



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 1608 DE 12 DE JULHO DE 2023

"ESTABELECE AS REGRAS GERAIS A SEREM OBEDECIDAS NO PROJETO, LICENCIAMENTO, EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, NOS IMÓVEIS INSERIDOS NOS LIMITES DO MUNICÍPIO DE SERRA AZUL, ESTADO DE SÃO PAULO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

AUGUSTO FRASSETTO NETO, PREFEITO MUNICIPAL DE SERRA AZUL, Comarca de Cravinhos, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Serra Azul, que estabelece normas gerais para elaboração de projeto, execução, reforma, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, e os procedimentos para o licenciamento de obras em todo o Território Municipal.

§1º As disposições contidas nesta Lei Complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor, integradas ao conjunto de Instrumentos do Desenvolvimento Urbano Sustentável, especialmente às Leis Municipais que tratam do Parcelamento do Solo e do Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como aquelas disciplinadoras do Licenciamento de Atividades Econômicas e de Matéria Ambiental, Sanitária e de Proteção, Conservação, Preservação, Reforma e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Paisagístico e Natural, sem prejuízo das Normas Técnicas Oficiais e da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 2º Os procedimentos de aprovação e licenciamento estabelecidos por esta lei aplicam-se a todas as obras e edificações localizadas em área urbana, de expansão urbana e urbanizáveis.

Art. 3º A fim de garantir condição de ocupação e habitabilidade, os projetos destinados à construção, ampliação e adaptação de edificações, com ou sem reforma, deverão atender aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade de que trata esta Lei Complementar, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;

II - garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;



PREFEITURA MUNICIPAL
Serra Azul - Estado de São Paulo

III - promoção da sustentabilidade e do conforto ambiental nas edificações, considerando:

- a) a eficiência energética nas edificações;
- b) o uso racional da água;
- c) a adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais de Serra Azul;
- d) a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação;
- e) a escolha de materiais sustentáveis e adequados às condicionantes climáticas locais.

§1º A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II será dada por intermédio da adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas normas técnicas oficiais sobre o tema, especialmente a NBR 9050, ou a que venha substituir, conforme as disposições das legislações federais, estaduais e municipais vigentes, além daquelas previstas nesta lei complementar.

§2º As normas técnicas oficiais e Resoluções do CAU/BR, CAU/SP, do CONFEA, do CREA/SP e de outros órgãos afins, deverão ser observadas complementarmente e esta lei complementar.

Art. 4º É dever do Poder Executivo Municipal, órgãos dos demais níveis de Governo, concessionárias de serviços públicos, empresas, associações, organizações, instituições, entidades e cidadãos, entre outros agentes promotores das iniciativas caracterizadas nesta lei complementar, se empenharem no atendimento das disposições nela estabelecidas, resguardadas as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

Art. 5º A observância das disposições desta lei não desobriga o profissional, responsável técnico pelo projeto e pela obra, do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo Conselho Profissional e daquelas decorrentes de outras normas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO II
DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I
DO MUNICÍPIO

Art. 6º É de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Serra Azul, por meio de órgão técnico específico, a emissão de número predial para o imóvel, a aprovação do projeto de edificação, a concessão de alvarás e a emissão de certificados de regularização, demolição e "Habite-se".

Art. 7º O Executivo Municipal terá o prazo de (dezoito) meses, contados a partir da vigência dessa lei, para informatizar todo o processo de licenciamento de obras e edificações, instituindo um portal eletrônico para o acompanhamento e o relacionamento com os proprietários e responsáveis técnicos, assegurando a transparência, celeridade e eficiência no licenciamento das obras e edificações.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

Art. 8º Os documentos necessários para requerer os procedimentos previstos pela presente lei deverão constar devidamente relacionados no site da Prefeitura Municipal em até (trinta) dias após a regulamentação desta lei.

Art. 9º A Prefeitura Municipal através de seu de órgão técnico específico, é responsável pelo cumprimento dos prazos para o licenciamento de obras e edificações assegurando a transparência aos processos de aprovação.

Art. 10 A Prefeitura Municipal licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme disposto no § 1º do art. 29 desta lei, sem prejuízo dos demais parâmetros construtivos previstos por normas técnicas e legislação pertinente, cabendo ao(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.

Art. 11 O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 12 A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 13 A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade das edificações ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

SEÇÃO II DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 14 O responsável técnico é o profissional habilitado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, devendo estar devidamente registrado no respectivo Conselho Profissional e inscrito no Cadastro da Prefeitura Municipal.

§ 1º O profissional habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, ficando facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto e de responsável técnico pela obra.

§ 2º O responsável técnico deverá estar em dia com suas obrigações perante a Prefeitura Municipal.

§ 3º Será dispensada a inscrição do profissional no Cadastro da Prefeitura Municipal de Serra Azul quando se tratar de trabalho esporádico, ou seja, a atividade exercida somente uma única vez no Município durante um período de 6 (seis) meses, situação em que será admitida a dispensa, desde que haja o recolhimento do respectivo imposto - ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) e outros tributos municipais aplicáveis ao objeto da prestação de serviço.

Art. 15 O profissional poderá assumir as funções de:



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

I - Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - Responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra, de acordo com o projeto legal aprovado pelo Município e demais projetos existentes, tais como complementares e executivo, com a observação das normas aplicáveis.

Art. 16 É de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável pela obra o atendimento a toda e qualquer legislação vigente, inclusive as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as normas emitidas pelas Concessionárias de serviços públicos, tal como; CPFL, SABESP e outras, além da segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco em conformidade com a legislação estadual e municipal pertinentes.

§ 1º O responsável técnico responderá pelo cumprimento da legislação edilícia aplicável, bem como pela veracidade das informações e documentos emitidos por sua autoria, sob pena de sofrer as sanções legais e administrativas.

§ 2º Caso haja mais de um responsável técnico pela execução da obra deverá ser especificada a área de atuação de cada um dos envolvidos.

Art. 17 Sendo necessária a substituição do responsável técnico pela execução da obra o Município deverá ser informado por documento formal protocolado e os responsáveis deverão promover a substituição dos termos e declarações de responsabilidade pertinentes, sob pena de embargo da obra.

Parágrafo único: Caso a comunicação da baixa de responsabilidade seja requerida pelo responsável técnico o proprietário ou possuidor terão um prazo de 15 (quinze) dias para indicar o responsável técnico substituto, a partir do qual e não o fazendo, a obra será embargada.

SEÇÃO III DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 18 Para efeitos desta lei considera-se:

I - Proprietário: a pessoa física ou jurídica detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 19 Para a Prefeitura admitir que aquele que se apresenta como possuidor tenha os mesmos direitos do proprietário, para efeitos de licenciamento edilício, este deverá fazer prova substancial de sua posse por meio da apresentação de um dos seguintes documentos:

I - Contrato com autorização edilícia expressa do proprietário;



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

II - Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, no qual esteja expressamente previsto o direito de o possuidor providenciar o licenciamento edilício;

IV - Escritura definitiva sem registro;

V - Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião;

VI - Documento de legitimação fundiária ou legitimação de posse.

Parágrafo único: Todos os documentos relacionados nos incisos I, II e III deverão ter a firma reconhecida por autenticidade.

Art. 20 O proprietário ou o possuidor do imóvel responde pela veracidade dos documentos emitidos conjuntamente com o responsável técnico, naquilo que couber, de forma solidária.

Parágrafo único: O proprietário e o possuidor, assim como o profissional habilitado, ficam obrigados à observância das disposições desta lei, das regras indispensáveis ao seu cumprimento, fixadas em decreto regulamentador e nas normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas em lei.

CAPÍTULO III DO CONTROLE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 21 A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão, pela Prefeitura Municipal, de alvará ou certificado, de acordo com o tipo de obra, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

Art. 22 O processo de licenciamento de obras e edificações no Município de Serra Azul contemplará:

I - A emissão de número predial/identificador para imóveis ainda sem numeração;

II - A emissão de Alvará que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura a Projeto aplicável à:

a) Obras novas em lote não edificado;

b) Reformas, com ou sem alteração de área, desde que contemplem uma ou mais das seguintes modificações:

1. Supressão ou acréscimo de área edificada;

2. Alteração da distribuição da área construída sobre o terreno;

3. Modificação estrutural ou outra que interfira nas condições de acessibilidade e segurança da edificação existente ou do imóvel lindeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

- c) Instalação de estação rádio base;
- d) Outras instalações em que seja exigido, por legislação específica, o licenciamento edilício.

III - A emissão de Certificado de Regularização de Edificação, destinada ao reconhecimento e à regularização de edificações existentes;

IV - A emissão de Alvará e Certidão de Demolição, aplicáveis às obras de supressão de edificação;

V - A emissão de "Habite-se", aplicável após concluídas as obras licenciadas.

