



**EMENDA SUBSTITUTIVA: Nº \_\_\_\_\_ 02 DE DEZEMBRO 2025**

**AUTORIA :** COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, MEIO AMBIENTE E SERVIÇOS PÚBLICOS.

**EMENTA:** Altera dispositivos da Lei Municipal que institui o Código de Obras do Município de Juazeiro do Norte, para adequação à legislação federal, aprimoramento da técnica legislativa, racionalização administrativa e fortalecimento da segurança jurídica da política urbana.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Emenda ao Projeto de Lei:**

**Art. 1º**

O art. 8º do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 8** – Este Código terá como anexo o Glossário de Termos Técnicos, Siglas e Abreviaturas e a Tabela de tipificação de ilícitos.

**Art. 2º**

O art. 9º do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 9.º** Compete à Municipalidade, no âmbito deste Código e da legislação urbanística vigente:

I – Analisar e aprovar os projetos de obras e edificações exclusivamente quanto à conformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote, em especial coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima, recuos, frente e área mínima de lote, bem como, quando couber, ao projeto hidrossanitário no que se refere à compatibilidade com a infraestrutura pública existente ou planejada;

II – licenciar e fiscalizar a execução e a utilização das edificações, verificando o cumprimento das condições fixadas no licenciamento e das normas urbanísticas e edículas municipais;

§1.º Além dos órgãos municipais competentes, integram o processo de licenciamento, sempre que cabível e nos limites de suas atribuições legais:

a) o Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, quanto à segurança contra incêndio e pânico;



b) os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico, artístico e cultural;

c) as concessionárias de serviços públicos, quanto à viabilidade e condições de atendimento;

d) os órgãos e regulamentos técnicos específicos aplicáveis a estabelecimentos e atividades sujeitos a normas setoriais próprias.

§2.º A aprovação de projetos e a expedição de licenças pela Prefeitura não caracterizam assunção de responsabilidade técnica pela concepção, dimensionamento ou execução da obra, nem exoneram os profissionais legalmente habilitados de suas responsabilidades civis, penais, administrativas e éticas, cabendo ao Município apenas o controle quanto ao atendimento das normas urbanísticas e edilícias de sua competência.

**Art. 3º** O art. 9º do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 10.** Os documentos indicados no artigo 60 serão outorgados ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

**§ 1.º Considera-se titular do direito de construir:**

**I – O proprietário do imóvel, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis;**

**II – o promitente comprador, desde que munido de contrato de promessa de compra e venda com firma reconhecida ou registrado;**

**III – o cessionário de direitos reais (ex.: usufruto, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia, concessão de direito real de uso), desde que devidamente formalizado;**

**IV – o possuidor direto com justo título, desde que autorizado pelo proprietário ou mediante instrumento jurídico idôneo.**

**§ 2.º O titular poderá ser representado por:**

**I – Procurador com poderes específicos outorgados por instrumento público ou particular com firma reconhecida;**

**II – incorporador, loteador ou construtor contratado, quando formalmente designado pelo titular.**

§ 3.º A veracidade dos documentos apresentados é de inteira responsabilidade do titular e/ou de seu representante legal. A aceitação dos documentos pelo Município não implica em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 4.º Para apresentação do projeto e execução da obra, deverá o titular ou seu representante estar assistido por profissional legalmente habilitado, que apresentará a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme a competência profissional, exceto nos casos de isenção da licença.”

**Art. 4º** O art. 11 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 11** – O possuidor legítimo, o proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, deverão assegurar a integridade e a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, em observância ao disposto neste Código de Obras e na legislação municipal correlata.

**Art. 5º**

O art. 12 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 12** – Os serviços, obras ou empreendimentos estarão sujeitos ao prévio licenciamento do Poder Público Municipal e deverão estar sob a responsabilidade de profissional, pessoa física ou jurídica, legalmente habilitado, mediante apresentação da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), a ser juntada obrigatoriamente no início do procedimento de licenciamento.

§ 1.º Somente serão admitidos como responsáveis técnicos os profissionais de nível técnico ou superior que atendam às condições legais vigentes e estejam regularmente inscritos no Conselho de Classe compatível com sua formação profissional.

§ 2.º A Prefeitura, por seus órgãos competentes, poderá exigir a qualquer tempo a exibição de documentos comprobatórios da habilitação profissional do responsável técnico. Vedada a exigência de comprovação de adimplência fiscal como requisito para o exercício da atividade profissional, em respeito às garantias constitucionais

§ 3.º A responsabilidade pelos projetos, cálculos, memoriais e execução de obras e instalações caberá exclusivamente aos profissionais que tenham assinado os respectivos documentos técnicos.

**Art. 6º**

O art. 14 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 14.** No local da obra, em posição bem visível, deverá ser afixada, enquanto perdurarem os serviços, placa indicando de forma legível a autorização pelo órgão competente.

§ 1.º A placa deverá conter, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I – Número do processo de aprovação e do respectivo alvará de construção;

II – identificação da Prefeitura e do órgão expedidor;

III – nome por extenso, endereço, categoria profissional e número de inscrição no respectivo conselho de classe do(s) responsável(eis) pelos projetos, cálculos e execução da obra;

IV – prazo previsto para conclusão da obra.

§ 2.º A Prefeitura disponibilizará modelo padrão da placa, a ser seguido pelos responsáveis técnicos, de modo a assegurar uniformidade, clareza das informações e transparência para a sociedade.

**Art. 7º** O art. 15 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 15** – Somente será permitida edificação em terrenos e lotes que satisfaçam às seguintes condições:

I – Tratando-se de terreno, que tenha frente para logradouro público constante da planta cadastral da cidade; e

II – tratando-se de lote, que conste do plano de loteamento aprovado pela Prefeitura, respeitada a legislação pertinente, e tenha frente para **logradouro reconhecido por lei que o denomine oficialmente**.

**Art. 8º** O art. 17 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação::

**Art. 17.** As edificações, quanto à sua altura, obedecerão ao disposto na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1.º Considera-se altura da edificação a dimensão vertical, em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, incluindo caixas d'água, dutos, antenas, casas de máquinas, chaminés, áticos, caixa de escada, platibandas e demais elementos construtivos.

§ 2.º Quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote.

§ 3.º Quando o desnível da testada do lote for superior a 2m (dois metros), o nível do pavimento térreo poderá situar-se em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo, aplicando-se o mesmo critério para desníveis superiores a 2m em relação à profundidade do lote.

**Art. 9º** O art. 20 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 20** – Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso do solo:

I – Uso Residencial;

II – Uso Comercial, de Manufatura e de Serviço;

III – Uso Industrial;

**IV – Uso Institucional;**

V – Uso Especial;

VI – Uso Misto; e

**VII – Uso Rural.**

**Art. 10** O art. 21 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 21.** A necessidade e dimensionamento das instalações sanitárias nas edificações não residências serão estabelecidas respeitando normas técnicas, legislação sanitária e de acessibilidade vigentes, considerando o tipo de uso e a área total do empreendimento.

Parágrafo único. Quando for exigido apenas um conjunto de instalações sanitárias, este deverá ser acessível e executado conforme as normas de acessibilidade aplicáveis, de modo a atender pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art. 11** O art. 21 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 24.** As edificações para habitação multifamiliar com 4 (quatro) ou mais pavimentos de qualquer natureza deverão dispor de:

I – Hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria;

II – compartimento para depósito de lixo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III – depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem; e

**Art. 12** O art. 25 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 25.** Consideram-se Edificações de Interesse Social (EIS) os empreendimentos habitacionais destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) e à Habitação de Mercado Popular (HMP), localizados obrigatoriamente em Zonas Especiais de/para Interesse Social 2 (ZEIS 2), tal como delimitadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, e enquadrados no Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023) ou programa habitacional similar.

§ 1º. Para os fins deste Código:

I – HIS: unidade habitacional destinada a Famílias enquadradas na faixa I do programa minha Casa Minha Vida (MCMV), conforme faixas e limites definidos na legislação federal vigente do MCMV e no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e suas atualizações;

II – HMP: unidade habitacional, unifamiliar, destinada a famílias de renda popular, nos termos das faixas e limites definidos na legislação federal do MCMV e suas atualizações.

§1º. Os valores e faixas de renda de HIS e HMP observarão, automaticamente, as atualizações normativas federais (leis, portarias e diretrizes do Ministério das Cidades) e o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

§ 2º. Para fruir dos parâmetros e benefícios deste artigo, o empreendimento deverá:

I – Estar integralmente situado em ZEIS 2 definida na LUOS;

II – comprovar enquadramento no MCMV ou programa similar, mediante documento/portaria específica do Ministério das Cidades ou certificado do órgão municipal de habitação;

III – Ser considerado como de interesse social por lei.

§ 3º. Sem prejuízo das demais normas obrigações, aplicam-se às EIS:

I – Observância das áreas mínimas e máximas por tipologia estabelecidas pelo programa habitacional;

II – Ficam dispensados da doação de áreas institucionais e da contribuição ao Fundo Municipal de Terras, os empreendimentos de interesse social implantados em glebas com área total de até 25.000 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), mantendo-se, contudo, a obrigatoriedade de compensação urbanística ambiental conforme a tipologia do empreendimento:

a) nos empreendimentos horizontais unifamiliares (em forma de loteamento), deverá ser qualificada área verde, devidamente indicada no projeto, com destinação pública ou uso comum dos moradores, em proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área total do terreno;



b) nos empreendimentos multifamiliares (em forma de condomínio edilício), deverá ser prevista área de lazer e convivência proporcional a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área útil total das unidades residenciais, atendendo às condições de acessibilidade e conforto ambiental.

III – Quando a isenção de parcelamento recair apenas sobre parte da gleba, deverá ser averbada na matrícula-mãe a delimitação exata da área beneficiada, com indicação expressa de que a área remanescente permanece não parcelada, para fins de controle urbanístico e registral.

IV – quando a isenção referir-se a parte da gleba, averbação obrigatória na matrícula-mãe, indicando a área beneficiada e que a área remanescente permanece não parcelada;  
V – possibilidade de execução concomitante das obras de infraestrutura do parcelamento e das edificações, desde que garantida por instrumento de garantia e cronograma físico-financeiro aprovados, conforme a Lei nº 6.766/1979;

VI – número máximo de unidades será de até 400 (quatrocentas) unidades para HIS e até 300 (trezentas) para HMP;

VII – Para os prédios de apartamentos o estacionamento mínimo:

- a) 1 vaga para cada 3 unidades, dispensada a anuência prévia do órgão municipal de trânsito;
- b) Podendo ser substituída pela disponibilização proporcional de vagas para motos;

VIII – acessibilidade obrigatória nas unidades reservadas a pessoas com deficiência e nas áreas comuns, nos termos das normas técnicas aplicáveis.

