

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Código de Obras e Edificações

Lei complementar nº101/2018



Prefeitura de
JACAREÍ

Capítulo I -

Disposições Preliminares

**O que é o Código de
Obras?**

Para que serve....

Capítulo II

- ✓ Seção I: Do Executivo Municipal: **quem analisará projetos e direito de obras.**
- ✓ Seção II: Do Titular da Licença: **O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título ou responsável técnico.**
- ✓ Seção III: Dos Responsáveis Técnicos: **profissionais devidamente regularizados nas instituições (CREA, PREFEITURA); como proceder se tiver a baixa técnica ou não estiver o responsável técnico.**

Direitos e Responsabilidades

Do Executivo Municipal

- ✓ Aprovação de projetos e licenciamentos de obras, observando as disposições previstas nesta Lei, onde além dos órgãos competentes, constituem instâncias do processo de Licenciamento:
 - Corpo de Bombeiros: segurança contra incêndio e pânico (AVCB, CLCB) ;
 - Órgãos Federais e Estaduais: proteção do patrimônio ambiental , histórico e cultural(CONDEPHAAT);
 - Qualquer aprovação e emissão de licença **NÃO** implicam de responsabilidade técnica da Municipalidade, **salvos casos previstos de Lei.**
 - O proprietário ou o possuidor do imóvel responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, em reconhecimento do direito de propriedade.

Direitos e Responsabilidades

Dos Responsáveis Técnicos

- ✓ Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas e situação regular, poderão elaborar e executar projetos e obras, e obter licença (também para responsáveis técnicos diferentes).

BAIXA NA RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

O responsável técnico que rescindir sua relação com o proprietário da obra, seja durante a aprovação do projeto ou durante a execução da obra, deverá apresentar ao órgão municipal competente comunicação escrita contendo ciência do proprietário.

➤ **Proprietário 30 dias para apresentar novo responsável técnico;**

CASO NÃO APRESENTE = OBRA EMBARGADA;

CASO CONTINUE = MULTA.

Capítulo III

DA CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES: Classificação das edificações:

I - uso residencial (R): podem ser:

- a) unifamiliar (RU):
- b) multifamiliar (RM):

II - uso para o trabalho (T): aquelas destinadas a abrigar os usos comercial, industrial e de serviços:

- a) comercial (C): destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- b) industrial (I):
- c) serviços (S):

Capítulo III.....

III - uso especial (E): destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando-se como:

a) permanente (P):

b) temporário (T):

IV - uso misto (M): aquelas que reúnem em uma mesma edificação ou em um conjunto integrado de edificações duas ou mais categorias de uso.

Capítulo III.....

Tipos de Projetos

I - projeto de construção:

II - projeto de ampliação da construção:

III - projeto de regularização da construção:

IV - projeto de regularização da ampliação:

V - projeto de adequação de uso:

VI - projeto de adequação parcial:;

VII - projeto de requalificação:

VIII - projeto de reforma:

Capítulo IV.....

DO LICENCIAMENTO

- ✓ Seção I: Das Disposições Gerais: **Todas as obras públicas ou privadas deverão ter licença do órgão municipal competente, de acordo com a exigência das leis.**

- ✓ Seção II: Da aprovação do Projeto:
Durante a construção da edificação, devem ser mantidas na obra, em local de fácil acesso à fiscalização, a licença urbanística, a cópia do projeto aprovado e vistado pelo órgão municipal competente e a caderneta de obras.
As obras deverão ter a identificação dos responsáveis técnicos afixada à frente das construções, em local visível e legível para o público em geral.

Capítulo IV....

- Notificação; após 30 dias, caso não sanado, **MULTA**

DESCRÍÇÃO	GRADUAÇÃO	INFRATOR	ARTIGO VIOLADO	PRAZO PARA RECURSO	MULTA
Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra:	Leve	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Art.18, parágrafo único	30 dias	3 VRMs

Capítulo IV....