Art. 23 Não será exigido procedimento específico de licenciamento, nos termos desta lei, para a execução de:

I - Obras edilícias que não interfiram na estabilidade do imóvel ou de construções lindeiras e que não se enquadrem nas hipóteses com exigência de licenciamento previstas no art. 22;

II - Modificação do interior da edificação que não implique alteração de área construída e nem interfira nas condições de acessibilidade e segurança existentes.

Parágrafo único: As obras indicadas no caput desse artigo deverão ser executadas em conformidade às normas legais aplicáveis, ainda que não impliquem em procedimento específico de licenciamento pelo Município.

Art. 24 São classificadas como obras causadoras de impactos:

I - Ao meio ambiente, assim classificadas pela legislação pertinente, deverão apresentar licença prévia ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação pertinente;

II - Urbanísticos, assim classificados pela legislação pertinente, deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, conforme Leis e Decretos Municipais vigentes.

Parágrafo único: O Licenciamento Ambiental, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Tráfego são requisitos obrigatórios para a expedição do Alvará, quando a legislação assim o exigir.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO PARA LICENCIAMENTO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 25 O interessado poderá solicitar Certidão de Uso do Solo para a obtenção de informações quanto ao uso, ocupação e índices urbanísticos básicos vigentes relativas ao lote onde se pretende construir.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

Parágrafo único: A Certidão de Uso do Solo é meramente informativa e não gera direito de construir ou exercer atividades, estando estas autorizações condicionadas ao cumprimento das legislações vigentes no ato do procedimento de licenciamento.

Art. 26 O interessado poderá solicitar a numeração predial para o imóvel que ainda não possua numeração oficial, o que será realizado de forma automática quando do pedido de emissão do Alvará ou do Auto de Regularização da Edificação, ou de forma autônoma por requerimento específico do interessado, em situações quando não houver previsão de construção no respectivo lote.

CAPÍTULO V DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 27 O projeto de edificação, a ser elaborado por responsável técnico, deve estar em consonância com a legislação aplicável, bem como com as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, assim como outras pertinentes, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.

Art. 28 O projeto de edificação a ser submetido à apreciação e aprovação da Prefeitura denomina-se “Projeto Regular” e deve instruir os pedidos para a emissão do Alvará e para a emissão do Certificado de Regularização da Edificação, assim como outros que venham a ser definidos pela legislação municipal.

Art. 29 O processo de aprovação do “Projeto Regular” será realizado pela Prefeitura Municipal de Serra Azul considerando a análise de parâmetros urbanísticos relevantes, não implicando na apreciação de outros aspectos edilícios cuja conformidade é de responsabilidade do autor do projeto, independentemente de estarem representados na peça gráfica de análise.

§ 1º São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

- I** - Uso conforme o zoneamento aplicável;
- II** - Restrições aplicadas aos usos específicos, conforme legislação pertinente;
- III** - Taxa de ocupação (TO);
- IV** - Coeficiente de aproveitamento (CA);
- V** - Afastamento das divisas (lateral e fundos);
- VI** - Recuo frontal;
- VII** - Marquises e beirais;
- VIII** - Taxa de permeabilidade do solo (TP);



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

IX - Acessibilidade e outros requisitos do(s) passeio(s) público(s) na extensão do alinhamento do lote;

X - Áreas de estacionamento e pátios de carga e descarga;

XI - Solução para abastecimento de água e esgotamento sanitário e dispositivos para interligação às redes públicas de infraestrutura básica.

§ 2º A conformidade do projeto às normas técnicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá instituir parâmetros construtivos quanto aos aspectos do interior das edificações, complementares aos das normas técnicas existentes, a fim de resguardar as necessidades e características locais, cabendo aos responsáveis técnicos adotá-los no projeto e na execução das obras, ainda que os mesmos não configurem os parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29.

§ 4º Fica o Poder Executivo autorizado a instituir o Projeto Simplificado, na modalidade de processo eletrônico, para aprovação de edificações residenciais e não residenciais, que será criado e regulamentado através de Decreto Executivo Municipal.

Art. 30 O “Projeto Regular” deverá conter:

I - Dados do responsável técnico pelo projeto compreendendo o nome completo, CPF (Cadastro de Pessoa Física), número de registro no órgão de classe e número de inscrição municipal (ou identificação de enquadramento em serviço esporádico);

II - Dados do proprietário ou possuidor compreendendo o nome completo e o CPF;

III - Dados do imóvel compreendendo a inscrição cadastral municipal (setor, quadra e lote), número de matrícula e especificação do Cartório de Registro do Imóvel, dados do lote conforme registro do loteamento e endereço;

IV - Peça gráfica a ser aprovada ou regularizada, contemplando as informações relacionadas aos parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29, § 1º.

§ 1º As cores de hachuras para apresentação do “Projeto Regular” envolvendo reforma ou regularização são as seguintes:

I - Cor preta ou azul para as partes a conservar ou existentes;

II - Cor amarela para as partes a demolir;

III - Cor vermelha para as partes a construir ou renovar;

IV - Cor verde para as partes a regularizar.



PREFEITURA MUNICIPAL
Serra Azul - Estado de São Paulo

§ 2º As especificações detalhadas dos conteúdos gráficos do “Projeto Regular” serão especificadas em decreto regulamentador.

CAPÍTULO VI
DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 31 O Alvará que autoriza a execução de obras será emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal após a análise e aprovação do respectivo “Projeto Regular” e documentos que o acompanham.

§ 1º define-se por Alvará o documento expedido pelo órgão competente, que autoriza a execução das obras e/ou edificações, sujeitas à fiscalização da Prefeitura Municipal.

§ 2º O Alvará é o documento obrigatório para execução de obras, sob pena de autuação e embargo em caso de descumprimento.

§ 3º O Alvará poderá ser revalidado por igual período, por uma única vez, mediante a solicitação do interessado, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Art. 32 A solicitação de Alvará deverá ser instruída com:

I - Requerimento;

II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;

III - Documentação referente ao imóvel;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela elaboração do projeto edílio e/ou execução da obra;

V - “Projeto Regular” contendo os dados do imóvel, do proprietário ou possuidor e do responsável técnico pelo projeto, além da representação gráfica simplificada da obra, conforme especificações fixadas em decreto regulamentador.

VI - Memorial Descritivo;

VII - Declaração assinada pelo profissional habilitado atestando a conformidade do projeto às condições de acessibilidade (NBR 9050) e outros parâmetros edilícios previstos por legislação pertinente ou por decreto regulamentador;- Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto às normas técnicas de desempenho (NBR 15.575) e normas de segurança aplicáveis;

VIII - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL
Serra Azul - Estado de São Paulo

§ 1º O "Projeto Regular" não substitui outros projetos que venham a ser necessários para a plena execução da obra, tais como projetos executivos, estruturais, de instalações, entre outros que sejam entendidos como necessários pelos responsáveis técnicos da obra.

§ 2º A aprovação do "Projeto Regular" não exime seu autor da obediência às normas técnicas aplicáveis pelos órgãos reguladores da atividade profissional, bem como outras legislações aplicáveis.

§ 3º A aprovação do "Projeto Regular" não exime seu autor da obediência às normas de segurança contra incêndio e áreas de risco em conformidade com a legislação pertinente.

Art. 33 A solicitação do Alvará deve ser requerida previamente ao início da construção, sob pena de aplicação de sanções.

Parágrafo único: No caso de serviços ou obras executadas sob a responsabilidade de diversos profissionais, deverão constar da solicitação a área de atuação de cada profissional.

Art. 34 O Alvará para execução de obras poderá incluir, quando for o caso, a licença para a demolição parcial ou total da edificação existente.

Art. 35 Quando o empreendimento compreender mais de 1 (um) bloco de edificação poderá ser requerido o Alvará para cada bloco, isoladamente.

~~Art. 36 O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:~~

~~I - 24 (vinte e quatro) meses para residências unifamiliares;~~

~~II - 48 (quarenta e oito) meses para residências multifamiliares;~~

~~III - 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área inferior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);~~

~~IV - 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).~~

Art. 36 O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:

I - Suprimido;

II - Suprimido;

III - 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos metros quadrados);

IV - 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos e cinquenta metros quadrados).

(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

~~Art. 37 O Alvará perderá a eficácia:~~

~~I - Caso a obra não tenha sido iniciada em até 1 (um) ano;~~

~~II - Caso a obra, após iniciada, permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.~~

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

~~§ 2º O prazo de validade do Alvará ficará suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.~~

Art. 37 Suprimido:

I - Suprimido;

II - Suprimido.

§ 1º Suprimido.

§ 2º Suprimido.