§ 4º. Lotes populares em ZEIS. Em caráter específico para EIS vinculadas ao MCMV:

I – Admite-se a aprovação de subdivisão de lotes com área mínima de 125,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 5,00 m, exclusivamente em ZEIS, para casas geminadas destinadas a famílias com renda de 0 a 3 salários-mínimos, observado o regramento da LUOS e a legislação federal de parcelamento;

II – o benefício de que trata este parágrafo e a isenção prevista no inciso III do § 3º somente poderão ser utilizados uma única vez por imóvel/matricula, devendo constar averbação no registro competente.

§ 6º. Os pedidos de licenciamento de EIS em ZEIS terão prioridade de análise perante os órgãos municipais competentes (urbanismo, infraestrutura, habitação, trânsito e meio ambiente), podendo ser exigidos estudos complementares quando cabível.

§ 7º. Ficam preservados e aplicáveis aos empreendimentos EIS todos os incentivos fiscais e edifícios previstos na Lei Municipal nº 3.677/10, sem revogação e sem prejuízo dos parâmetros deste artigo. Em caso de conflito, prevalecerão as disposições mais favoráveis à produção de HIS/HMP em ZEIS, observado o interesse público e a segurança urbanística.



§ 8º. A alteração de uso ou a perda do enquadramento como EIS/HIS/HMP ensejará a revogação dos benefícios concedidos e a adequação do empreendimento aos parâmetros gerais deste Código e da LUOS, sem prejuízo da cobrança de tributos, taxas e contrapartidas devidas.

**Art. 13** O art. 26 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 26.** Os projetos destinados à construção de **Habitções de Interesse Social – HIS**, inclusive aqueles vinculados ao **Programa Minha Casa Minha Vida** e programas habitacionais que o sucedam, deverão ser submetidos ao órgão municipal competente, sendo **admitida a aprovação em bloco**, compreendendo o parcelamento do solo, as edificações e a infraestrutura necessária.

§1º Consideram-se obras de infraestrutura básica os equipamentos urbanos destinados ao escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, passeios e vias de circulação, pavimentadas ou não.

§2º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I – vias de circulação, incluindo passeios;
- II – sistema de escoamento das águas pluviais;
- III – rede de abastecimento de água potável; e
- IV – soluções adequadas para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§3º Aos parcelamentos do solo e aos empreendimentos organizados sob a forma de **condomínios de lotes** destinados à implantação de **Habitções de Interesse Social**, inclusive aqueles vinculados ao **Programa Minha Casa Minha Vida** e seus sucedâneos, **aplicam-se as disposições urbanísticas e os indicadores exigidos para os loteamentos**, bem como as normas previstas nos **arts. 107 a 117 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS**, sem prejuízo da observância da legislação federal pertinente.

§4º Os parâmetros urbanísticos referidos no §3º poderão ser **flexibilizados ou atenuados exclusivamente por Lei específica**, devidamente fundamentada, vedada a dispensa ou alteração por ato infralegal ou decisão administrativa isolada.

§5º **As moradias unifamiliares térreas destinadas ao Programa Minha Casa Minha Vida** poderão, independentemente da zona urbana em que se localizem, **adotar os parâmetros urbanísticos da Zona Residencial 1 – ZR1**, especialmente quanto à **Taxa de Ocupação (TO)**, **Taxa de Permeabilidade (TP)**, **Coeficiente de Aproveitamento (CA)** e **recuos**, desde que atendidos os demais requisitos urbanísticos e edifícios aplicáveis.



§6º A aplicação do disposto no §5º ficará condicionada à **assinatura de Termo de Responsabilidade pelo construtor ou empreendedor**, no qual deverá declarar, expressamente:

I – que as unidades são efetivamente destinadas a programas habitacionais de interesse social, notadamente ao Programa Minha Casa Minha Vida ou equivalente;  
II – que os projetos observam integralmente os parâmetros urbanísticos da ZR1 adotados;  
III – que as edificações atenderão às condições mínimas de habitabilidade, salubridade, segurança e acessibilidade previstas na legislação vigente; e  
IV – que assume inteira responsabilidade técnica, civil e administrativa pelas informações prestadas e pela correta execução das obras.

§7º O Termo de Responsabilidade referido no §6º integrará o processo de licenciamento urbanístico, **dispensada a análise municipal quanto à conveniência da adoção dos parâmetros**, limitando-se a verificação ao enquadramento formal do empreendimento como habitação de interesse social.

**Art. 14** O art. 27 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 27** – Nas habitações multifamiliares de interesse social com mais de 100 (cem) unidades, deverão ser projetados e executados os equipamentos comunitários necessários.

§1º. Consideram-se equipamentos comunitários, para os fins desta Lei, os espaços e edificações destinados a:

I – áreas de lazer mista abertas à utilização pública gratuita e irrestrita; e  
II – instalações voltadas a atividades de assistência médica e sanitária, assistência social, educação, abastecimento, cultura, esporte e lazer, a serem implantadas conforme as normas dos programas habitacionais e administradas diretamente pelo Poder Público ou por entidade conveniada.

§2º A área ocupada pelos equipamentos será contabilizada como área pública para fins de cálculo para fins de parcelamento do solo.

**Art. 15** O art. 30 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 30.** O fornecimento do “Habite-se” para edificações habitacionais de interesse social fica condicionado à comprovação da execução de todas as obras de urbanização e infraestrutura exigidas pelo respectivo programa habitacional e pelos órgãos financiadores, inclusive as previstas no projeto aprovado, assegurando que o empreendimento atenda integralmente às normas técnicas e aos padrões de qualidade definidos pelas esferas federal, estadual e municipal.

**Art. 16** O art. 31 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 31.** A edificação deverá dispor de instalações sanitárias dimensionadas de acordo com a área de uso e a natureza da atividade.

**Art. 17** O art. 32 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 32.** As edificações destinadas a escritórios, lojas e galerias comerciais com área total superior a 750 m<sup>2</sup> deverão garantir ambientes de apoio ao serviço e higienização.

**Art. 18** O art. 33 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 33.** As edificações que abriguem atividades de fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão atender integralmente às normas da vigilância sanitária e às normas técnicas pertinentes, garantindo materiais e acabamentos que assegurem higiene, salubridade e facilidade de limpeza, a serem vistoriados quando da vistoria para a licença de funcionamento.

**Art. 19** O art. 34 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 34.** As edificações destinadas a atividades comerciais com área superior a 50 m<sup>2</sup> deverão assegurar instalações sanitárias adequadas para uso dos trabalhadores, observados os parâmetros estabelecidos pelas normas técnicas e pela legislação de saúde e segurança do trabalho.

§1º Quando a atividade comercial estiver localizada em centros comerciais, shoppings ou empreendimentos congêneres, poderá ser admitido o uso de instalações sanitárias comuns do complexo.

§2º A comprovação da existência de sanitários coletivos suficientes no empreendimento dispensa a exigência de instalações sanitárias individuais em cada unidade comercial.

**Art. 20** O art. 35 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 35.** Os resíduos sólidos provenientes dos estabelecimentos com processos de manufatura deverão ser coletados, tratados e destinados conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos e demais normas ambientais federais, estaduais e municipais, observada a anuência do órgão ambiental competente.

**Art. 21** O art. 37 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 37.** Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às normas técnicas e sanitárias aplicáveis, garantindo padrões de segurança, acessibilidade, higiene e circulação equivalentes aos previstos para edificações de uso coletivo.

**Art. 22** O art. 39 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 39.** A construção, reforma, ampliação ou adaptação de edificações destinadas ao uso industrial deverá observar integralmente as normas estabelecidas pela legislação municipal aplicável, incluindo as disposições da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e demais regulamentações urbanísticas e ambientais pertinentes.

**Art. 23** O art. 41 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 41.** As edificações destinadas ou passíveis de destinação a uso industrial deverão atender às normas técnicas e regulamentações específicas da atividade industrial a ser exercida, **as quais serão avaliadas no momento da emissão das licenças de funcionamento e ambientais cabíveis**, conforme as particularidades de cada empreendimento.

**Art. 24** O art. 42 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 42.** As indústrias deverão ter instalações sanitárias de modo a servir à administração e ao local de trabalho dos operários.

**Art. 25** O art. 43 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 43.** As instalações sanitárias destinadas aos operários deverão ser distribuídas, **preferencialmente**, em duas unidades distintas,

**Art. 26** O art. 45 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 45.** Os estabelecimentos industriais com lotação superior a 300 trabalhadores por turno deverão garantir refeitório e instalações de higienização adequadas.

**Art. 27** O art. 46 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:



**Art. 46.** Os proprietários de estabelecimentos de trabalho regularmente licenciados que, em razão de sua atividade, venham a gerar risco comprovado à saúde ou incômodo relevante à vizinhança, deverão adotar as medidas corretivas determinadas pelos órgãos competentes, **observadas as normas técnicas e legais vigentes, assegurado o contraditório e a ampla defesa.**

Parágrafo único. **A obrigação de adoção de medidas corretivas limita-se às providências previstas em legislação e normas regulamentares, não podendo o poder público impor exigências desproporcionais ou não previstas em lei.**

**Art. 28** O art. 48 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 48.** Os estabelecimentos industriais que emitam gases, vapores, fumaças, poeiras ou outros poluentes deverão implantar sistemas de controle e tratamento de emissões, conforme normas ambientais federais, estaduais e municipais, inclusive as da ABNT e do órgão ambiental competente, a serem **verificados no licenciamento ambiental junto ao órgão competente.**

**Art. 29** O art. 49 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 49.** As chaminés utilizadas deverão ter uma altura de, no mínimo, 2,00m (dois metros) acima da edificação.

**Art. 30** O art. 51 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 51.** É vedada:

I – A instalação de estabelecimentos industriais a menos de 80 m (oitenta metros) de hospitais, escolas, creches e asilos;

II – a instalação de hospitais, escolas, creches, asilos ou residências a menos de 80 m (oitenta metros) **de estabelecimentos industriais regularmente instalados e licenciados, salvo quando comprovada a inexistência de risco efetivo ou impacto ambiental não mitigável, mediante decisão fundamentada do órgão competente e declaração de reconhecimento da unidade que pretende a instalação.**

Parágrafo único. **A instalação posterior de usos residenciais ou de qualquer dos estabelecimentos referidos no inciso I não constituirá, por si só, motivo para restringir ou impedir a continuidade de funcionamento de atividade industrial previamente licenciada.**

**Art. 31** O art. 57 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 57.** Os postos de combustíveis destinados às atividades de abastecimento de veículos deverão atender integralmente às exigências deste artigo e às normas técnicas e ambientais específicas, inclusive no que se refere a tamanho mínimo de lote e testada.

§1º Os terrenos destinados a postos de combustíveis não poderão ter área inferior a **600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados)** nem testada para logradouro público inferior a 30 m (trinta metros).

