** dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

## CAPÍTULO V DAS EXECUÇÃO DAS OBRAS SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 48.** A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado, à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

**Art. 49.** Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável legal garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

**Art. 50.** Todo licenciamento de regularização de obras e edificações, iniciado e/ou concluído sem licença prévia, somente será expedido mediante recolhimento da multa, lançada conjuntamente com as demais taxas de análise e alvarás.

## SEÇÃO II DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. 51.** O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º. É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

§ 2º. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei Complementar, nas Normas Técnicas Brasileiras vigentes e na legislação urbanística aplicável.

**Art. 52.** Deverá ser mantida no canteiro de obras, em local de fácil acesso, uma cópia do alvará de construção e do projeto aprovado.

**Art. 53.** Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

**Art. 54.** As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 55.** Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

## SEÇÃO III DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

**Art. 56.** As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Normas e Posturas do Município, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 57.** Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

**Art. 58.** Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, deverá solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO IV DA ACESSIBILIDADE

**Art. 59.** As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificação em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras vigentes e legislação específica.

**Art. 60.** Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação, somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada, podendo ser estendido aos principais acessos e áreas de circulação da edificação.

**Parágrafo único.** É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

**Art. 61.** É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

## CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 62.** A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará a lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

**Art. 63.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o executor da obra, bem como o responsável técnico pela obra, a responsabilidade é solidária, considerando-se ambos os infratores.

**Art. 64.** A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Taquaritinga, neste Código de Obras e Edificações, denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

## SEÇÃO II DA NOTIFICAÇÃO

**Art. 65.** Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará Notificação, que conterá:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III - Local em que a infração se tiver verificado;



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

§ 1º. A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º. Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscalizador fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º. Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

**Art. 66.** O prazo para atendimento da notificação será de 30 (trinta) dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

**Parágrafo único.** O prazo poderá ser prorrogado a critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

**Art. 67.** O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

## SEÇÃO III DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 68.** O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

**Art. 69.** O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza e conterá as seguintes informações:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e CPF/MF ou CNPJ/MF, se possível;

III - Local em que a infração se tiver verificado;

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI - Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII - Sanção cabível;

VIII - Prazo para apresentação de defesa;

IX - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

**Parágrafo único.** A ausência de quaisquer das informações acima, não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

**Art. 70.** A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º. Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º. Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

## SEÇÃO IV DAS MULTAS



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 71.** A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I - Por descumprimento do disposto nesta Lei Complementar;
- II - Por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;
- III - Por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

**Parágrafo único.** O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

**Art. 72.** Para efeitos desta Lei Complementar, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

**Art. 73.** São infrações leves:

- I - Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II - Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- III - Não disponibilizar, no canteiro de obras, o alvará e o projeto aprovado;
- IV - Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico.

**Art. 74.** São infrações graves:

- I - Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;
- II - Executar obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Executar obra sem a devida licença;
- IV - Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
- V - Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
- VI - Ocupar a edificação sem o "Habite-se".

**Art. 75.** São infrações gravíssimas:

- I - Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
- II - Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III - Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV - Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
- V - Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI - Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
- VII - Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar.

**Art. 76.** As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

**Art. 77.** Os valores das multas, serão aplicados na seguinte conformidade:

§ 1º. No caso de infrações leves, a multa será de 9 (nove) URMTs (Unidades de Referência do Município de Taquaritinga).

§ 2º. No caso de infrações graves, a multa será de 11 (onze) URMTs (Unidades de Referência do Município de Taquaritinga).

§ 3º. No caso de infrações gravíssimas, a multa será de 13 (treze) URMTs (Unidades de Referência do Município de Taquaritinga).

**Art. 78.** A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 79.** O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

## SEÇÃO V DOS EMBARGOS

**Art. 80.** O embargo poderá ser aplicado a qualquer tempo, seja ela construção, ampliação, modificação, demolição de edificação ou mesmo após concluída.

§ 1º. O embargo é cabível nos seguintes casos:

I - Obra sem a devida licença;

II - Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;

III - Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros.

§ 2º. Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 3º. O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.

**Art. 81.** O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

**Parágrafo único.** Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

**Art. 82.** O descumprimento a interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VI DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. 83.** A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º. A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º. A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º. Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4º. Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

**Art. 84.** O descumprimento à interdição implicará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VII DA DEMOLIÇÃO

**Art. 85.** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º. O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 (trinta) dias.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 (quinze) dias, sendo os custos de sua execução cobrados do infrator.

§ 3º. O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º. Os custos da demolição serão estabelecidos de conformidade com o norma específica que regulamente o preço público no Município.

## SEÇÃO VIII DOS RECURSOS

**Art. 86.** É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º. O recurso será interposto no prazo de 15 (quinze) dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2º. O recurso será feito através de petição e deverá conter:

- I - O número do Auto de Notificação;
- II - A qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV - O pedido.

**Art. 87.** O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

**Art. 88.** Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao Chefe do Poder Executivo Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 89.** Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

**Art. 90.** Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I - Autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II - Levantará o embargo da obra; e,
- III - Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 91.** O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei Complementar.

**Art. 92.** Não serão atingidos por esta Lei Complementar os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

**Art. 93.** Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei Complementar, serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria competente.



# Prefeitura Municipal de Taquaritinga

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 94.** Os prazos estipulados nesta Lei Complementar, serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro útil imediatamente posterior.

**Art. 95.** Os casos omissos devem ser analisados pela Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente, respeitando as legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

**Art. 96.** Esta Lei Complementar será regulamentada no couber, por Decreto Municipal.

**Art. 97.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Taquaritinga,                      de                      de 2023.

as.

Prefeito Municipal

Proposição encaminhada ao Poder Legislativo Municipal através do Ofício nº 288/2023, de 09 de agosto de 2023.

  
Vanderlei José Marsico  
Prefeito Municipal