(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)

CAPÍTULO VII DO ALVARÁ E CERTIFICADO PARA DEMOLIÇÃO

Art. 38 As demolições edilícias não contempladas em procedimentos de emissão de alvarás deverão ser precedidas de solicitação específica, a ser requerida junto à Prefeitura Municipal, destinada à obtenção de Alvará de Demolição e posterior Certificado de Demolição para fins de averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. As reformas que contemplem a supressão de área poderão ter a autorização da demolição integrada no procedimento de emissão de Alvará, não sendo necessário, nesses casos, a emissão de Alvará de Demolição específico.

Art. 39 A solicitação de Alvará e Certidão de Demolição deverá ser instruída com:

I - Requerimento;

II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;

III - Documentação referente ao imóvel;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade perante o serviço de supressão de área;

V - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou por decreto regulamentador, conforme o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

CAPÍTULO VIII DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE"

Art. 40 Concluída a edificação licenciada por Alvará para execução de obras, deverá ser solicitada a expedição do "Habite-se".

Parágrafo único: Define-se por "Habite-se" o ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

Art. 41 O "Habite-se" é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único: Para a emissão do "Habite-se" serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em alteração de suas metragens, cabendo ao responsável técnico assegurar o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, habitabilidade, desempenho e demais normas edilícias aplicáveis.

Art. 42 A solicitação do "Habite-se" deverá ser instruída com:

I - Requerimento;

II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;

III - Documentação referente ao imóvel;

IV - Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua execução de acordo com projeto aprovado, com as normas técnicas e legislação aplicáveis;

V - Documentos e licenças eventualmente ressaltadas no Alvará ou por decreto regulamentador.

Art. 43 Será realizada vistoria no imóvel pelo Poder Público Municipal para a averiguação dos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme incisos relacionados no art. 32, § 1º desta lei.

Art. 44 Poderá ser concedido o "Habite-se" de Conclusão Parcial da Obra", a pedido do interessado, quando houver condições para a ocupação de parte do imóvel antes da conclusão total da obra, devendo a condição de uso e acessibilidade da respectiva área para a qual se solicita o Certificado Parcial ser assegurada pelo responsável técnico.

CAPÍTULO IX DO CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 45 Todas as edificações executadas sem a autorização prévia da Prefeitura deverão ser submetidas a procedimento de regularização, a ser solicitado por seu proprietário, possuidor ou representante legal.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

§1º O procedimento de regularização de que trata o caput desse artigo, será realizado mediante o prévio pagamento pelas infrações cometidas pelo proprietário, possuidor ou representante legal.

§2º Não serão realizados procedimento de regularização de edificações sem a autorização prévia da Prefeitura, que:

I) Não respeitem o uso do solo determinado para o local;

II) Invadam área pública.

§3º Ao final do processo de regularização será emitido o respectivo Certificado de Regularização da Edificação e "Habite-se".

Art. 46 O Certificado de Regularização da Edificação e o "habite-se" é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto dos procedimentos convencionais de aprovação, sendo válido para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 47 O pedido de Certificado de Regularização da Edificação deverá ser instruído com:

I - Requerimento;

II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;

III - Documentação referente ao imóvel;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitido por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela regularização da edificação e pela emissão de laudo técnico de vistoria;

V - "Projeto Regular" da edificação executada, assinada por profissional habilitado e em conformidade às disposições da legislação aplicável e por decreto regulamentador;

VI - Alvará quando houver;

VII - Laudo técnico de vistoria emitido por profissional habilitado, o qual deverá apontar a condição de conformidade do imóvel às exigências normativas e viabilidade de regularização;

VIII - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

Art. 48 As reformas que contemplem a regularização de área existente poderão ser licenciadas por procedimento integrado de solicitação, por meio da aprovação de projeto de reforma com regularização, sendo permitido, neste caso, a apresentação de um único projeto, que deverá dispor de representação gráfica com uso de cores, conforme previsto no § 1º do art. 30 desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO

Art. 49 Toda obra ou edificação poderá, a qualquer tempo, ser vistoriada pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta lei e em decreto regulamentador.

Art. 50 Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena da lavratura de auto de notificação e multa, nos termos da legislação pertinente.

Art. 51 A fiscalização realizada pelo Município não substitui a atuação fiscalizatória dos órgãos reguladores da atividade, bem como outros órgãos que estabeleçam parâmetros edilícios passíveis de fiscalização.

CAPÍTULO XI DA NOTIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DE SANÇÕES

~~Art. 52 A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades previstas na Tabela de Multas (Anexo I) sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.~~

Art. 52 A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias a ser previstas em lei de iniciativa do executivo, sem prejuízo de sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.
(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)

Art. 53 Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário ou o possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico.

§ 1º O infrator deverá ser notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento, por via eletrônica pré-cadastrada no sistema municipal, ou ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou impossibilidade de aplicação das demais opções de notificação.

§ 2º Considera-se notificado o infrator quando encaminhada a notificação por via postal, com aviso de recebimento, ao endereço constante do cadastro da municipalidade ou, então, ao canal eletrônico pré-cadastrado no sistema municipal.

§ 3º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também responderão pelas penalidades.

Art. 54 Os responsáveis técnicos pelo projeto ou pela obra que prestarem declarações falsas no processo de licenciamento edilício serão autuados e ficarão sujeitos à suspensão pelo órgão municipal competente pelo prazo de 6 (seis) meses e, em caso de reincidência, pelo prazo de 2 (dois) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

§ 1º Enquanto perdurar o prazo suspensivo o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção ou execução de obras, ficando facultado ao proprietário ou possuidor a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades, se houver.

§ 2º A falta cometida pelo responsável técnico será comunicada, através de ofício, ao Conselho Regional da categoria profissional em que se enquadrar o infrator.

Art. 55 Constatada a irregularidade na execução da obra ou a ocorrência de infração a qualquer dos dispositivos desta lei deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - Para a obra em execução e que não disponha de Alvará expedido pela Prefeitura, deverão ser lavrados:

- a)** auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b)** imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências;
- c)** Embargo da obra.

II - Para a edificação concluída, sem Alvará de execução de obras, deverão ser lavrados:

- a)** auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b)** imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

III - Para a edificação concluída, sem “Habite-se”, deverão ser lavrados:

- a)** auto de notificação para solicitar o certificado à Prefeitura no prazo de 15 (quinze) dias;
- b)** auto de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

IV - Pelo desatendimento de qualquer outra disposição edilícia desta lei deverão ser lavrados:

- a)** auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b)** imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

Art. 56 Os valores da multa estabelecidas com base nesta lei deverão ser atualizados anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE ou por outro índice que vier a substituí-lo.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

Art. 57 As multas decorrentes do não cumprimento das providências requeridas nos autos de notificação serão reaplicadas a cada 90 (noventa) dias até que haja o cumprimento das respectivas exigências, limitando a sua aplicação a um período a 1 (um) ano.

Parágrafo único: O protocolo do pedido relacionado à providência requerida no auto de notificação suspende a ação fiscalizatória até a emissão do documento correspondente ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

Art. 58 Nas situações de interesse social especificadas nos incisos deste artigo, os valores das multas deverão ser reduzidos em 50% (cinquenta por cento) e os prazos dilatados até o triplo do previsto, quando aplicável a:

I - Moradias econômicas, sendo o proprietário possuir de um único imóvel, com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 59 O embargo cessará somente após:

I - A eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II - A expedição de Alvará, em se tratando de obra sem licença.

Art. 60 Durante o embargo fica permitida somente a execução de serviços emergenciais visando à eventual contenção de risco, ou aqueles indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Art. 61 Se for constatada resistência ao embargo deverão ser aplicadas multas diárias ao proprietário ou ao possuidor até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente da Prefeitura.

Parágrafo único: Para os fins do disposto neste artigo considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de notificação.

Art. 62 Esgotadas as providências administrativas para a paralisação da obra o servidor municipal deverá:

I - Extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia a fim de instruir inquérito policial;

II - Expedir ofícios ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III - Encaminhar o processo ao setor jurídico para a manifestação e posterior providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

CAPÍTULO XII DOS PROCEDIMENTOS

SEÇÃO I DOS PRAZOS

Art. 63 Os atos serão praticados nos prazos previstos nesta lei e em decreto regulamentador.

§ 1º Decorrido o prazo legal extingue-se o direito de praticar ou de emendar o ato, independentemente da declaração da Administração, ficando assegurado, porém, à parte provar que não o realizou por justa causa.

§ 2º Será tempestivo o ato praticado antes do término do prazo e intempestivo o ato praticado após o término do prazo.

§ 3º Quando a lei for omissa a Chefia da área competente da pasta de planejamento determinará o prazo do ato a ser praticado.