§2º Os postos de combustíveis deverão dispor, no mínimo, de:

- I – áreas de acesso e circulação de pessoas;
- II – áreas de acesso e circulação de veículos;
- III – áreas de abastecimento e serviços;
- IV – instalações sanitárias;
- V – vestiários; e
- VI – dependências administrativas.

§3º Além das demais disposições legais, os postos de combustíveis deverão atender às seguintes exigências:

- I – Bombas de abastecimento recuadas, no mínimo, 6 m (seis metros) do alinhamento do logradouro público e das divisas do lote;
- II – edificações necessárias ao funcionamento afastadas, no mínimo, 4 m (quatro metros) das bombas de abastecimento;
- III – muros de divisa com altura mínima de 2 m (dois metros); e
- IV – compartimentos de lavagem ou lubrificação projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro dos incômodos, com despejos coletados em caixa de areia e caixa separadora de óleo antes do lançamento na rede pública de esgoto ou outro destino autorizado pelo órgão competente.

§4º As edificações deverão contar com instalações que impeçam que propriedades vizinhas ou logradouros públicos sejam molestados por ruídos, vapores, jatos ou aspersões de água ou óleo provenientes das atividades de abastecimento, lubrificação ou lavagem.

§5º As atividades de troca de óleo, lavagem e lubrificação de veículos que não envolvam abastecimento de combustíveis poderão ser implantadas em lotes de dimensões inferiores às indicadas no §1º, desde que observem as normas técnicas de saúde, segurança e meio ambiente, especialmente quanto ao tratamento e destinação de efluentes, isolamento de ruídos e proteção da vizinhança.

**Art. 32** O art. 60 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

## **CAPÍTULO IV- DOS ATOS INICIAIS AO LICENCIAMENTO DE OBRAS**

### **SEÇÃO I - DO FLUXO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO**

**Art. 60.** O processo de licenciamento de obras seguirá as seguintes etapas:

- I – Consulta Prévia: verificação inicial da viabilidade do uso pretendido para o imóvel;
- II- Análise de Projetos: aferição dos critérios para edificação no terreno (Coeficiente de Aproveitamento, altura máxima, taxa de ocupação, Taxa de Permeabilidade, recuos e frente e área mínima de lote do projeto arquitetônico), com emissão do Termo de Aprovação de Projeto;
- III – Licenciamento para Obra ou Construção: emissão do Alvará de Construção, indicando o início do prazo para implantação do projeto aprovado;
- IV – Comunicado de Término de Obra: protocolo de conclusão da edificação, para obtenção do Certificado de Conclusão da Obra – Habite-se.

Parágrafo único. Todas as etapas deverão ser processadas preferencialmente em plataforma eletrônica, com acompanhamento on-line pelo interessado.

**Art. 33** O art. 61 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

### **SEÇÃO II – DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 61.** A Consulta Prévia é a etapa inicial e gratuita do processo de licenciamento, destinada a indicar a viabilidade de uso do imóvel e os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§1º A consulta será instruída com:

- I – Planta de situação simplificada ou croqui do imóvel;
- II – memorial descritivo do uso pretendido, com indicação das atividades e da área estimada.

§2º A Prefeitura informará, as especificações de logradouro do imóvel (rua, número e CEP), se o uso pretendido é compatível com a zona de localização e quais índices urbanísticos deverão ser observados.

§3º A Consulta Prévia integrará o processo de licenciamento, produzindo efeitos vinculantes para a fase de análise de projetos, e terá validade de 12 (doze) meses.

**Art. 34** O art. 63 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:



**Art. 63.** Para edificações residenciais unifamiliares, serão exigidos apenas os Documentos Básicos previstos no art. 62, I, limitando-se a análise municipal aos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote, sem avaliação técnica dos projetos apresentados.

**§1º Para residências unifamiliares térreas com área de até 170 m<sup>2</sup>, fica dispensada a apresentação de projetos gráficos, sendo necessário somente:**

**I – Identificação do imóvel;**

**II – descrição das intervenções pretendidas;**

**III – ART/RRT correspondente.**

§2º Nas edificações com estrutura ou com mais de um pavimento, é obrigatória a apresentação de ART/RRT do cálculo estrutural, que não se sujeitará a análise municipal, integrando o rol de documentos para fins de arquivamento.

§3º Todos os projetos apresentados terão finalidade exclusivamente documental, destinando-se ao arquivo administrativo, mantida a análise municipal restrita aos requisitos urbanísticos definidos nesta Lei.

**Art. 35** O art. 65 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 64.** Para edificações de uso residencial multifamiliar, de uso especial ou grande porte os projetos complementares deverão ser apresentados conforme indicado no artigo 62.

§ 1.º Edificações que possuírem cobertura com beiral ou qualquer área de contribuição que implique em captação de água pluvial direcionado para o lote vizinho ou logradouro público, bem como contribuição para sarjeta ou sistema público de drenagem, poderão apresentar o projeto de sistema de captação de águas pluviais, a pedido do órgão competente.

**Art. 36** O art. 65 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 65.** No caso de reforma sem acréscimo de área, mudança de uso ou alteração da compartimentação em edificações, fica dispensada a apresentação do projeto completo.

§ 1.º É obrigatória a apresentação do documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou similares) do levantamento arquitetônico original, além do projeto arquitetônico do objeto da reforma, demonstrando as modificações pretendidas.

§ 2. Em caso de reforma que implique acréscimo de área, o órgão competente poderá exigir a apresentação dos projetos complementares necessários, sempre que o acréscimo configurar alterações que, em uma edificação nova, tornariam obrigatória a apresentação desses projetos, conforme previsto nos artigos 63 e 64.



§3º. A apresentação dos projetos complementares terá finalidade exclusivamente documental, destinando-se ao arquivo administrativo, mantida a análise municipal restrita aos requisitos urbanísticos definidos nesta Lei

**Art. 37** O art. 66 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 66.** A abertura do processo de Análise de Projetos (Art. 60, II) ocorrerá mediante protocolo eletrônico ou físico, acompanhado:

- I – Dos documentos e peças gráficas exigidos nos Arts. 62 a 64, conforme a natureza e o porte da edificação que serão apresentados apenas para fins de arquivos;
- II – de documento oficial com foto do titular do direito de construir, nos termos do Art. 10;
- III – de comprovante do recolhimento das taxas correspondentes.
- IV** – apresentar documento que comprove a propriedade, domínio útil ou posse legítima do imóvel objeto do projeto ou da obra, dentre os quais poderão ser aceitos, sem prejuízo de outros meios idôneos:
  - a) matrícula atualizada do imóvel;
  - b) escritura pública ou título de propriedade registrado;
  - c) contrato de compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de direitos possessórios;
  - d) termo administrativo de entrega ou cessão emitido por ente público;
  - e) formal de partilha ou decisão judicial que reconheça a titularidade ou a posse;
  - f) contrato de comodato ou locação com anuência expressa do proprietário para a realização da obra.

§1º Na impossibilidade de apresentação de documento formal de propriedade, a posse poderá ser comprovada por meio de documentos alternativos, tais como:

- I – declaração emitida por concessionárias de serviços públicos (água, energia, gás, internet ou telefonia), indicando o tempo de ocupação ou utilização contínua do imóvel;
- II – boletos, carnês ou faturas de tributos, taxas ou tarifas vinculadas ao imóvel;
- III – declaração de vizinhos ou da associação comunitária local, firmada sob responsabilidade civil e penal;
- IV – outros documentos que evidenciem a posse direta e mansa do imóvel pelo requerente.

§2º A solicitação de Análise Prévia (Art. 61) poderá ser apresentada no mesmo ato de abertura do processo.

**§3º A Análise de Projetos, se fundará, na aferição dos critérios para edificação no terreno (Coeficiente de Aproveitamento, altura máxima, taxa de ocupação, Taxa de Permeabilidade, recuos e frente e área mínima de lote) será concluída em até 10 (dez) dias, prorrogáveis por mais 05 (cinco) dias, quando o projeto for considerado**



**de maior complexidade ou impacto, conforme avaliação do órgão competente, ficando o servidor responsável sujeito as punições.**

§4º O requerente será cientificado para eventuais correções, quando constatados erros, omissões ou insuficiências de dados durante a análise do projeto.

§ 5º Realizadas as alterações determinadas pelo órgão competente, e estando apto o projeto para aprovação, o original deverá ser corrigido, devendo o interessado apresentar novas cópias necessárias para fins de análise, após a apresentação dos documentos ao setor será iniciado novo prazo previsto no §2º deste artigo.

§ 6.º O responsável pela obra ou proprietário do imóvel deverá disponibilizar à Prefeitura todos os arquivos digitais do projeto completo ou partes dele, se solicitado.

§ 7.º Aprovado o projeto completo, o órgão competente da Prefeitura entregará Termo de Aprovação de Projeto.

§ 8.º Caso o protocolo da documentação ocorra por via física, no momento da solicitação da análise do projeto, poderá o requerente, apresentar um único kit de plantas exigidas, contudo, estas não poderão ser devolvidas ao contribuinte.

§ 9.º Caso sejam apresentados no mínimo dois kits de plantas, o requerente poderá recolher um deles para eventual correção.

§ 10.º Deverá o servidor, no momento da análise, fundamentar legalmente seu parecer técnico.

§11º É vedada a exigência de documentos além dos previstos nos Arts. 62 a 64, salvo fundamentação técnica expressa.

**§12º Os documentos previstos neste artigo destinam-se exclusivamente à comprovação da legitimidade para requerer licenciamento, sem implicar reconhecimento de domínio por parte do Município.**

**Art. 38** O art. 57 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 67.** A aprovação do projeto terá validade de **12 (doze) meses**, contados da data da decisão administrativa que a conceder.

§1º Caso o interessado não protocole o pedido de **Alvará de Construção** dentro desse prazo, a aprovação será automaticamente **invalidada**, exigindo nova apreciação técnica.

§2º A validade da Aprovação poderá ser **prorrogada uma única vez**, por igual período, mediante **justificativa técnica** devidamente apresentada e aceita pelo órgão competente.

**Art. 38** O art. 68 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 68.** Durante o curso da análise ou após a aprovação do projeto, enquanto vigente o prazo do art. 67, poderão ser requeridas alterações sem impacto urbanístico, tais como ajustes internos ou modificações que não alterem área, uso, gabarito ou afastamentos.

§1º O pedido deverá ser protocolado junto ao setor competente, com:

- I – Descrição detalhada das alterações promovidas;
- II – peças gráficas atualizadas;
- III – documentos afetados pela alteração, em conformidade com os Arts. 62 a 64;
- IV – ART/RRT do profissional responsável.

§2º O processo continuará sob o mesmo número, preservando a sequência do licenciamento.

§3º No protocolo físico, os novos documentos serão digitalizados e arquivados, mantendo-se a guarda oficial.