- ✓ Seção III: Da Licença Urbanística: **As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição da licença urbanística pelo órgão municipal competente. (5 anos a partir da data de aprovação).**

- ✓ **Seção IV: Da Licença Urbanística Automática: O órgão municipal competente poderá expedir licença urbanística automática autorizando o início da obra sem necessidade de análise prévia do projeto pela Municipalidade.**

Execução de obra sem a devida licença:

até 70,00m² de área executada	Média por m ² + Embargo		Art.13		0,60 VRMs por m ²
de 70,01 m² a 100,00m² de área executada	Média por m ² + Embargo		Art.19		0,80 VRMs por m ²
acima de 100,01m² de área executada	Grave por m ² + Embargo	Proprietário ou possuidor legal	Art. 22 Art. 42 Art.43, §4º	30 dias	1,00 VRM por m ²
Desobediência ao embargo	50% do Valor da Multa			Art.183*	

Art. 183. O descumprimento ao embargo importará em aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do valor estipulado para a infração pela qual se deu origem a suspensão da obra.

Impossibilidade de regularização de obra com licença urbanística automática:

até 70,00m² de área executada	Média por m ² + Embargo				0,60 VRMs por m ²
de 70,01 m² a 100,00m² de área executada	Média por m ² + Embargo	Proprietário ou possuidor legal	Art. 27	30 dias	0,80 VRMs por m ²
acima de 100,01m² de área executada	Grave por m ² + Embargo				1,00 VRM por m ²
Desobediência ao embargo	50% do Valor da Multa			Art.183	

Art. 183. O descumprimento ao embargo importará em aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do valor estipulado para a infração pela qual se deu origem a suspensão da obra.

Capítulo IV.....

Seção V: Da Conclusão e Entrega das Obras

Subseção I: Do Habite-se:

Art. 32. As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações secundárias ou acessórias, de uso residencial unifamiliar, para fins de Habite-se, são as seguintes:

I - serão admitidas paredes externas e internas apenas rebocadas, exceção feita aos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e banheiro, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;

II -serão admitidos todos os compartimentos no contrapiso, com exceção do banheiro.



Prefeitura de
JACAREÍ

Ausência de Habite-se em edificação concluída e ocupada:

até 70,00m² de área executada	Média por m ²	Proprietário ou possuidor legal.			0,60 VRMs por m ²
de 70,01 a 100,00m² de área executada	Média por m ²	Responsável técnico e/ou executor da obra	Art.28	30 dias	0,80 VRMs por m ²
acima de 100,01m² de área executada	Grave por m ²				1,00 VRM por m ²
Demais infrações ao Código cujo valor não conste desta Tabela	Média	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Artigo. (de acordo com a infração)	30 dias	6 VRMs



Prefeitura de
JACAREÍ

Capítulo IV....

Subseção II: Do Certificado de Mudança de Uso

O Certificado de Mudança de Uso é o documento emitido pela Prefeitura para indicar a mudança de tipologia de um **imóvel**, desde que não caracterize mudança física.

O Certificado de Mudança de Uso substituirá a figura do Habite-se específico para efeito de solicitação de autorização para funcionamento de atividades comerciais e de serviços no imóvel.

Capítulo V....

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

- ✓ Seção I: Do Canteiro de Obras

É proibida a permanência de qualquer material ou equipamento de construção nas vias e logradouros públicos, bem como sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

§ 1º Verificada a existência de materiais de construção nas vias e logradouros públicos, **o proprietário da obra ou seu responsável deverá ser notificado para sua retirada imediata.**

- Responsabilidade de destinação e RCC – Responsável técnico.

Demais infrações ao Código cujo valor não conste desta Tabela	Média	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Art. 38	30 dias	6 VRMs
---	-------	---	---------	---------	--------

Capítulo V....

- ✓ Seção II: Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança
 - Enquanto durarem as obras, o proprietário deverá adotar todas as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e na legislação trabalhista.
 - Demolição, tapume e andaime somente executada após a expedição de licença específica.
 - 30 dias após término da obra, deve retirar, (Andaimes prorrogados mediante a nova autorização);
 - Art. 43 : Descreve como a colocação de andaimes e tapumes deve ser feita respeitado sempre a circulação de pedestre

Demolição sem a devida licença:					
se não implicar riscos para a vizinhança ou trânsito	Média + embargo		Art.42, parágrafo único Art.45	7 dias	11. RMs
se implicar riscos para a vizinhança ou logradouro público	Grave + Embargo	Proprietário ou possuidor legal		7 dias	20 VRMs
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2		Art.183		

Falta de Tapume:					
ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestre	Leve: multa diária até a completa instalação do tapume + Embargo	Proprietário ou possuidor legal.	Art. 42	7 dias	3 VRMs
ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Média: multa diária até a completa instalação do tapume + Embargo	Responsável técnico e/ou executor da obra	Art. 43	7 dias	6 VRMs
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2		Art.183		

Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização:

ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestre	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização + Embargo	Proprietário ou possuidor legal.	Art.43	7 dias	3 VRMs
ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Média: multa diária até a entrada do pedido de regularização + Embargo	Responsável técnico e/ou executor da obra		7 dias	6 VRMs
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2		Art.183		

	Grave + embargo	Proprietário ou possuidor legal	Art.41 Art.42 Art.43 Art.64 Art.65 Art.66	7 dias	20 VRMs
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2			Art.183	
Resistência à interdição de edificação:	Grave x 2	Proprietário ou possuidor legal	Art. 185	7 dias	40 VRMs
Danos causados pela obra ao patrimônio público:	Grave: mensurado pelo órgão responsável pelo reparo, dependendo da possibilidade de recuperação do dano causado	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Art. 41 Art. 45	7 dias	12 VRMs a 100 VRms



Prefeitura de
JACAREÍ

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art. 45. Qualquer serviço, obra ou instalação de iniciativa pública ou privada que requeira intervenção sobre o passeio, alteração de calçamento ou meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro público exigirá prévia licença do órgão municipal competente para sua realização.



Prefeitura de
JACAREÍ

CAPÍTULO VII

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Descreve todas as premissas exigidas da Lei 101/2018,
quanto, por exemplo:

- a lei de uso e ocupação de solo,
- normas de segurança contra incêndio e pânico
- Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias;
- Entre outros.....

Seção I: Das Disposições Gerais

Subseção I

Das Diretrizes de Projeto e Execução (Sustentabilidade)

Subseção II

Das Exigências em Acessibilidade nas Edificações

Seção II: Dos Passeios e Vedações

Seção III: Do Terreno e Fundações

Art. 64.

§ 1º Antes do início das escavações ou movimento de terra necessário à construção, deverá ser previamente:

I - obtida autorização da Prefeitura, inclusive quando tratar-se de glebas que ainda não foram objeto de parcelamento;

Demais infrações ao Código cujo valor não conste desta Tabela	Média	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Art. O que couber	30 dias	6 VRMs
--	-------	---	--------------------------	----------------	---------------

Artigo 65: “o que couber para a infração” – Tratando-se por exemplo, de uma fundação que prejudicou o imóvel vizinho.

CAPÍTULO VII.....

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

- ✓ Seção IV: Das Estruturas, Paredes e Pisos
- ✓ Seção V: Das Coberturas.
- ✓ Seção VI: Das Chaminés.
- ✓ Seção VII: Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço.
- ✓ Seção VIII: Dos Compartimentos.
- ✓ Seção IX: Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos.

CAPÍTULO VII.....

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção X: Dos Acessos e Circulações

Subseção I: Dos Vãos de Portas e Passagens

Subseção II: Das Circulações e Corredores

Subseção III: Das Escadas e Rampas

Subseção IV: Dos Elevadores e Escadas Rolantes

CAPÍTULO VII.....

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Seção XI: Das Instalações Prediais

Subseção I: Das Instalações de Águas e Esgoto

Subseção II: Das Instalações Elétricas, Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais

Subseção III: Dos Depósitos Temporários de Resíduos

CAPÍTULO VII.....

DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

Subseção IV: Das Instalações Especiais

Art. 131. Edificações que demandem aprovação de outros órgãos para seu licenciamento deverão apresentar projeto à Prefeitura para fins de expedição de licença urbanística.

Seção XII: Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

CAPÍTULO VIII.....

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção I

Art. 139. As edificações multifamiliares verticais com 16 (dezesseis) ou mais unidades. (**condomínios**)

Seção II

Das Edificações de Comércio e Serviços

Seção III

Das Edificações de Uso Misto (residencial e comercial)

Seção IV

Das Edificações Industriais

Seção V

Das Edificações Especiais (saúde/educação/som ao vivo)

CAPÍTULO VIII.....

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção VI

Das Edificações Públicas

Seção VII

Dos Locais de Aglomeração e Reuniões (igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição, salões de convenção, cinemas, teatros)

Seção VIII

Dos Edifícios-Garagem

Seção IX

Dos Postos de Combustíveis

Seção X

Das Guaritas



Prefeitura de
JACAREÍ

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 166. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Art. 167. As pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado sujeitam-se aos procedimentos descritos neste Capítulo e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações necessárias e facilitando o acesso a locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

Art. 168. É proibido impedir ou dificultar a ação de agentes fiscais ou autoridades municipais, no exercício de suas funções, sob pena de multa.