Art. 64 Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

§ 1º Os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte se coincidirem com dia em que o expediente da Prefeitura Municipal for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.

§ 2º Considera-se como data de publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário Oficial do Município de Serra Azul, escrito ou eletrônico.

§ 3º A contagem do prazo terá início no primeiro dia no qual houver expediente da Prefeitura Municipal que seguir ao da publicação.

SEÇÃO II DA DEFESA E INTERPOSIÇÃO DE RECURSO

Art. 65 O interessado, seu procurador ou seu representante legal, poderão apresentar defesa contrariando qualquer decisão administrativa tomada nos autos do expediente, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, com efeitos devolutivo e suspensivo.

Parágrafo único: O servidor público que proferiu a decisão da qual estiver sendo apresentada defesa retificará ou ratificará a decisão, enviando o expediente ao seu superior imediato, para a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido.

Art. 66 Após a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido poderá o interessado, seu procurador ou seu representante legal, interpor recurso somente com efeito devolutivo, nos próprios autos do expediente administrativo.



PREFEITURA MUNICIPAL

Serra Azul - Estado de São Paulo

§ 1º O recurso será dirigido ao Diretor Municipal responsável pela pasta de planejamento e conterá as razões de fato, os fundamentos jurídicos do recurso e o pedido de reforma da decisão recorrida que se pretende.

§ 2º Quando a decisão recorrida tiver sido proferida pelo Diretor Municipal o recurso será dirigido ao Prefeito Municipal de Serra Azul.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67 O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei Complementar.

~~§ 1º As denominações e definições técnicas aplicáveis à regulação das obras e edificações serão conceituadas em decreto regulamentador.~~
(Erradicado pela Emenda Supressiva do Parecer com Emenda Supressiva 2/2023)

Art. 68 Esta lei complementar será regulamentada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de sua publicação.

Art. 69 O decreto regulamentador deverá dispor de prazos para a entrega de documentos, análise e aprovação, que deverão ser cumpridos pelo interessado e pelo Poder Público.

Art. 70 Os casos omissos serão apreciados e disciplinados por pareceres normativos a serem emitidos pelo Executivo, baseados em regulamentações análogas.

Art. 71 Os prazos contidos nesta lei serão contados em dias úteis.

Art. 72 As sanções de multa previstas por esta lei serão aplicadas somente após 180 (cento e oitenta) dias de sua vigência, devendo neste período serem realizadas vistorias orientadoras e ações de divulgação destinadas a informar à população sobre a mudança da legislação.

Art. 73 Esta lei complementar entrará em vigência 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Serra Azul, 12 de julho de 2023.

AUGUSTO FRASSETO NETO
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

Autógrafo do Projeto de Lei Complementar Nº 20, datado de 10 de maio de 2023, de autoria do Executivo Municipal, aprovado na Sessão Ordinária do dia 5 de julho de 2023, com redação conforme Emendas aprovadas, sendo todas as aprovações por unanimidade dos votos.

Projeto de Lei Complementar Nº 20 de 10 de maio de 2023

PREFEITURA MUNIC. DE SERRA AZUL-SP	
PROTOCOLADO sob Nº	5159
Em	10 de 07 de 2023
	

Estabelece as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, nos imóveis inseridos nos limites do Município de Serra Azul, Estado de São Paulo e dá outras providências

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Serra Azul, que estabelece normas gerais para elaboração de projeto, execução, reforma, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, e os procedimentos para o licenciamento de obras em todo o Território Municipal.

§1º As disposições contidas nesta Lei Complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor, integradas ao conjunto de Instrumentos do Desenvolvimento Urbano Sustentável, especialmente às Leis Municipais que tratam do Parcelamento do Solo e do Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como aquelas disciplinadoras do Licenciamento de Atividades Econômicas e de Matéria Ambiental, Sanitária e de Proteção, Conservação, Preservação, Reforma e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Paisagístico e Natural, sem prejuízo das Normas Técnicas Oficiais e da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

Art. 2º Os procedimentos de aprovação e licenciamento estabelecidos por esta lei aplicam-se a todas as obras e edificações localizadas em área urbana, de expansão urbana e urbanizáveis.

Art. 3º A fim de garantir condição de ocupação e habitabilidade, os projetos destinados à construção, ampliação e adaptação de edificações, com ou sem reforma, deverão atender aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade de que trata esta Lei Complementar, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

- I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II - garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - promoção da sustentabilidade e do conforto ambiental nas edificações, considerando:
 - a) a eficiência energética nas edificações;
 - b) o uso racional da água;
 - c) a adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais de Serra Azul;
 - d) a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação;
 - e) a escolha de materiais sustentáveis e adequados às condicionantes climáticas locais.

§1º A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II será dada por intermédio da adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas normas técnicas oficiais sobre o tema, especialmente a NBR 9050, ou a que venha substituir, conforme as disposições das legislações federais, estaduais e municipais vigentes, além daquelas previstas nesta lei complementar.



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

§2º As normas técnicas oficiais e Resoluções do CAU/BR, CAU/SP, do CONFEA, do CREA/SP e de outros órgãos afins, deverão ser observadas complementarmente e esta lei complementar.

Art. 4º É dever do Poder Executivo Municipal, órgãos dos demais níveis de Governo, concessionárias de serviços públicos, empresas, associações, organizações, instituições, entidades e cidadãos, entre outros agentes promotores das iniciativas caracterizadas nesta lei complementar, se empenharem no atendimento das disposições nela estabelecidas, resguardadas as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

Art. 5º A observância das disposições desta lei não desobriga o profissional, responsável técnico pelo projeto e pela obra, do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo Conselho Profissional e daquelas decorrentes de outras normas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO II
DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I
DO MUNICÍPIO

Art. 6º É de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Serra Azul, por meio de órgão técnico específico, a emissão de número predial para o imóvel, a aprovação do projeto de edificação, a concessão de alvarás e a emissão de certificados de regularização, demolição e "Habite-se".

Art. 7º O Executivo Municipal terá o prazo de (dezoito) meses, contados a partir da vigência dessa lei, para informatizar todo o processo de licenciamento de obras e edificações, instituindo um portal eletrônico para o acompanhamento e o relacionamento com os proprietários e responsáveis técnicos, assegurando a transparência, celeridade e eficiência no licenciamento das obras e edificações.

Art. 8º Os documentos necessários para requerer os procedimentos previstos pela presente lei deverão constar devidamente relacionados no site da Prefeitura Municipal em até (trinta) dias após a regulamentação desta lei.

Art. 9º A Prefeitura Municipal através de seu órgão técnico específico, é responsável pelo cumprimento dos prazos para o licenciamento de obras e edificações assegurando a transparência aos processos de aprovação.

Art. 10 A Prefeitura Municipal licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme disposto no § 1º do art. 29 desta lei, sem prejuízo dos demais parâmetros construtivos previstos por normas técnicas e legislação pertinente, cabendo ao(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.

Art. 11 O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 12 A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 13 A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade das edificações ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

SEÇÃO II
DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

Art. 14 O responsável técnico é o profissional habilitado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, devendo estar devidamente registrado no respectivo Conselho Profissional e inscrito no Cadastro da Prefeitura Municipal.

§ 1º O profissional habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, ficando facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto e de responsável técnico pela obra.

§ 2º O responsável técnico deverá estar em dia com suas obrigações perante a Prefeitura Municipal.

§ 3º Será dispensada a inscrição do profissional no Cadastro da Prefeitura Municipal de Serra Azul quando se tratar de trabalho esporádico, ou seja, a atividade exercida somente uma única vez no Município durante um período de 6 (seis) meses, situação em que será admitida a dispensa, desde que haja o recolhimento do respectivo imposto - ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) e outros tributos municipais aplicáveis ao objeto da prestação de serviço.

Art. 15 O profissional poderá assumir as funções de:

I - Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - Responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra, de acordo com o projeto legal aprovado pelo Município e demais projetos existentes, tais como complementares e executivo, com a observação das normas aplicáveis.

Art. 16 É de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável pela obra o atendimento a toda e qualquer legislação vigente, inclusive as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as normas emitidas pelas Concessionárias de serviços públicos, tal como; CPFL, SABESP e outras, além da segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco em conformidade com a legislação estadual e municipal pertinentes.

§ 1º O responsável técnico responderá pelo cumprimento da legislação edilícia aplicável, bem como pela veracidade das informações e documentos emitidos por sua autoria, sob pena de sofrer as sanções legais e administrativas.

§ 2º Caso haja mais de um responsável técnico pela execução da obra deverá ser especificada a área de atuação de cada um dos envolvidos.

Art. 17 Sendo necessária a substituição do responsável técnico pela execução da obra o Município deverá ser informado por documento formal protocolado e os responsáveis deverão promover a substituição dos termos e declarações de responsabilidade pertinentes, sob pena de embargo da obra.