**Art. 39** O art. 69 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 69.** Durante o curso da análise ou após a aprovação do projeto, enquanto vigente o prazo do art. 67, as alterações que impliquem impacto urbanístico — como acréscimo de área, mudança de uso, gabarito, afastamentos ou índices urbanísticos — deverão ser submetidas ao órgão competente por pedido de alteração de projeto, instruído com:

- I – Descrição das alterações propostas;
- II – todas as peças gráficas e documentos afetados, em conformidade com os Arts. 62 a 64, com as modificações destacadas;
- III – ART/RRT do(s) profissional(is) responsável(is);
- IV – novos RIST ou PGRCC, se a modificação aumentar o porte ou o impacto do empreendimento;
- V – comprovante de eventual diferença de taxas.

§1º O processo seguirá no mesmo número, assegurada a continuidade do licenciamento.

§2º Caso haja mudança de uso ou alteração de zoneamento, poderá ser exigida nova Consulta Prévia (Art. 61).

§3º No protocolo físico, a atualização de documentos será digitalizada e arquivada, garantindo a integridade do processo.

**Art. 40** O art. 70 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 70.** Os elementos que integrarem os processos para aprovação de projetos de licenciamento de obras, requerimentos, normas de apresentação, peças gráficas e indicações técnicas, número de cópias e escalas utilizadas, formato e dimensão das pranchas de desenhos e legendas, convenções e quadros informativos de dados, deverão atentar às normas técnicas.

**Art. 41** O art. 71 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

## **CAPÍTULO V - DAS LICENÇAS**

### **Seção I - Das Disposições Gerais**

**Art. 71.** O licenciamento municipal de obras consiste na autorização emitida pelo órgão competente para o início, continuidade ou regularização de obras e serviços de construção civil, conforme o fluxo previsto no Art. 60 e com base nos documentos dispostos nos Arts. 62 a 64.

§1º A análise municipal limitar-se-á **exclusivamente à verificação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote: Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima, recuos obrigatórios, frente mínima e área mínima de lote**, conforme legislação vigente.

§2º O licenciamento é obrigatório para toda e qualquer obra ou serviço de construção civil, exceto nas hipóteses de dispensa expressamente previstas nesta Lei.

§3º Compete à Administração Municipal a fiscalização das obras durante e após sua execução, inclusive para fins de emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se).

**Art. 42** O art. 72 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 72.** São documentos de autorização municipal para execução ou regularização de obras:

I – Alvará de Construção: autorização para construção de nova edificação;

II – Alvará de Reforma: autorização para executar obras parciais em edificações pré-existentes, com ou sem acréscimo de área construída (ampliação), inclui retrofits e intervenções diversas em imóveis tombados ou com interesse de preservação histórica;

III – Alvará de Demolição: autorização para proceder à demolição de obras ou de edificações existentes, construídas com ou sem licença municipal ou em desacordo com a legislação;

IV – Alvará de Regularização de Obra: regularização de obras em execução, ou iniciadas sem a autorização municipal prévia (sem a concessão do alvará), mas que atendem ao zoneamento urbano e aos parâmetros urbanísticos, definidos pela legislação municipal; e

V – Alvará de Regularização de Edificação: regularização de edificação construída à revelia, sem prévia autorização municipal (sem Alvará) que não atendem ao zoneamento e

aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal à época de sua construção.

**IV- Licença Para Execução De Serviços Em Obra De Pequeno Porte e Reparos:** Autorização simplificada destinada a manutenções, consertos e intervenções de baixo impacto que não alterem a área construída, a estrutura, o uso ou os parâmetros urbanísticos do imóvel.

**Art. 43** O art. 73 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 73.** O licenciamento municipal de obras será enquadrado em uma das seguintes modalidades, definidas segundo a localização, o porte, o uso pretendido, os parâmetros urbanísticos e os impactos potenciais ao entorno da edificação:

I – Dispensa de Licenciamento (Isenção de Licença): aplicável às hipóteses expressamente previstas no caput do Art. 76, em que a intervenção, por sua natureza ou baixo impacto, não requer análise prévia de projeto e atestado de conclusão (habite-se);

II – Licenciamento Simplificado: aplicável às hipóteses previstas no §1º do artigo 62 e no §2º do artigo 76 e outras previstas em lei específica, destinado a obras de menor complexidade, dispensa a aprovação prévia de projeto, admitindo a modalidade autodeclaratória, cabendo ao responsável técnico atestar a conformidade da edificação com as normas urbanísticas e edilícias;

III – Licenciamento Convencional: aplicável a obras que demandem análise técnica detalhada do projeto, com verificação de todos os requisitos previstos nesta Lei;

IV – Licenciamento Especial: voltado a empreendimentos de grande porte ou com características singulares, que exijam avaliação específica do poder público.

§1º Cada modalidade seguirá o formato de processo definido em regulamento:

a) Autodeclaratório, quando o requerente, por meio de autosserviço eletrônico, assume a responsabilidade pelas informações, sujeito a fiscalização posterior; ou  
b) Convencional, quando houver necessidade de análise técnica prévia e integral pelo órgão municipal competente.

§2º O enquadramento em uma das modalidades considerará, além dos critérios de porte e impacto, as normas complementares vigentes e o fluxo de licenciamento estabelecido no Art. 60.

**Art. 44** O art. 75 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 75.** O licenciamento de obra decorre diretamente da aprovação do projeto ou da dispensa prevista nesta Lei, e será concedido mediante requerimento instruído com a edificações temporárias de suporte à execução da obra observadas as seguintes regras:

I – No Licenciamento Simplificado, **exige-se apenas a indicação do imóvel objeto das intervenções e as intervenções pretendidas, dispensada a apresentação de projetos, salvo os casos em que a lei indique a necessidade de apresentação de documentos essenciais;**

II – Licenciamento Convencional: para obras submetidas à aprovação de projeto, o licenciamento será ato contínuo e subsequente à aprovação, **dispensada a reapresentação do material técnico, sendo necessária a apresentação do Termo de Aprovação de Projeto, da ART/RRT de execução, indicações sobre necessidade de preparo do terreno e escavações e indicação das edificações temporárias de suporte à execução da obra;**

III – Licenciamento Especial: para empreendimentos de maior porte ou com características diferenciadas, seguirá o mesmo rito do licenciamento convencional, salvo quando necessárias medidas extraordinárias como autorização para ocupação de vias, Licenciamento Ambiental ou outra aprovação imposta por lei.

Parágrafo único. Em todas as modalidades, o processo tramitará preferencialmente em meio eletrônico, admitindo-se protocolo físico, cujos documentos serão digitalizados e arquivados pelo órgão competente.

**Art. 45** O art. 79 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 79.** A Prefeitura disponibilizará ao público, em plataforma digital e demais meios oficiais, as informações gerais e atualizadas sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, parâmetros urbanísticos e demais normas aplicáveis.

§1º Para análises mais detalhadas ou confirmação de viabilidade, o requerente poderá apresentar pedido de Consulta Prévia, conforme o Art. 61, que integrará o processo de licenciamento quando houver.

**Art. 46** O art. 82 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 82.** O procedimento de concessão de Alvará ou Licença Para Execução De Serviços em Obra de Pequeno Porte e Reparos será instruído em processo administrativo único, iniciado com o requerimento do interessado e os documentos previstos nos Arts. 62 a 64, observadas as modalidades de licenciamento indicadas no Art. 73.

**Art. 47** O art. 83 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art.83.** Qualquer obra, serviço ou instalação pública ou privada somente poderá ser executada após a emissão do Alvará de Construção ou Licença Para Execução De Serviços em Obra de Pequeno Porte e Reparos, salvo as hipóteses de dispensa previstas nesta Lei.





Parágrafo único. O Alvará será concedido após a Análise de Projetos, quando exigida, observando-se o fluxo e os documentos previstos nos Arts. 60 a 64.

**Art. 48** O art. 84 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 84.** Qualquer alteração no projeto aprovado que possua Alvará de Construção em vigor somente poderá ser executada mediante pedido de alteração de projeto, apresentado durante o curso do processo ou após a aprovação, enquanto vigente a licença, conforme Arts. 69 e 70

**Art. 49** O art. 85 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 85.** As modificações que impliquem acréscimo de área, mudança de gabarito, altura, uso ou demais parâmetros urbanísticos dependerão de projeto modificativo, instruído com os documentos afetados, seguindo o procedimento de alteração de projeto previsto nos Arts. 69 e 70.

**Art. 50** O art. 87 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 86.** Qualquer ajuste ou emenda no projeto licenciado, mesmo de pequeno porte, **deverá ser indicado pelo profissional responsável e submetido ao órgão competente**, observadas as regras dos Arts. 69 e 70.

**Art. 51** O art. 89 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 89.** O Alvará de Construção abrange a obra principal e as edificações temporárias de suporte à sua execução, excetuada a instalação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde a obra se desenvolve.

**§1º Quando o canteiro de obras for instalado em terreno diverso, o interessado deverá obter licenciamento específico, instruído exclusivamente com:**

- I – Comprovação da anuência do proprietário ou possuidor do terreno;**
- II – Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) pela implantação e operação do canteiro;**
- III – croqui simplificado ou planta de implantação indicando as instalações provisórias;**



**IV – quando exigido pelo órgão competente, Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST), conforme o porte e a localização.**

**§2º O licenciamento do canteiro em imóvel distinto é temporário e vinculado ao Alvará de Construção da obra principal, acompanhando a validade do principal enquanto durar, inclusive nos casos de pedido de prorrogação e extinguindo-se automaticamente com o encerramento da execução da obra.**

**Art. 52** art. 93 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 93.** Considera-se reforma a intervenção destinada à manutenção, recuperação, substituição, adequação ou modernização de elementos construtivos e instalações, com ou sem acréscimo de área.

**§1º A reforma independe da conformidade urbanística integral da edificação existente, admitindo-se o Alvará de Reforma desde que não haja agravamento das não conformidades pré-existentes.**

**§2º É vedada a reforma em área ou situação cujo parcelamento do solo seja proibido pela LPUOS e normas correlatas, ou quando a intervenção contrariar restrições legais específicas (ambientais, patrimônio, segurança etc.).**

**§3º A reforma sem acréscimo de área observará rito simplificado, conforme regulamento, podendo enquadrar-se no Licenciamento Simplificado (Art. 73, II) quando couber.**

**Art. 53** art. 94 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 94.** Para os efeitos desta Lei:

I – Edificação regular é a que possui licenças e Certificado de Conclusão (Habite-se) ou documento equivalente, emitidos até a data de publicação desta Lei, ou que venha a obtê-los conforme o rito vigente;

II – Edificação regularizada é a que obtém Alvará de Regularização de Obra ou de Edificação (Art. 72, IV e V; Art. 102);

III – Preexistência não conforme é a situação em que a edificação, construída não atende integralmente a índices ou parâmetros urbanísticos posteriormente alterados.