Parágrafo único. O descumprimento dos preceitos dispostos neste artigo ensejará a aplicação de multa de 5 VRMs.

Art. 170. Responde pela infração quem, por ação ou omissão, lhe deu causa, concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 171. Auto de notificação é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote a necessidade de a pessoa física ou jurídica adequar-se às normas desta Lei e demais legislações sobre obras e edificações, em determinado prazo, sob pena de lavratura de auto de infração.

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

§ 1º A fiscalização anotará diretamente no auto de notificação o prazo legal para que o notificado providencie a regularização da obra, retornando ao local no prazo estipulado para verificar seu atendimento.

§ 2º O não atendimento ao disposto no auto de notificação implicará lavratura de auto de infração e aplicação de multa por descumprimento.

§ 3º A descrição das penalidades dispostas neste artigo, sua graduação, prazos para regularização, penalidades e valor das multas estão relacionadas no Anexo III desta Lei.

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Subseção II: Do Auto de Infração:

Art. 172. Auto de infração é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica infringido os dispositivos desta Lei, não atendendo ao auto de notificação ou embargo.

GRADUAÇÃO	MULTA ÚNICA	MULTA / m ²
I. Leve	de 3 a 5 VRMs	de 0,01 até 0,50 VRM por m ²
II. Média	de 6 a 11 VRMs	de 0,60 a 0,80 VRM por m ²
III. Grave	de 12 a 100 VRMs	de 0,85 a 1 VRM por m ²

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 173. Darão motivo à lavratura do auto de infração transgressões às disposições desta Lei e demais leis pertinentes, quando ao longo da execução das obras for constatado pela fiscalização:

I - ausência ou inadequação de identificação da obra, conforme padrão estabelecido pela Prefeitura;

Notificação; após 30 dias, caso não sanado, **MULTA**

DESCRIÇÃO	GRADUAÇÃO	INFRATOR	ARTIGO VIOLADO	PRAZO PARA RECURSO	MULTA
Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra:	Leve	Proprietário ou possuidor legal. Responsável técnico e/ou executor da obra	Art.18, parágrafo único	30 dias	3 VRMs



CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 175. O auto de infração será lavrado em três vias, com precisão e clareza, pelo fiscal da Prefeitura e deverá conter as seguintes informações:

- I - local, data e hora da lavratura;
- II - identificação do autuado, contendo, sempre que possível, nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;
- III - descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

IV - citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VI - penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;

VII - intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 30 dias;

VIII - assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

CAPÍTULO IX.....

DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 176. O autuado será notificado da lavratura do auto de infração pessoalmente, mediante entrega de cópia ao próprio atuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º Se o infrator recusar-se a assinar o auto de infração, o autuante anotará o fato e fará a citação de sua recusa no próprio auto, certificado pela assinatura de uma ou mais testemunhas, podendo-lhe entregar uma via do mesmo ou proceder sua leitura para ciência;

§ 2º Quando o infrator não for encontrado, será intimado por edital publicado no Boletim Oficial do Município, correndo o prazo estipulado em notificação a partir da data da publicação.

CAPÍTULO IX.....

SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 178. A inobservância às disposições desta Lei ou da legislação urbanística cabível, por ação ou omissão de pessoa física ou jurídica, autoriza a Prefeitura à aplicação das seguintes sanções, conforme o caso:

- I - advertência;
- II - embargo administrativo;
- III - interdição da edificação;
- IV - multa;
- V - cassação da licença;
- VI - demolição da edificação.

CAPÍTULO IX.....

EMBARGO

Art. 181. Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública que suspende o prosseguimento de obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

Art. 182. Impõe-se o embargo nos seguintes casos:

I - obra sem a devida licença;

II - descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento;

III - ausência de responsável técnico pela obra;

IV - desrespeito ao alinhamento com vias e áreas públicas;

CAPÍTULO IX.....

EMBARGO

V - ausência das devidas medidas mitigadoras para evitar transtornos ou perigo para o público;

VI – impossibilidade de regularização da edificação, nos casos de obras com licença urbanística automática.

§ 1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.

§ 2º Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias e expirado esse prazo, o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

§ 3º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.



Prefeitura de
JACAREÍ