Parágrafo único. Caso a comunicação da baixa de responsabilidade seja requerida pelo responsável técnico o proprietário ou possuidor terão um prazo de 15 (quinze) dias para indicar o responsável técnico substituto, a partir do qual e não o fazendo, a obra será embargada.

SEÇÃO III DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 18 Para efeitos desta lei considera-se:



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

I - Proprietário: a pessoa física ou jurídica detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 19 Para a Prefeitura admitir que aquele que se apresenta como possuidor tenha os mesmos direitos do proprietário, para efeitos de licenciamento edilício, este deverá fazer prova substancial de sua posse por meio da apresentação de um dos seguintes documentos:

I - Contrato com autorização edilícia expressa do proprietário;

II - Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, no qual esteja expressamente previsto o direito de o possuidor providenciar o licenciamento edilício;

IV - Escritura definitiva sem registro;

V - Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião;

VI - Documento de legitimação fundiária ou legitimação de posse.

Parágrafo único. Todos os documentos relacionados nos incisos I, II e III deverão ter a firma reconhecida por autenticidade.

Art. 20 O proprietário ou o possuidor do imóvel responde pela veracidade dos documentos emitidos conjuntamente com o responsável técnico, naquilo que couber, de forma solidária.

Parágrafo único. O proprietário e o possuidor, assim como o profissional habilitado, ficam obrigados à observância das disposições desta lei, das regras indispensáveis ao seu cumprimento, fixadas em decreto regulamentador e nas normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas em lei.

CAPÍTULO III
DO CONTROLE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 21 A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão, pela Prefeitura Municipal, de alvará ou certificado, de acordo com o tipo de obra, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

Art. 22 O processo de licenciamento de obras e edificações no Município de Serra Azul contemplará:

I - A emissão de número predial/identificador para imóveis ainda sem numeração;

II - A emissão de Alvará que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura a Projeto aplicável à:

a) Obras novas em lote não edificado;

b) Reformas, com ou sem alteração de área, desde que contemplem uma ou mais das seguintes modificações:



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

1. Supressão ou acréscimo de área edificada;
2. Alteração da distribuição da área construída sobre o terreno;
3. Modificação estrutural ou outra que interfira nas condições de acessibilidade e segurança da edificação existente ou do imóvel lindeiro.

c) Instalação de estação rádio base;

d) Outras instalações em que seja exigido, por legislação específica, o licenciamento edilício.

III - A emissão de Certificado de Regularização de Edificação, destinada ao reconhecimento e à regularização de edificações existentes;

IV - A emissão de Alvará e Certidão de Demolição, aplicáveis às obras de supressão de edificação;

V - A emissão de "Habite-se", aplicável após concluídas as obras licenciadas.

Art. 23 Não será exigido procedimento específico de licenciamento, nos termos desta lei, para a execução de:

I - Obras edilícias que não interfiram na estabilidade do imóvel ou de construções lindeiras e que não se enquadrem nas hipóteses com exigência de licenciamento previstas no art. 22;

II - Modificação do interior da edificação que não implique alteração de área construída e nem interfira nas condições de acessibilidade e segurança existentes.

Parágrafo único. As obras indicadas no caput desse artigo deverão ser executadas em conformidade às normas legais aplicáveis, ainda que não impliquem em procedimento específico de licenciamento pelo Município.

Art. 24 São classificadas como obras causadoras de impactos:

I - Ao meio ambiente, assim classificadas pela legislação pertinente, deverão apresentar licença prévia ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação pertinente;

II - Urbanísticos, assim classificados pela legislação pertinente, deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, conforme Leis e Decretos Municipais vigentes.

Parágrafo único. O Licenciamento Ambiental, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Tráfego são requisitos obrigatórios para a expedição do Alvará, quando a legislação assim o exigir.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO PARA LICENCIAMENTO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 25 O interessado poderá solicitar Certidão de Uso do Solo para a obtenção de informações quanto ao uso, ocupação e índices urbanísticos básicos vigentes relativas ao lote onde se pretende construir.

Parágrafo único. A Certidão de Uso do Solo é meramente informativa e não gera direito de construir ou exercer atividades, estando estas autorizações condicionadas ao cumprimento das legislações vigentes no ato do procedimento de licenciamento.

Art. 26 O interessado poderá solicitar a numeração predial para o imóvel que ainda não possua numeração oficial, o que será realizado de forma automática quando do pedido de emissão do Alvará ou do Auto de



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

Regularização da Edificação, ou de forma autônoma por requerimento específico do interessado, em situações quando não houver previsão de construção no respectivo lote.

CAPÍTULO V DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 27 O projeto de edificação, a ser elaborado por responsável técnico, deve estar em consonância com a legislação aplicável, bem como com as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, assim como outras pertinentes, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.

Art. 28 O projeto de edificação a ser submetido à apreciação e aprovação da Prefeitura denomina-se "Projeto Regular" e deve instruir os pedidos para a emissão do Alvará e para a emissão do Certificado de Regularização da Edificação, assim como outros que venham a ser definidos pela legislação municipal.

Art. 29 O processo de aprovação do "Projeto Regular" será realizado pela Prefeitura Municipal de Serra Azul considerando a análise de parâmetros urbanísticos relevantes, não implicando na apreciação de outros aspectos edilícios cuja conformidade é de responsabilidade do autor do projeto, independentemente de estarem representados na peça gráfica de análise.

§ 1º São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

- I - Uso conforme o zoneamento aplicável;
 - II - Restrições aplicadas aos usos específicos, conforme legislação pertinente;
 - III - Taxa de ocupação (TO);
 - IV - Coeficiente de aproveitamento (CA);
 - V - Afastamento das divisas (lateral e fundos);
 - VI - Recuo frontal;
 - VII - Marquises e beirais;
 - VIII - Taxa de permeabilidade do solo (TP);
 - IX - Acessibilidade e outros requisitos do(s) passeio(s) público(s) na extensão do alinhamento do lote;
 - X - Áreas de estacionamento e pátios de carga e descarga;
 - XI - Solução para abastecimento de água e esgotamento sanitário e dispositivos para interligação às redes públicas de infraestrutura básica.
- § 2º A conformidade do projeto às normas técnicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá instituir parâmetros construtivos quanto aos aspectos do interior das edificações, complementares aos das normas técnicas existentes, a fim de resguardar as necessidades e características locais, cabendo aos responsáveis técnicos adotá-los no projeto e na execução das obras, ainda que os mesmos não configurem os parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29.

§ 4º Fica o Poder Executivo autorizado a instituir o Projeto Simplificado, na modalidade de processo eletrônico, para aprovação de edificações residenciais e não residenciais, que será criado e regulamentado através de Decreto Executivo Municipal.

Art. 30 O "Projeto Regular" deverá conter:

I - Dados do responsável técnico pelo projeto compreendendo o nome completo, CPF (Cadastro de Pessoa Física), número de registro no órgão de classe e número de inscrição municipal (ou identificação de enquadramento em serviço esporádico);

II - Dados do proprietário ou possuidor compreendendo o nome completo e o CPF;

III - Dados do imóvel compreendendo a inscrição cadastral municipal (setor, quadra e lote), número de matrícula e especificação do Cartório de Registro do Imóvel, dados do lote conforme registro do loteamento e endereço;

IV - Peça gráfica a ser aprovada ou regularizada, contemplando as informações relacionadas aos parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29, § 1º.

§ 1º As cores de hachuras para apresentação do "Projeto Regular" envolvendo reforma ou regularização são as seguintes:

I - Cor preta ou azul para as partes a conservar ou existentes;

II - Cor amarela para as partes a demolir;

III - Cor vermelha para as partes a construir ou renovar;

IV - Cor verde para as partes a regularizar.

§ 2º As especificações detalhadas dos conteúdos gráficos do "Projeto Regular" serão especificadas em decreto regulamentador.

CAPÍTULO VI

DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 31 O Alvará que autoriza a execução de obras será emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal após a análise e aprovação do respectivo "Projeto Regular" e documentos que o acompanham.

§ 1º define-se por Alvará o documento expedido pelo órgão competente, que autoriza a execução das obras e/ou edificações, sujeitas à fiscalização da Prefeitura Municipal.