**§1º Todas as edificações são passíveis de regularização na forma desta Lei (Art. 102), observadas as vedações legais específicas.**



§2º A reforma poderá ser licenciada independentemente da conformidade integral dos índices da edificação existente, desde que não os agrave e respeite as demais exigências técnicas e de segurança.

§6º As obras que possuam Alvará de Construção regularmente expedido, mas que **não tenham sido concluídas dentro do prazo de validade**, poderão requerer o **Alvará de Regularização de Obra/Edificação**, que será considerado **novo alvará**, sem cobrança de valores retroativos a título de alvarás vencidos, taxas de renovação ou equivalentes, sendo devida apenas a taxa correspondente ao Alvará de Regularização.

**Art. 54** O art. 96 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 96.** As reformas com acréscimo de área dependerão de projeto modificativo (Arts. 62 e 65) e observarão:

I – A parte acrescida deverá atender integralmente aos índices e parâmetros urbanísticos vigentes;

II – a parte preexistente poderá permanecer nas condições não conformes reconhecidas, desde que não agravadas;

III – é vedado reduzir afastamentos existentes, aumentar sobrecargas Urbanísticas (taxa de ocupação/coeficiente) além do já existente, ou elevar impactos sobre a vizinhança sem as compensações e estudos cabíveis (p.ex., RIST/PGRCC quando exigíveis – Art. 62, II);

**Art. 55.** O art. 99 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 99.** Para a obtenção do Alvará de Reforma, a edificação poderá ser licenciada independentemente da conformidade com os índices urbanísticos previstos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, desde que a intervenção não agrave eventuais não conformidades existentes.

§1º O projeto e a execução da reforma devem atender aos padrões mínimos de configuração da quadra, acessibilidade, segurança, salubridade, conforto ambiental e eficiência energética, em conformidade com normas técnicas e legislações federal, estadual e municipal.

§2º Devem ser observadas as orientações relativas a vãos de passagem, circulações, iluminação e ventilação natural, conforme o disposto nesta Lei e em regulamentação específica.

§3º Também se enquadram nesta previsão os lotes comprovadamente parcelados ou desmembrados antes da vigência das leis de Plano Diretor, desde que a reforma não implique aumento de desconformidade urbanística ou ampliação para áreas onde o parcelamento do solo seja proibido.

**Art. 56** O art. 102 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 102.** A regularização de obras ou edificações executadas sem a devida licença ou em desconformidade com a legislação vigente será processada em procedimento administrativo próprio, observado o fluxo e as disposições desta Lei, e compreenderá as seguintes etapas:

I – Requerimento de Regularização, protocolado pelo proprietário ou possuidor, contendo a descrição da obra, documentos de propriedade ou posse, croqui ou planta da edificação existente e, quando necessário, demais documentos exigidos nos Arts. 62 a 64;

II – Análise Técnica, para verificação da compatibilidade da edificação com as normas de uso e ocupação do solo e demais exigências aplicáveis a obra, aplicando-se, quando cabível, o rito de Análise de Projetos (Art. 60, II);

III – Emissão do Alvará de Regularização de Obra ou de Edificação, após o atendimento das exigências técnicas e pagamento das taxas e multas cabíveis.

§1º A regularização não isenta o proprietário ou responsável de eventuais multas já aplicadas, as quais serão mantidas, constituindo, entretanto, atenuante nos termos do inciso II do Art. 268 para fins de cálculo final da penalidade.

§2º Quando ausente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) da execução, o proprietário deverá apresentar Termo de Responsabilidade, declarando ser o responsável pela obra, o que acarretará multa específica, graduada conforme a gravidade e as características da edificação, observados os critérios dos Arts. 267 e 268.

§3º A regularização não dispensa a comprovação de atendimento às normas de segurança estrutural, prevenção de incêndio, salubridade e acessibilidade, devendo o interessado apresentar laudos ou comprovações técnicas quando solicitados pelo órgão municipal competente.

§4º Concluído o processo e emitido o Alvará de Regularização, o proprietário poderá requerer o Certificado de Conclusão (Habite-se), desde que atendidos os requisitos desta Lei.

**Art. 57** O art. 105 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 105.** O prazo de validade do Alvará de Construção será de 04 (quatro) anos, contados da data de sua expedição, admitida prorrogação por igual período, mediante requerimento justificado do interessado apresentado antes do término da validade.

§1º Decorrido o prazo inicial e a respectiva prorrogação, serão admitidas a revalidações do licenciamento, por meio da concessão de novo Alvará de Construção, observadas as normas vigentes.



§2º Na hipótese do §1º, a taxa devida será calculada proporcionalmente à área ainda não executada, considerando-se o que já houver sido efetivamente edificado e atestado pelo órgão competente.

§3º A prorrogação e a revalidação ficam condicionadas à inexistência de infrações graves que impeçam a continuidade da obra, cabendo ao requerente comprovar a manutenção das condições de segurança e regularidade urbanística.

**Art. 58** O art. 109 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 109.** O Habite-se é o documento fornecido pelo Poder Público Municipal que certifica a conclusão da obra de acordo com o projeto aprovado, autorizando o uso da edificação.

§1º O Habite-se será concedido após vistoria do órgão competente, que verificará o atendimento às condições urbanísticas:

I – Conformidade da obra com o projeto aprovado e o Alvará de Construção;

II – adequação às redes públicas de infraestrutura urbana (água, esgoto, energia e drenagem).

**§2º Não serão objeto de análise para fins de Habite-se aspectos meramente estéticos ou de acabamento, como pintura, revestimentos, interruptores, instalação de luminárias ou pisos, salvo quando comprometerem a segurança, a salubridade ou a acessibilidade da edificação.**

§3º O Habite-se poderá ser concedido parcialmente, por blocos, pavimentos ou unidades autônomas, desde que atendidas as condições de segurança e funcionamento do conjunto edificado.

**Art. 59** O art. 110 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 110.** Considera-se edificação habitável aquela que, mesmo não concluída em sua totalidade, apresenta conformidade urbanística assegurada.

§1º Quando a obra atender às condições de habitabilidade, mas possuir pendências estéticas ou de acabamento, o Habite-se deverá ser concedido sem condicionantes, registrando-se apenas as observações pertinentes no processo.

§2º O Habite-se parcial poderá ser emitido para etapas autônomas ou independentes da edificação, desde que devidamente delimitadas no projeto aprovado e vistoriadas pelo órgão técnico competente.

§3º Para os edifícios executados em condomínio, as instalações prediais deverão estar concluídas, além de todas as áreas de uso comum.

**Art. 60** O art. 111 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 111.** O “Habite-se” deverá ser requerido pelo responsável técnico da obra ou por seu proprietário, mediante anuência do primeiro, devendo ser acompanhado de:

I – Certificados de vistoria das concessionárias de serviços públicos quanto à regularidade das instalações;

II – carta de funcionamento dos elevadores;

III – certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção contra incêndio;

IV – laudo do responsável técnico, ou de quem ele indicar, sobre o controle tecnológico do concreto e ferragem, da sondagem, das fundações empregadas e do estaqueamento, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos ou qualquer edificação destinada ao uso público, atestando qualidade dos materiais utilizados; e

§ 1.º O “Habite-se” será expedido após a constatação, pelo órgão competente da Prefeitura, de que o sistema de esgoto está ligado corretamente à rede pública coletora ou, na ausência desta, ao sistema de deposição adotado de acordo com as normas da ABNT.

**§ 2.º É vedado ao Poder Público condicionar a expedição do Habite-se ao pagamento prévio de tributos, taxas, contribuições ou multas administrativas, ressalvadas as hipóteses vinculadas à própria regularização técnica da obra.**

**Art. 61** O art. 112 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 112.** Toda construção deve ter o destino e a ocupação indicada na licença para edificar e no “Habite-se”.

§1º. A alteração da destinação ou uso de uma edificação existente não requer anuência do poder público, salvo quando a alteração de uso demandar reforma, ampliação ou adequações físicas, situação em que deverá ser requerido o Alvará de Reforma correspondente, conforme previsto nesta Lei.

§2º A responsabilidade pela adequação da edificação ao novo uso recairá sobre o proprietário ou empreendedor, conforme o caso específico, e será verificada pelo Município no momento da vistoria para a emissão das licenças de funcionamento ou autorizações específicas.

**Art. 62** O art. 139 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 139.** O serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que implique intervenção em passeios, alteração de calçamento, meio-fio, sarjeta ou escavação do leito de via ou logradouro público, dependerá de licença prévia do órgão municipal competente.



§1º Ficam dispensadas de licenciamento, nos termos do inciso III do Art. 76, as obras e serviços de troca ou recomposição, manutenção ou reparo rotineiro do pavimento das calçadas, desde que não afetem redes públicas, ou sistemas de drenagem, devendo, contudo, observar as normas técnicas e de segurança aplicáveis.

§2º As intervenções realizadas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos deverão observar procedimentos próprios de comunicação prévia e recomposição imediata do passeio ou via, conforme regulamento municipal.

**Art. 63** O art. 153 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 153.** Os jiraus, mezaninos e sobrelojas poderão ser implantados em qualquer tipo de edificação, desde que observadas as seguintes condições:

I – mantenham vão livre mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) tanto no espaço inferior quanto no espaço superior ao mezanino, assegurando condições adequadas de uso, circulação e habitabilidade;

II – não sejam caracterizados como pavimento adicional;

III – não integrem o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, desde que atendidas as disposições deste artigo.

§1º Em edificações com pé-direito mínimo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), será admitida a implantação de mezaninos ou sobrelojas parciais, desde que:

I – não cubram mais de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento principal;

II – preservem altura livre mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) no espaço sob sua projeção e no espaço superior;

III – comuniquem-se com o pavimento principal exclusivamente por escada interna.

§2º O mezanino, jirau ou sobreloja que atenda integralmente às condições deste artigo não será computado como área construída para fins de coeficiente de aproveitamento, sem prejuízo da observância das demais normas urbanísticas aplicáveis.

**Art. 64.** O art. 157 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 157.** Consideram-se obras complementares aquelas executadas como decorrência ou parte das edificações e compreendem, entre outras similares, as seguintes:





- I – abrigos e cabines;
- II – edículas;
- III – balcões ou terraços abertos;
- IV – chaminés e torres;
- V – cobertura para tanques e pequenos telheiros;
- VI – passagens cobertas;
- VII – piscinas e caixas d'água;
- VII – portarias e bilheterias;
- VIII – **escadas e rampas; e**
- IX - elevadores**

**Art. 65.** O art. 159 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 159.** As marquises, toldos, coberturas e elementos similares poderão avançar sobre o passeio público, desde que observadas as seguintes delimitações:

- I – marquises, toldos, sacadas e varandas abertas devem guardar altura mínima de 3,00 (três metros) do piso sobre o qual se projetam;
- II – para os demais elementos em balanço admitem-se altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;).
- III – os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância de 50cm (cinquenta centímetros) do limite do meio-fio e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública;

Parágrafo único. É vedada a instalação de elementos que prejudiquem a circulação de pedestres ou que apresentem risco de queda, infiltração ou desprendimento.