§ 2º O Alvará é o documento obrigatório para execução de obras, sob pena de autuação e embargo em caso de descumprimento.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

§ 3º O Alvará poderá ser revalidado por igual período, por uma única vez, mediante a solicitação do interessado, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Art. 32 A solicitação de Alvará deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela elaboração do projeto edílico e/ou execução da obra;
- V - "Projeto Regular" contendo os dados do imóvel, do proprietário ou possuidor e do responsável técnico pelo projeto, além da representação gráfica simplificada da obra, conforme especificações fixadas em decreto regulamentador.
- VI - Memorial Descritivo;
- VII - Declaração assinada pelo profissional habilitado atestando a conformidade do projeto às condições de acessibilidade (NBR 9050) e outros parâmetros edilícios previstos por legislação pertinente ou por decreto regulamentador;- Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto às normas técnicas de desempenho (NBR 15.575) e normas de segurança aplicáveis;
- VIII - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

§ 1º O "Projeto Regular" não substitui outros projetos que venham a ser necessários para a plena execução da obra, tais como projetos executivos, estruturais, de instalações, entre outros que sejam entendidos como necessários pelos responsáveis técnicos da obra.

§ 2º A aprovação do "Projeto Regular" não exime seu autor da obediência às normas técnicas aplicáveis pelos órgãos reguladores da atividade profissional, bem como outras legislações aplicáveis.

§ 3º A aprovação do "Projeto Regular" não exime seu autor da obediência às normas de segurança contra incêndio e áreas de risco em conformidade com a legislação pertinente.

Art. 33 A solicitação do Alvará deve ser requerida previamente ao início da construção, sob pena de aplicação de sanções.

Parágrafo único. No caso de serviços ou obras executadas sob a responsabilidade de diversos profissionais, deverão constar da solicitação a área de atuação de cada profissional.

Art. 34 O Alvará para execução de obras poderá incluir, quando for o caso, a licença para a demolição parcial ou total da edificação existente.

Art. 35 Quando o empreendimento compreender mais de 1 (um) bloco de edificação poderá ser requerido o Alvará para cada bloco, isoladamente.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

~~Art. 36 O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:~~

~~I - 24 (vinte e quatro) meses para residências unifamiliares;~~

~~II - 48 (quarenta e oito) meses para residências multifamiliares;~~

~~III - 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área inferior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);~~

~~IV - 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).~~

Art. 36 O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:

I - Suprimido;

II - Suprimido;

III - 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos metros quadrados);

IV - 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos e cinquenta metros quadrados).

(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)

Art. 37 O Alvará perderá a eficácia:

~~I - Caso a obra não tenha sido iniciada em até 1 (um) ano;~~

~~II - Caso a obra, após iniciada, permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.~~

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

~~§ 2º O prazo de validade do Alvará ficará suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.~~

Art. 37 Suprimido:

I - Suprimido;

II - Suprimido.

§ 1º Suprimido.

§ 2º Suprimido.

(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)

CAPÍTULO VII

DO ALVARÁ E CERTIFICADO PARA DEMOLIÇÃO

Art. 38 As demolições edilícias não contempladas em procedimentos de emissão de alvarás deverão ser precedidas de solicitação específica, a ser requerida junto à Prefeitura Municipal, destinada à obtenção de Alvará de Demolição e posterior Certificado de Demolição para fins de averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. As reformas que contemplem a supressão de área poderão ter a autorização da demolição integrada no procedimento de emissão de Alvará, não sendo necessário, nesses casos, a emissão de Alvará de Demolição específico.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

Art. 39 A solicitação de Alvará e Certidão de Demolição deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade perante o serviço de supressão de área;
- V - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou por decreto regulamentador, conforme o caso.

CAPÍTULO VIII

DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE"

Art. 40 Concluída a edificação licenciada por Alvará para execução de obras, deverá ser solicitada a expedição do "Habite-se".

Parágrafo único. Define-se por "Habite-se" o ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação.

Art. 41 O "Habite-se" é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Para a emissão do "Habite-se" serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em alteração de suas metragens, cabendo ao responsável técnico assegurar o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, habitabilidade, desempenho e demais normas edilícias aplicáveis.

Art. 42 A solicitação do "Habite-se" deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua execução de acordo com projeto aprovado, com as normas técnicas e legislação aplicáveis;
- V - Documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará ou por decreto regulamentador.

Art. 43 Será realizada vistoria no imóvel pelo Poder Público Municipal para a averiguação dos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme incisos relacionados no art. 32, § 1º desta lei.

Art. 44 Poderá ser concedido o "Habite-se" de Conclusão Parcial da Obra", a pedido do interessado, quando houver condições para a ocupação de parte do imóvel antes da conclusão total da obra, devendo a condição de uso e acessibilidade da respectiva área para a qual se solicita o Certificado Parcial ser assegurada pelo responsável técnico.



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

CAPÍTULO IX
DO CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 45 Todas as edificações executadas sem a autorização prévia da Prefeitura deverão ser submetidas a procedimento de regularização, a ser solicitado por seu proprietário, possuidor ou representante legal.

§1º O procedimento de regularização de que trata o caput desse artigo, será realizado mediante o prévio pagamento pelas infrações cometidas pelo proprietário, possuidor ou representante legal.

§2º Não serão realizados procedimento de regularização de edificações sem a autorização prévia da Prefeitura, que:

I) Não respeitem o uso do solo determinado para o local;

II) Invadam área pública.

§3º Ao final do processo de regularização será emitido o respectivo Certificado de Regularização da Edificação e "Habite-se".

Art. 46 O Certificado de Regularização da Edificação e o "habite-se" é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto dos procedimentos convencionais de aprovação, sendo válido para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 47 O pedido de Certificado de Regularização da Edificação deverá ser instruído com:

I - Requerimento;

II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;

III - Documentação referente ao imóvel;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitido por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela regularização da edificação e pela emissão de laudo técnico de vistoria;

V - "Projeto Regular" da edificação executada, assinada por profissional habilitado e em conformidade às disposições da legislação aplicável e por decreto regulamentador;

VI - Alvará quando houver;

VII - Laudo técnico de vistoria emitido por profissional habilitado, o qual deverá apontar a condição de conformidade do imóvel às exigências normativas e viabilidade de regularização;

VIII - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

Art. 48 As reformas que contemplem a regularização de área existente poderão ser licenciadas por procedimento integrado de solicitação, por meio da aprovação de projeto de reforma com regularização, sendo permitido, neste caso, a apresentação de um único projeto, que deverá dispor de representação gráfica com uso de cores, conforme previsto no § 1º do art. 30 desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

CAPÍTULO X
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 49 Toda obra ou edificação poderá, a qualquer tempo, ser vistoriada pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta lei e em decreto regulamentador.

Art. 50 Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena da lavratura de auto de notificação e multa, nos termos da legislação pertinente.

Art. 51 A fiscalização realizada pelo Município não substitui a atuação fiscalizatória dos órgãos reguladores da atividade, bem como outros órgãos que estabeleçam parâmetros edilícios passíveis de fiscalização.

CAPÍTULO XI
DA NOTIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DE SANÇÕES

~~Art. 52 A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades previstas na Tabela de Multas (Anexo I) sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.~~

Art. 52 A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias a ser previstas em lei de iniciativa do executivo, sem prejuízo de sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

(Redação conforme os termos da Emenda Supressiva e Modificativa nº 001/2023)

Art. 53 Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário ou o possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico.

§ 1º O infrator deverá ser notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento, por via eletrônica pré-cadastrada no sistema municipal, ou ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou impossibilidade de aplicação das demais opções de notificação.

§ 2º Considera-se notificado o infrator quando encaminhada a notificação por via postal, com aviso de recebimento, ao endereço constante do cadastro da municipalidade ou, então, ao canal eletrônico pré-cadastrado no sistema municipal.

§ 3º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também responderão pelas penalidades.

Art. 54 Os responsáveis técnicos pelo projeto ou pela obra que prestarem declarações falsas no processo de licenciamento edilício serão autuados e ficarão sujeitos à suspensão pelo órgão municipal competente pelo prazo de 6 (seis) meses e, em caso de reincidência, pelo prazo de 2 (dois) anos.

§ 1º Enquanto perdurar o prazo suspensivo o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção ou execução de obras, ficando facultado ao proprietário ou possuidor a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades, se houver.

§ 2º A falta cometida pelo responsável técnico será comunicada, através de ofício, ao Conselho Regional da categoria profissional em que se enquadrar o infrator.

Art. 55 Constatada a irregularidade na execução da obra ou a ocorrência de infração a qualquer dos dispositivos desta lei deverão ser adotados os seguintes procedimentos:



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

I - Para a obra em execução e que não disponha de Alvará expedido pela Prefeitura, deverão ser lavrados:

- a) auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea "a", quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências;
- c) Embargo da obra.

II - Para a edificação concluída, sem Alvará de execução de obras, deverão ser lavrados:

- a) auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea "a", quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

III - Para a edificação concluída, sem "Habite-se", deverão ser lavrados:

- a) auto de notificação para solicitar o certificado à Prefeitura no prazo de 15 (quinze) dias;
- b) auto de multa por não cumprimento do disposto na alínea "a", quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

IV - Pelo desatendimento de qualquer outra disposição edilícia desta lei deverão ser lavrados:

- a) auto de notificação para promover, no prazo de 20 (vinte) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
- b) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea "a", quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.

Art. 56 Os valores da multa estabelecidas com base nesta lei deverão ser atualizados anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 57 As multas decorrentes do não cumprimento das providências requeridas nos autos de notificação serão reaplicadas a cada 90 (noventa) dias até que haja o cumprimento das respectivas exigências, limitando a sua aplicação a um período a 1 (um) ano.

Parágrafo único. O protocolo do pedido relacionado à providência requerida no auto de notificação suspende a ação fiscalizatória até a emissão do documento correspondente ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.

Art. 58 Nas situações de interesse social especificadas nos incisos deste artigo, os valores das multas deverão ser reduzidos em 50% (cinquenta por cento) e os prazos dilatados até o triplo do previsto, quando aplicável a:

I - Moradias econômicas, sendo o proprietário possuir de um único imóvel, com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 59 O embargo cessará somente após:

I - A eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;



CÂMARA MUNICIPAL
Serra Azul Estado de São Paulo

II - A expedição de Alvará, em se tratando de obra sem licença.

Art. 60 Durante o embargo fica permitida somente a execução de serviços emergenciais visando à eventual contenção de risco, ou aqueles indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

Art. 61 Se for constatada resistência ao embargo deverão ser aplicadas multas diárias ao proprietário ou ao possuidor até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de notificação.

Art. 62 Esgotadas as providências administrativas para a paralisação da obra o servidor municipal deverá:

I - Extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia a fim de instruir inquérito policial;

II - Expedir ofícios ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;

III - Encaminhar o processo ao setor jurídico para a manifestação e posterior providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

CAPÍTULO XII
DOS PROCEDIMENTOS

SEÇÃO I
DOS PRAZOS

Art. 63 Os atos serão praticados nos prazos previstos nesta lei e em decreto regulamentador.

§ 1º Decorrido o prazo legal extingue-se o direito de praticar ou de emendar o ato, independentemente da declaração da Administração, ficando assegurado, porém, à parte provar que não o realizou por justa causa.

§ 2º Será tempestivo o ato praticado antes do término do prazo e intempestivo o ato praticado após o término do prazo.

§ 3º Quando a lei for omissa a Chefia da área competente da pasta de planejamento determinará o prazo do ato a ser praticado.

Art. 64 Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

§ 1º Os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte se coincidirem com dia em que o expediente da Prefeitura Municipal for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

§ 2º Considera-se como data de publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário Oficial do Município de Serra Azul, escrito ou eletrônico.

§ 3º A contagem do prazo terá início no primeiro dia no qual houver expediente da Prefeitura Municipal que seguir ao da publicação.

SEÇÃO II DA DEFESA E INTERPOSIÇÃO DE RECURSO

Art. 65 O interessado, seu procurador ou seu representante legal, poderão apresentar defesa contrariando qualquer decisão administrativa tomada nos autos do expediente, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, com efeitos devolutivo e suspensivo.

Parágrafo único. O servidor público que proferiu a decisão da qual estiver sendo apresentada defesa retificará ou ratificará a decisão, enviando o expediente ao seu superior imediato, para a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido.

Art. 66 Após a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido poderá o interessado, seu procurador ou seu representante legal, interpor recurso somente com efeito devolutivo, nos próprios autos do expediente administrativo.

§ 1º O recurso será dirigido ao Diretor Municipal responsável pela pasta de planejamento e conterá as razões de fato, os fundamentos jurídicos do recurso e o pedido de reforma da decisão recorrida que se pretende.

§ 2º Quando a decisão recorrida tiver sido proferida pelo Diretor Municipal o recurso será dirigido ao Prefeito Municipal de Serra Azul.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67 O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei Complementar.

~~§ 1º As denominações e definições técnicas aplicáveis à regulação das obras e edificações serão conceituadas em decreto regulamentador.~~

(Erradicado pela Emenda Supressiva do Parecer com Emenda Supressiva 2/2023)

Art. 68 Esta lei complementar será regulamentada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de sua publicação.

Art. 69 O decreto regulamentador deverá dispor de prazos para a entrega de documentos, análise e aprovação, que deverão ser cumpridos pelo interessado e pelo Poder Público.

Art. 70 Os casos omissos serão apreciados e disciplinados por pareceres normativos a serem emitidos pelo Executivo, baseados em regulamentações análogas.

Art. 71 Os prazos contidos nesta lei serão contados em dias úteis.



CÂMARA MUNICIPAL

Serra Azul Estado de São Paulo

Art. 72 As sanções de multa previstas por esta lei serão aplicadas somente após 180 (cento e oitenta) dias de sua vigência, devendo neste período serem realizadas vistorias orientadoras e ações de divulgação destinadas a informar à população sobre a mudança da legislação.

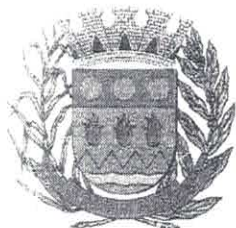
Art.73 Esta lei complementar entrará em vigência 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Sala das Sessões "João Inácio da Silva"

Em 5 de julho de 2023.

LUIZ ANTÔNIO DE FARIA

Presidente



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

PARECER COM EMENDAS DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO COM EMENDAS SUPRESSIVA E MODIFICATIVA.

PARECER COM EMENDA SUPRESSIVA E MODIFICATIVA Nº. 001 DE 27 DE JUNHO DE 2023.

**DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO SOBRE PROJETO DE
LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 0020 DE 10 DE MAIO DE 2023,
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

De autoria da **Comissão de legislação, Justiça e Redação** desta Egrégia Edilidade em face do projeto do Poder Executivo Municipal de Serra Azul SP, que objetiva estabelecer regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações nos imóveis inseridos nos limites do município e Serra Azul, SP e dá outras providências;

A proposição do executivo apresentada ao Egrégio Plenário que, na sequência, o processo legislativo encaminhado a esta Comissão de Constituição, Justiça e Redação, a fim de ser apreciada, quanto a seus aspectos constitucional, legal e jurídico, conforme previsto no artigo 44 e seu parágrafo único do Regimento Interno desta Colenda Câmara Municipal;

Os membros verificaram que a proposição é do Executivo e, quanto à iniciativa, de competência concorrente, dos vereadores e Comissões em obediência aos ditames dos artigos 40 e dos incisos I da letra “A” do Art. 8º da **Lei Orgânica deste Município** em consonância ao disposto no Art. 24, “caput”, da Constituição Estadual;



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

Incumbe, portanto, à esta Comissão, nos termos do Art. 41 do Regimento interno, sugerir Emendas à proposição nos seguintes termos:

“EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA Nº 001/2023.”

De 28 de junho de 2023

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 020 DE 10 DE MAIO DE 2023 QUE ESTABELECE AS REGRAS GERAIS A SEREM OBEDECIDAS NO PROJETO, LICENCIAMNETO, EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, NOS IMÓVEIS INSERIDOS NOS LIMTES DO MUNICÍPIO DE SERRA AZUL, SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Comissão de Legislação e Justiça desta Egrégia Câmara Municipal, concomitantemente, nos termos do Artigo 80, §§ 1º e 4º em c/c Art. 177 do Regimento Interno desta Edilidade propõe a SUPRESSÃO e a MODIFICAÇÃO aos dispositivos do Projeto de Lei do Executivo Nº 020/2023.

EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA

Ficam erradicadas as redações dos incisos I e II do Art. 36, assim como dos incisos I e II e §1º e §2º do Art. 37 do projeto de lei do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023 com as seguintes proposições:

Art. 1º. Ficam erradicadas as redações dos incisos I e II do Art. 36, assim como dos incisos I e II e §1º e §2º do Art. 37 do Projeto de Lei Complementar do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023.

• Com a nova redação nos seguintes termos:

Art. 36. O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:

I - Suprimido;

II - Suprimido;

III – 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos metros quadrados).

IV – 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 37. Suprimido:

I – Suprimido;

II – Suprimido.

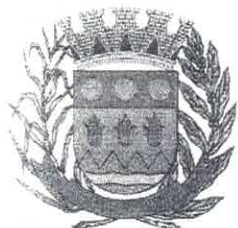
§ 1º Suprimido.

§ 2º suprimido.

Art. 2º. Fica modificada a redação do Art. 52 do projeto de lei do executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2013.