**Art. 66** O art. 160 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 160. Nos logradouros onde for permitida edificação no alinhamento, esta poderá dispor de marquises, desde que a sua projeção sobre o passeio seja no máximo 70% (setenta por cento) de sua largura, esteja situada a, no mínimo, 3,00m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio, seja dotada de calhas e condutores de águas pluviais embutidos até alcançar a sarjeta, ficando vedada a colocação de colunas de apoio fora da edificação e, ainda, grades, peitoris ou guarda-corpos.





Parágrafo único. As marquises podem ser construídas sobre o recuo de frente, e poderão ocupar integralmente o espaço compreendido entre a face da edificação e o alinhamento do passeio público, devendo ser engastadas na edificação e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo obrigatório, não podendo se repetir nos outros pavimentos, de forma a ficarem sobrepostas.

**Art. 67** O art. 164 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 164.** Os abrigos para veículos deverão possuir pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e ser abertos em, no mínimo, dois lados, garantindo adequada ventilação e visibilidade.

§1º Os abrigos deverão respeitar o recuo frontal mínimo obrigatório estabelecido para o lote.

§2º A área de até 12,50m<sup>2</sup> (doze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) destinada ao abrigo de veículos não será computada na taxa de ocupação máxima do lote.

§3º A área que exceder o limite previsto no parágrafo anterior será integralmente computada na taxa de ocupação máxima permitida para o imóvel.

**Art. 68** O art. 171 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 171.** As torres estão sujeitas aos indicadores de ocupação urbana definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, devendo observadas as normativas do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo.

**Art. 69** O art. 177 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 177.** O dimensionamento dos compartimentos das edificações, bem como as condições de ventilação, iluminação e conforto ambiental, deverão assegurar a habitabilidade, salubridade e funcionalidade, compatíveis com o uso proposto e adequados à realidade construtiva do Município, observadas as exigências gerais desta Lei.

Parágrafo único. Para as edificações multifamiliares, prevalecerão os parâmetros mínimos previstos no art. 24 desta Lei.

**Art. 70** O art. 183 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 183.** As edificações deverão assegurar condições adequadas de iluminação e ventilação natural ou artificial, conforme a natureza e o uso dos ambientes, sendo



admitidas soluções alternativas que atendam às normas técnicas específicas e estejam devidamente demonstradas em projeto técnico complementar.

§1º Será admitida a iluminação e ventilação por varandas, terraços ou alpendres abertos, desde que a cobertura não ultrapasse 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, contados a partir da parede onde se localiza o vão de iluminação ou ventilação.

§2º Será admitida a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por meio de aberturas voltadas para áreas de serviço, desde que o vão de abertura desta área seja voltado para o exterior da edificação e possua dimensão superior ao dobro da área mínima exigida para ventilação desses ambientes.

§3º Banheiros, copas e ambientes similares poderão ser ventilados e/ou iluminados de forma indireta, mediante o uso de prismas de ventilação, poços de luz, dutos verticais ou outros mecanismos equivalentes, desde que previstos em projeto técnico específico e compatíveis com as normas da ABNT.

§4º As caixas de escadas em edificações com até dois pavimentos poderão ser iluminadas naturalmente por claraboia com área mínima de 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado), desde que garantida a iluminação e ventilação adequadas à segurança e ao conforto do ambiente.

**Art. 71** O art. 184 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação: **Art. 184.** Todo compartimento deverá atender às condições de ventilação e iluminação natural ou artificial, de acordo com sua função e uso específicos, garantindo conforto, salubridade e segurança.

**Art. 72** O art. 193 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 193.** Os acessos de uso coletivo, incluindo saídas, escadas, rampas, corredores e passagens, deverão ser dimensionados **de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras, a legislação de acessibilidade vigente e as normas do Corpo de Bombeiros**, observadas as disposições complementares desta Lei.

§1º O dimensionamento da largura e da capacidade de escoamento dos acessos será definido conforme o cálculo de lotação da edificação ou pavimento, em função do uso e ocupação do imóvel, de acordo com as normas específicas.

§2º Nos casos em que o uso da edificação exija análise de segurança contra incêndio, pânico ou evacuação, o dimensionamento dos acessos deverá seguir os critérios e



metodologias do Corpo de Bombeiros, mediante **apresentação do respectivo projeto técnico aprovado**.

§3º A largura mínima dos acessos e a quantidade de unidades de passagem deverão assegurar fluxo contínuo, seguro e acessível, podendo ser distribuídas em múltiplos acessos desde que respeitados os padrões técnicos mínimos estabelecidos pelas normas.

**Art. 73** O art. 199 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 199.** As escadas de uso privativo deverão atender aos parâmetros urbanísticos e de dimensionamento aplicáveis quanto à segurança, conforto e desempenho construtivo.

§1º As condições de estrutura, resistência, acabamento, guarda-corpo, corrimão e demais requisitos técnicos de segurança deverão obedecer às Normas Técnicas Brasileiras.

§2º A análise municipal quanto às escadas limitar-se-á à verificação quanto aos aspectos de uso e ocupação do solo, não cabendo à Prefeitura a validação técnica dos métodos construtivos ou cálculos estruturais ou do dimensionamento.

**Art. 74** O art. 200 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 200.** As rampas de uso privativo deverão ser projetadas em observância aos parâmetros mínimos de segurança, acessibilidade e conforto, bem como as disposições desta Lei.

**Art. 75** O art. 206 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 206.** As portas, janelas e demais vãos de abertura deverão ser dimensionados conforme a função e uso do ambiente considerando segurança, resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico, estabilidade e estanqueidade.

§1º A instalação e o funcionamento desses elementos deverão atender também às normas de acessibilidade, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros, quando aplicáveis.

§2º Fica vedada a abertura de portas, portões ou janelas sobre o passeio público de modo a não interferir na circulação de pedestres nem comprometer a segurança urbana.

**Art. 76** O art. 209 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 209.** Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias adequadas ao uso, à lotação e à atividade exercida, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, na legislação sanitária e de acessibilidade, e nas disposições específicas desta Lei.

**Art. 77** O art. 212 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 212.** Toda edificação não residencial deverá dispor de instalações sanitárias adequadas à natureza da atividade, ao número de usuários e às condições de acessibilidade.

§1º As instalações sanitárias poderão estar localizadas em qualquer pavimento da edificação, desde que atendam às exigências de acessibilidade, ventilação, segurança e facilidade de acesso aos usuários.

§2º Nos empreendimentos integrados ou complexos de uso coletivo, admite-se o uso compartilhado de instalações sanitárias comuns, desde que suficientes e devidamente sinalizadas, respeitando-se as normas de higiene e conforto.

**Art. 78** O art. 219 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 219.** Nenhum serviço, obra ou intervenção que exija modificação, escavação ou rompimento do leito das vias públicas poderá ser executado por particulares ou empresas sem prévia autorização dos órgãos municipais competentes.

§1º Quando houver danificação da via pública por ação de particular, este ficará obrigado a recompor a área danificada, observando os padrões técnicos e de qualidade definidos pelo órgão responsável, sem prejuízo da aplicação de sanções cabíveis.

§2º Não será permitido nos logradouros públicos:

I – atear fogo sobre a superfície com pavimentação asfáltica, e;

II – realizar manutenção de veículos com uso de macacos, cavaletes ou equipamentos de elevação que possam danificar o pavimento, **salvo em situações emergenciais e temporárias, como troca de pneus ou reparos indispensáveis à remoção do veículo, desde que adotadas medidas preventivas para evitar danos à via.**

**Art. 79** O art. 220 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 220.** Nos loteamentos aprovados a partir da vigência desta Lei, caberá ao empreendedor a execução completa da infraestrutura viária, incluindo a implantação do meio-fio, guias e sarjetas, bem como a definição e nivelamento do passeio público em conformidade com o projeto aprovado e as normas técnicas de urbanização.



§1º A pavimentação e acabamento das calçadas serão de responsabilidade do proprietário do lote, devendo seguir o padrão municipal de calçadas, observando as normas de acessibilidade universal, larguras mínimas de circulação livre, faixa de serviço e faixa de acesso aos lotes, conforme regulamento próprio.

§2º O projeto-padrão de calçada deverá ser disponibilizado pela Prefeitura Municipal, assegurando uniformidade, acessibilidade, drenagem adequada e compatibilidade com o mobiliário urbano.

§3º Em caso de descumprimento das normas de padronização, o Município poderá notificar o proprietário para adequação e, em caso de inércia, executar a correção mediante cobrança do custo correspondente.

**Art. 80** O art. 221 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 221.** Nas áreas já parceladas, ocupadas ou não, a execução e manutenção das calçadas dos logradouros públicos que possuam meio-fio implantado em toda a extensão das testadas dos terrenos serão obrigatórias e de responsabilidade do proprietário do lote, conforme padrão municipal de calçadas e normas de acessibilidade.

**§1º A execução da pavimentação da calçada deverá ocorrer:**

**I – No início da obra principal no respectivo lote, em conjunto com a implantação da edificação; ou**

**II – em situação extraordinária, por determinação do órgão público competente, mediante notificação específica e fundamentada, quando a ausência de calçada comprometer a acessibilidade, a drenagem, o paisagismo urbano ou a segurança da circulação pública.**

**§2º O Município poderá, por ato regulamentar, promover padronização, requalificação e adequação da infraestrutura de circulação, podendo executar diretamente as obras e aplicar a contribuição de melhoria, nos termos de lei específica, observando:**

**I – O órgão responsável pela execução e gestão das obras;**

**II – as fontes de custeio e recursos a serem utilizados;**

**III – as contrapartidas dos proprietários ou empreendedores; e**

**IV – os mecanismos de rateio, cobrança ou ressarcimento ao erário.**

§3º Todas as calçadas deverão ser pavimentadas com material antiderrapante, niveladas e acessíveis, devendo garantir a livre circulação de pedestres, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, observando-se:



I – A declividade mínima será de 2% (dois por cento) e, a máxima, de 3% (três por cento), do alinhamento ao meio-fio;

II – a uniformidade da largura deverá ser mantida, conforme tipologia viária, em toda a extensão da calçada;

III – salvo especificações em contrário, somente poderão ocupar a superfície das calçadas, na faixa próxima ao meio-fio, os postes de iluminação pública, as placas de sinalização de trânsito, a arborização pública e equipamentos de utilidade pública de pequeno porte, como caixas de coleta dos Correios e recipientes de coleta de lixo, e desde que não ocupem mais do que 1/3 (um terço) da largura da calçada;

IV – equipamentos de médio porte, como bancas de revistas, telefones públicos tipo "orelhões", cabines, dentre outros, não poderão ser instalados ou construídos nas calçadas, a não ser nos casos em que o projeto dela reserve espaços específicos para tal;

V – a continuidade da calçada deverá ser mantida em toda a sua extensão, sendo permitida sua interrupção somente nos acessos às garagens ou estacionamentos;

VI – nos trechos onde os estacionamentos públicos se situam ao longo dos logradouros, devem ser observadas as diretrizes estabelecidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VII – é proibida a construção de degraus ou batentes, no sentido longitudinal da calçada, em logradouros com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

VIII – nos logradouros com declividade superior a 20% (vinte por cento) a altura máxima do degrau ou batente será de 0,18m, e quando for necessário mais de um degrau, a largura mínima deste será de 0,30m. Nessa hipótese, o(s) degrau(s) ou batente deverão se estender por toda a largura da calçada, do alinhamento ao meio-fio;

IX – o revestimento deverá ser feito com material antiderrapante, sendo expressamente proibido o uso de materiais que tornem a superfície inteiramente lisa, como cerâmicas polidas, mármore, granitos ou materiais semelhantes; e

X – o revestimento deverá formar uma superfície contínua, e seu desenho e material não deverão proporcionar rebaixos ou saliência que dificultem o caminhar.

**Art. 81** O art. 224 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 224.** A quantidade mínima de vagas destinadas a estacionamento de veículos deverá ser calculada conforme o tipo da edificação, e seguindo os seguintes padrões mínimos.

§ 1.º O padrão mínimo da vaga de estacionamento é de **2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de**



**comprimento** exceto vaga destinada à pessoa com deficiência, vaga para outros tipos de veículos que não os utilitários e demais ressalvas desta Lei.

**§ 2.º Quando distribuídas paralelamente à faixa de circulação que lhe dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento.**

**§ 3.º** A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,00m (um metro) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

**§ 4.º** A critério do órgão competente pelo licenciamento, o padrão mínimo das vagas poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto da área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

**Art. 82** O art. 239 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 239.** Na construção de edificações com área total igual ou superior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), é obrigatório o plantio no lote respectivo ou na faixa de serviço da calçada de, pelo menos, 1 (uma) muda de árvore para cada 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), ou fração da área total da edificação, o que deverá ser comprovado quando da vistoria da obra para a expedição do “Habite-se”. A escolha da espécie deverá observar os dispositivos do parágrafo terceiro do artigo 244 deste Código.

**Art. 83** O art. 241 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 241.** Para os estacionamentos descobertos com área igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) o Poder Público **poderá instituir incentivos urbanísticos ou fiscais aos empreendimentos que adotem planos de arborização e drenagem sustentável.**

**Art. 84** O art. 242 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 242.** O corte de vegetação arbórea em terrenos particulares deverá respeitar as normas ambientais vigentes.

**§1º** A necessidade de requerimento de supressão de vegetação não impede o licenciamento da obra podendo a autorização para corte tramitar junto ou posteriormente ao processo de licenciamento da obra, observada a competência dos órgãos fiscalizadores.



**Art. 85** O art. 243 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 243.** As árvores centenárias ou de reconhecido valor histórico, ecológico ou paisagístico poderão ser declaradas de preservação permanente, mediante ato formal e fundamentado do Poder Público, precedido de avaliação técnica.

**§1º** O Município instituirá Programa de Preservação e Fomento às Árvores Centenárias e Notáveis, voltado à identificação, mapeamento, manutenção e incentivo à conservação dessas espécies em imóveis públicos e privados.

**§2º** O Programa poderá prever benefícios urbanísticos ou fiscais aos proprietários que mantiverem tais exemplares preservados, nos termos de regulamentação própria.

**§3º** A remoção de árvore declarada de preservação permanente somente será autorizada em casos comprovados de risco à segurança pública ou à integridade de edificações, mediante laudo técnico e autorização expressa do órgão ambiental competente.

**Art. 86** O art. 242 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 245.** No caso de grupamento com 3 (três) ou mais edificações, o empreendimento deverá, obrigatoriamente, **ser estruturado, aprovado e implantado em conformidade com as regras aplicáveis aos condomínios de lotes**, nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUOS, especialmente quanto à organização interna, doação de áreas públicas e às áreas comuns, às infraestruturas e às responsabilidades dos condôminos.

**§1º** O projeto deverá ser instruído com plano geral do empreendimento, apresentado em planta baixa na escala mínima de 1:1000 (um para mil), contendo o esquema de implantação e urbanização, com a indicação das vias internas de circulação de pedestres e veículos, áreas comuns, áreas de uso privativo, sistemas de infraestrutura e demais elementos exigidos para os condomínios de lotes pela legislação urbanística vigente.

**§2º** O empreendimento deverá prever, de forma integrada e compatível com o regime condominial:

- I – sistema de abastecimento de água dimensionado para a totalidade das unidades;
- II – sistema próprio de esgotamento sanitário, com estação de tratamento de efluentes devidamente dimensionada, observadas as normas ambientais e sanitárias aplicáveis;
- III – sistema de drenagem pluvial amparado em estudo técnico específico, demonstrando que a implantação do empreendimento não acarretará aumento da vazão, do volume ou da velocidade do escoamento das águas pluviais para imóveis vizinhos ou áreas adjacentes, em conformidade com o art. 1.288 do Código Civil;

IV – definição da natureza e do tipo de pavimentação das vias internas e áreas de circulação;

V – sistema de manejo e destinação de resíduos sólidos, compatível com o porte e o uso do empreendimento;

VI – rotas acessíveis e espaços de circulação, assegurando acessibilidade universal, nos termos da legislação específica.

§3º O plano geral deverá indicar, de forma clara, a implantação das edificações, das áreas comuns e das infraestruturas, bem como a topografia do terreno, mediante curvas de nível com equidistância adequada.

§4º A aprovação do projeto nos termos deste artigo não afasta a obrigatoriedade de obtenção das licenças ambientais, sanitárias e demais autorizações específicas exigidas pelos órgãos competentes, quando cabíveis.

§ 5º Aos condomínios do Programa Social Minha Casa Minha Vida aplicam-se as disposições urbanísticas e indicadores urbanos exigidos para os loteamentos e disposições contidas nos arts. 107 a 117 desta Lei, que poderão ser flexibilizados ou atenuadas por Lei Específica.

**Art. 87** O art. 252 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 252.** A denominação dos logradouros públicos do Município será **dada mediante lei** e sua inscrição far-se-á, obrigatoriamente, por meio de placas afixadas nas paredes dos prédios, nos muros, nas esquinas ou em outro local conveniente.

**§1º O ato legislativo deverá observar a coerência com o sistema viário existente, a hierarquia funcional das vias e a harmonia toponímica do município, de modo a preservar a continuidade territorial, a organização urbanística e a compatibilidade com o sistema cartográfico e cadastral vigente.**

§2º. Quando a rua, avenida ou via pública for originada de parcelamento do solo aprovado pelo Município, a lei de denominação poderá limitar-se a reconhecer sua origem, indicando o número do processo ou do instrumento de aprovação, dispensando a redefinição de limites e dimensões, desde que estes já constem do projeto aprovado.

**Art. 88** O art. 258 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:



**Art. 258.** Responderá pela infração quem, por qualquer modo a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

**§1º Os profissionais responsáveis pela execução de obras e construções responderão pela fiel observância dos projetos aprovados, bem como por eventuais danos ou prejuízos decorrentes de imperícia, negligência ou imprudência no exercício de suas atividades.**

**§2º Incluem-se na responsabilidade do construtor:**

**I – Os incômodos, danos ou prejuízos causados às edificações vizinhas;**

**II – a instalação inadequada ou insegura de canteiro de obras;**

**III – a falta de precauções de segurança que resultem em acidentes envolvendo operários ou terceiros; e**

**IV – a execução de obra em desacordo com o projeto ou com as normas técnicas vigentes.**

**§2º O proprietário do imóvel que contratou profissional habilitado e devidamente registrado fica isento de responsabilidade técnica direta, salvo quando comprovada a sua participação consciente em irregularidades ou o descumprimento de deveres legais.**

**Art. 89** O art. 264 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 264.** Constatado indício de irregularidade, será instaurado processo administrativo, observados os princípios da Lei Federal nº 9.784/1999, garantindo-se contraditório e ampla defesa.

**§1º** Sempre que possível, antes da autuação, será expedida Notificação de Exigências, fixando prazo de 30 (trinta) dias úteis para adequação, salvo risco iminente à segurança, saúde, meio ambiente ou ordem urbanística

**§2º Não sanada a irregularidade no prazo ou sendo gravíssima a infração, lavrar-se-á Auto de Infração, contendo, no mínimo:**

**I – Identificação do autuado (nome/razão social, CPF/CNPJ, endereço);**

**II – descrição do fato infracional (ato, omissão, circunstâncias);**

**III – local, data e hora;**

**IV – dispositivos legais infringidos;**

**V – penalidade proposta e, quando cabível, prazo para regularização;**

**VI – autoridade/autuante responsável e assinatura;**



VII – prazo para defesa e indicação do órgão para protocolo.

§3º O autuado poderá apresentar defesa escrita em 10 (dez) dias úteis da ciência, juntando documentos e arrolando provas.

**§4º A autoridade competente poderá determinar diligências, perícias ou audiências, decidindo em até 30 (trinta) dias úteis, prorrogáveis mediante justificativa.**

**§5º A decisão deve ser motivada, apreciando os argumentos e as provas.**

§6º Da decisão caberá recurso hierárquico no prazo de 10 (dez) dias úteis da ciência, dirigido à autoridade que decidiu, que poderá reconsiderar em 5 (cinco) dias úteis ou o remeter à instância superior.

§7º O recurso não terá efeito suspensivo, podendo ser concedido efeito suspensivo por decisão motivada quando houver risco de dano de difícil reparação ou plausibilidade do direito alegado.

§8º A penalidade pecuniária somente será exigível após o trânsito em julgado administrativo; em caso de inadimplência, será inscrita em dívida ativa para cobrança.

§9º Na contagem dos prazos estabelecidos nesta Lei, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, prorrogando-se, automaticamente, para o primeiro dia útil, se recair em dia em que não haja expediente no órgão competente.

§10. As penalidades não eximem o infrator de reparar o dano e regularizar a situação nos termos desta Lei.

**Art. 90** O art. 266 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 266.** As multas originárias de infrações cometidas contra as disposições desta Lei são calculadas com base no valor de referência vigente ou unidade fiscal determinada por ato do Poder Executivo Municipal.

§1º. O valor final das multas deverá **variar de 10 (dez) a 1.000 (um mil) Unidades Fiscais de Referência, UFIRs**, ou outro índice legal que vier a substituí-la, observando os parâmetros a serem definidos em regulamentação própria.