• Com nova redação nos seguintes termos:

Art. 52. A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias a ser previstas em lei de iniciativa do executivo, sem prejuízo de sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

JUSTIFICATIVA

A Comissão apresenta esta proposição de emenda supressiva e modificativa para controle por lei, da constitucionalidade em atender aos princípios da magna Carta em vigor e da legalidade, quanto a justiça social e na observância financeira e orçamentárias dos proprietários de edificações em alvenaria em decorrência de casos fortuitos e imprevisíveis com exclusão dos prazos determinados para a conclusão de obras de residências familiares e multifamiliares.

Diante do exposto, somos favoráveis ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 0020 DE 10 DE MAIO DE 2023 com a EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA retro apresentadas, a ser aprovada, previamente, quando, então, o projeto poderá seguir sua tramitação regimental.

Sala das Comissões, em 27 de junho de 2023.

ELISABETH DE PAULA NASCIMENTO

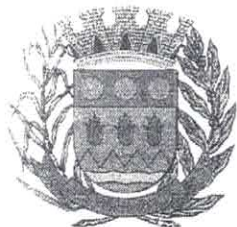
Vereadora
Presidente

CRISTIANO RIBEIRO BARBOSA

Vereador
Vice Presidente

ANDRE LUIZ NEGRÃO

Vereador
Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

PARECER DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS.

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO COM EMENDAS SUPRESSIVA E MODIFICATIVA.

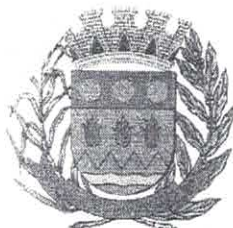
**PARECER COM EMENDA SUPRESSIVA E MODIFICATIVA Nº. 002
DE 30 DE JUNHO DE 2023.**

**DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E OBRAS EM FACE AO
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 0020 DE 10 DE
MAIO DE 2023, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

De autoria da **Comissão de Orçamento e finanças** desta Egrégia Edilidade em face do projeto do Poder Executivo Municipal de Serra Azul SP, que objetiva estabelecer regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações nos imóveis inseridos nos limites do município e Serra Azul, SP e dá outras providências;

Os membros verificaram que a proposição é do Executivo e, quanto à iniciativa, de competência concorrente, dos vereadores e Comissões em obediência aos ditames dos artigos 40 e dos incisos I da letra “A” do Art. 8º da **Lei Orgânica deste Município** em consonância ao disposto no Art. 24, “caput”, da Constituição Estadual;

Incumbe, portanto, à esta Comissão, nos termos do Art. 41 do Regimento interno, sugerir Emendas à proposição nos seguintes termos:



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

“EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA.”

De 30 de junho de 2023

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 020 DE 10 DE MAIO DE 2023 QUE ESTABELECE AS REGRAS GERAIS A SEREM OBEDECIDAS NO PROJETO, LICENCIAMENTO, EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, NOS IMÓVEIS INSERIDOS NOS LIMITES DO MUNICÍPIO DE SERRA AZUL, SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Comissão Orçamento da Câmara Municipal, concomitantemente, nos termos do Artigo 80, §§ 1º e 4º em c/c Art. 177 do Regimento Interno desta Edilidade propõe a SUPRESSÃO e a MODIFICAÇÃO aos dispositivos do Projeto de Lei do Executivo Nº 020/2023.

EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA

Ficam erradicadas as redações dos incisos I e II do Art. 36, assim como dos incisos I e II e §1º e §2º do Art. 37 do projeto de lei do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023 com as seguintes proposições:

Art. 1º. Ficam erradicadas as redações dos incisos I e II do Art. 36, assim como dos incisos I e II e §1º e §2º do Art. 37 do Projeto de Lei Complementar do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023.

- Com a nova redação nos seguintes termos:

Art. 36. O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará, será de:

I - Suprimido;

II - Suprimido;

III – 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos metros quadrados).

IV – 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750 (setecentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 37. Suprimido:

I – Suprimido;

II – Suprimido.

§ 1º Suprimido.

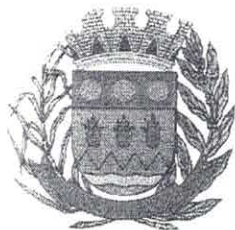
§ 2º suprimido.

Art. 2º. Fica modificada a redação do Art. 52 do projeto de lei do executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2013.

- Com nova redação nos seguintes termos:

Art. 52. A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades pecuniárias a ser previstas em lei de iniciativa do executivo, sem prejuízo de sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.

JUSTIFICATIVA



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

A Comissão apresenta esta propositura de emenda supressiva e modificativa para controle por lei, da constitucionalidade em atender aos princípios da magna Carta em vigor e da legalidade, quanto a justiça social e na observância financeira e orçamentárias dos proprietários de edificações em alvenaria em decorrência de casos fortuitos e imprevisíveis com exclusão dos prazos determinados para a conclusão de obras de residências familiares e multifamiliares.

Somos favoráveis ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 0020 DE 10 DE MAIO DE 2023 com a EMENDA SUPRESSIVA e MODIFICATIVA retro apresentadas, a ser aprovada, previamente, quando, então, o projeto poderá seguir sua tramitação regimental.

Sala das Comissões, em 30 de junho de 2023.


CELIA SOARES DA SILVA

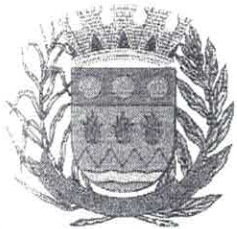
Vereadora
Presidente


ISAIAS RODRIGUES

Vereador
Vice Presidente


FABRICIO BARBOSA

Vereador
Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

PARECER DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS.

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO COM EMENDAS SUPRESSIVA.

PARECER COM EMENDA SUPRESSIVA Nº. 2 /04 DE JULHO DE JUNHO DE 2023.

DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E OBRAS EM FACE AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 0020 DE 10 DE MAIO DE 2023, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

De autoria da **Comissão de Orçamento e finanças** desta Egrégia Edilidade em face do projeto do Poder Executivo Municipal de Serra Azul SP, que objetiva estabelecer regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações nos imóveis inseridos nos limites do município e Serra Azul, SP e dá outras providências;

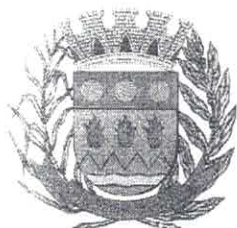
Os membros verificaram que a proposição é do Executivo e, quanto à iniciativa, de competência concorrente, dos vereadores e Comissões em obediência aos ditames dos artigos 40 e dos incisos I da letra "A" do Art. 8º da **Lei Orgânica deste Município**. Cabe a essa Comissão, nos termos do Art. 41 do Regimento interno, sugerir Emendas à proposição nos seguintes termos:

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

PROTOCOLADO SOB N.º

Em, de de 2023

.....



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRA AZUL

ESTADO DE SÃO PAULO

EDIFÍCIO VEREADOR OLDAIR MATHIAS DE PAULA – RUA DR. DINO BUENO Nº. 500

CAIXA POSTAL Nº 12 – CEP: 14.230-000 – SERRA AZUL, SP – FONE (16) 3982-1422

CNPJ Nº. 57.724.320/0001-01

“EMENDA SUPRESSIVA”

De 04 de julho de 2023

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 020 DE 10 DE MAIO DE 2023 QUE ESTABELECE AS REGRAS GERAIS A SEREM OBEDECIDAS NO PROJETO, LICENCIAMNETO, EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, NOS IMÓVEIS INSERIDOS NOS LIMTES DO MUNICÍPIO DE SERRA AZUL, SP E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Comissão Orçamento da Câmara Municipal, concomitantemente, nos termos do Artigo 80, § 1º em c/c Art. 177 do Regimento Interno desta Edilidade propõe a SUPRESSÃO ao dispositivo do Projeto de Lei do Executivo Nº 020/2023.

EMENDA SUPRESSIVA

Fica erradicado a redação do parágrafo único do Art. 67 do projeto de lei do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023 com as seguintes proposições:

Art. 1º. Fica erradicado a redação do parágrafo único do Art. 67 do projeto de lei do Executivo Nº. 020 de 10 de maio de 2023.

JUSTIFICATIVA

A Comissão apresenta esta proposição de emenda supressiva, a fim de que as denominações e definições técnicas aplicáveis a regulação das obras e edificações devem ser conceituadas por intermédio de lei e não por meio de decreto.

Diante do exposto, somos favoráveis ao **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº. 020 DE 10 DE MAIO DE 2023** com a **EMENDA SUPRESSIVA**, a ser aprovada, previamente, quando, então, o projeto poderá seguir sua tramitação regimental.

Sala das Comissões, em 04 de julho de 2023.


CELIA SOARES DA SILVA

Vereadora
Presidente


ISAIAS RODRIGUES

Vereador
Vice Presidente


FABRICIO BARBOSA

Vereador
Secretário.