**§2º. As multas poderão ser graduadas dentro dos limites estabelecidos no caput, de forma proporcional à natureza e extensão da infração, conforme parâmetros definidos em regulamento**

**Art. 91** O art. 267 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 267.** A aplicação das multas decorrentes de infrações às disposições desta Lei observará o princípio da proporcionalidade, sendo o valor definido a partir de pena-base, fixada conforme a gravidade da infração e a natureza jurídica do infrator, dentro dos limites previstos nesta Lei e conforme tabela específica constante de anexo próprio.



**§1º Para cada infração, será atribuída uma pena-base correspondente ao valor mínimo ou máximo determinado de acordo com a gravidade da conduta e a natureza do autuado, conforme o disposto em Anexo próprio.**

§2º A pena-base servirá como referência inicial para cálculo da multa final, e após estabelecida será ajustada conforme as circunstâncias atenuantes e agravantes e agravante resultando no valor final da multa.

§3º A fixação da pena-base observará os seguintes critérios:

I – Gravidade da infração, considerando o potencial ou dano efetivo causado à ordem urbanística, ao meio ambiente ou à coletividade;

II – extensão do dano e sua reversibilidade;

III – grau de culpa ou dolo;

IV – porte econômico do infrator, quando comprovado; e

V – vantagem auferida ou pretendida com a infração.

**Art. 92** O art. 268 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 268** – Estabelecidas as penas-bases, serão analisadas as incidências de situações majorantes ou atenuantes, conforme as circunstâncias atenuantes e agravantes descritas neste artigo e afim de estabelecer o valor final da multa:

§1º Reduzem o valor da pena-base nos seguintes percentuais:

a) confissão e reconhecimento da infração, nos seguintes prazos:

I – No prazo da defesa: redução de 20%;

II – até o final do prazo recursal: redução de 15%;

III – até antes da inscrição em dívida ativa: redução de 10%;

b) regularização espontânea da situação ou reparação integral do dano causado antes do julgamento: redução de 50%;

c) arrependimento eficaz, com comunicação e adoção imediata de medidas para evitar ou reparar o dano: redução de 40%;

d) colaboração efetiva com os agentes de fiscalização, fornecendo informações ou documentos que auxiliem a apuração: redução de 10%;

e) menor grau de instrução ou compreensão, quando comprovadamente relevante para a infração: redução de 10%.

§2º. Havendo mais de uma atenuante, aplicar-se-á o percentual de redução mais elevado.

§2º Aumentam o valor da pena-base nos seguintes percentuais:

- a) reincidência: acréscimo de 100% (cem por cento) na primeira e mais 20% (vinte por cento) sobre o valor anterior a cada nova reincidência;
- b) ocorrência de danos a terceiros, à propriedade alheia ou a bens públicos: acréscimo de 50%;
- c) dano permanente à saúde humana ou ao meio ambiente: acréscimo de 100%;
- d) ocultação, destruição de provas ou tentativa de obstrução da fiscalização: acréscimo de 50%;
- f) vantagem econômica obtida com a infração: acréscimo de 50%.

§3º Quando houver mais de uma circunstância agravante, os percentuais poderão ser somados até o limite do valor máximo da multa final prevista no artigo 266, §1º.

§4º A caracterização da reincidência dar-se-á quando o autuado cometer infração idêntica no prazo de 5 (cinco) anos contados da data da lavratura do auto anterior.

**Art. 93** O art. 277 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 277.** Os estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, poderão ter cassada a licença de localização e funcionamento, quando suas atividades não atenderem às disposições deste Código, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e outros atos normativos em vigor, observado o devido processo administrativo.

**§1º Não se aplicará a cassação da licença aos imóveis e atividades que:**  
**I – tenham sido edificadas ou implantadas em conformidade com as normas vigentes à época de sua aprovação;**

**II – tenham sido devidamente regularizados junto ao Município, mediante processo formal ou certificado de regularização emitido por autoridade competente;**  
**III – possuam licenças, autorizações ou alvarás de funcionamento emitidos com base em legislações anteriores e ainda válidos; ou**

§2º A revogação ou suspensão de licenças será precedida de processo administrativo regular, com direito à ampla defesa e contraditório.

**Art. 92** O art. 282 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 282.** A demolição total ou parcial de edificação ou dependência será imposta, observando-se o devido processo administrativo e o contraditório, nos seguintes casos:





I – Quando a obra for executada sem prévia aprovação do projeto e sem o respectivo alvará, e sua posterior regularização se mostrar inviável diante da legislação urbanística e edilícia vigente;

II – quando executada em desconformidade grave com o projeto aprovado, não passível de adequação técnica ou legal;

III – quando apresentar risco iminente à segurança pública, e o proprietário, após notificação formal, deixar de adotar as medidas corretivas determinadas pelo órgão municipal competente;

**IV – quando comprovada incompatibilidade absoluta com as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, e não houver alternativa de ajuste ou compensação urbanística.**

**§1º Antes da determinação de demolição, o órgão técnico competente deverá emitir laudo fundamentado, atestando a impossibilidade de regularização, e assegurar ao interessado o direito à defesa e apresentação de projeto corretivo ou pedido de regularização, no prazo regulamentar.**

§2º Em caso de risco iminente e comprovado à segurança das pessoas ou do patrimônio público, a demolição poderá ser executada de forma imediata e sumária, mediante ato fundamentado da autoridade técnica competente, sem prejuízo da posterior apuração das responsabilidades.

**Art. 94** O art. 290 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 290. Fica criado um prazo especial para regularizar casas, prédios e outras construções que tenham sido feitas fora das regras urbanísticas atuais ou das regras que existiam na época da construção.

§ 1º Poderão ser regularizadas as edificações já existentes ou concluídas até 31 de dezembro de 2025, as quais ficarão anistiadas, podendo receber Alvará de Regularização de Edificação, mesmo que não atendam totalmente às regras urbanísticas ou de construção vigentes hoje ou às regras antigas da época em que foram feitas.

§ 2º O pedido de regularização com anistia deverá ser feito no prazo de até 5 (cinco) anos, contado a partir da data de início da vigência desta Lei.

Parágrafo único. Após esse prazo, as edificações ainda poderão ser regularizadas, mas sem os benefícios da anistia.

§ 3º Para a regularização prevista neste artigo, não será exigida análise técnica completa do projeto, ficando a Prefeitura limitada a verificar:  
I – a existência física da construção; e





II – a comprovação de quem é o proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 4º Caso seja necessário complementar documentos ou realizar alguma verificação técnica simples, o processo seguirá, no que couber, o procedimento normal de análise de projetos previsto no art. 60, inciso II, desta Lei, de forma proporcional, considerando o tamanho e o tipo da edificação.

§ 5º Não poderão ser regularizadas, mesmo com esta anistia, as edificações:  
I – localizadas em ZEIA, ZAU e Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012;  
II – situadas em áreas onde não é permitido parcelamento urbano, conforme o art. 3º, § 1º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, tais como:

- a) áreas alagadiças ou sujeitas a inundações permanentes;
- b) terrenos com declividade acentuada que ofereçam risco;
- c) áreas de preservação ambiental ou de proteção especial;
- d) locais considerados impróprios para moradia por risco à vida ou à saúde;

III – construídas em áreas com risco grave, como risco de deslizamento ou inundações frequentes, quando não houver possibilidade técnica de correção, conforme definição a ser feita por decreto do Poder Executivo no prazo de até 3 (três) meses.

§ 6º O Alvará de Regularização de Edificação emitido com base neste artigo terá pleno valor legal, servindo para todos os fins, inclusive:

- I – emissão de Habite-se;
- II – obtenção de licenças de funcionamento;
- III – registro do imóvel e averbações no cartório.

**Art. 95** O art. 292 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 292.** As atividades econômicas e os empreendimentos instalados regularmente antes da entrada em vigor desta Lei, ainda que estejam em desacordo com o zoneamento ou com os parâmetros de uso atualmente vigentes, poderão manter suas licenças de funcionamento, sem necessidade de nova autorização ou de adaptação urbanística.

§1º O disposto neste artigo não se aplica às atividades ou empreendimentos localizados em:

- I – Zonas de Amortecimento Urbano – ZAU;
- II – Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA;

III – Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme a legislação ambiental vigente.

§ 2º A manutenção da licença de funcionamento somente será permitida aos empreendimentos que comprovem:

I – que estavam em funcionamento com alvará, licença ou autorização válida na época de sua instalação;

II – que tenham sido regularizados formalmente por meio de processo administrativo municipal anterior; ou

III – que demonstrem o exercício contínuo da atividade, por meio de documentos fiscais, registros oficiais ou licenças antigas.

§ 3º Fica proibida a cassação da licença ou a interdição da atividade, quando esta estiver regularmente mantida nos termos deste artigo, exceto nos casos em que:

I – fique comprovado risco à segurança das pessoas, à saúde pública ou ao meio ambiente; ou

II – haja descumprimento repetido das normas técnicas ou legais aplicáveis à atividade exercida.

§ 4º O Município poderá, por meio de lei específica, criar programa de regularização definitiva e atualização cadastral, com o objetivo de consolidar os direitos dos proprietários e empreendedores alcançados pela anistia prevista neste Capítulo, respeitadas as vedações ambientais e urbanísticas previstas nesta Lei.

**Art. 96** O art. 293 do Código de Obras passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 293.** Esta Lei entrará em vigor **após o prazo de 90 (noventa) dias contados de sua publicação oficial, período em que será facultada, aos interessados, a adoção integral da legislação anterior ou da presente Lei, vedada a aplicação combinada ou parcial de ambas.**

**§1º Durante o período de transição previsto no caput, os processos de licenciamento, aprovação e regularização poderão ser instruídos segundo a legislação anterior ou segundo esta Lei, devendo o requerente optar expressamente por uma delas no momento do protocolo, ressalvados os imóveis localizados em Zonas de Amortecimento Urbano (ZAU) e Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)**



§2º A Prefeitura Municipal, por meio de seus instrumentos oficiais de comunicação, deverá promover ampla divulgação pública e acessível do conteúdo desta Lei durante o período de transição, com ênfase em suas inovações e no direito de opção legislativa previsto neste artigo.

§3º Decorrido o prazo de vacatio legis, todas as novas solicitações e procedimentos deverão observar integralmente as disposições desta Lei.

Art. 97. Altera o Anexo I:

**Obra de Grande Porte:** São consideradas obras de grande porte aquelas que, pelo seu tamanho, adensamento populacional ou impacto na infraestrutura urbana e ambiental, exigem licenciamento especial e, quando cabível, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

I – Atividades coletivas e institucionais:

- a) cinemas, teatros, centros de convenções;
- b) ginásios, arenas e clubes esportivos;
- c) parques aquáticos ou temáticos;
- d) parques públicos estruturados;
- e) delegacias, quartéis e unidades de segurança;
- f) casas de shows e espaços de eventos.

II – Atividades de grande impacto urbanístico ou ambiental:

- a) terminais rodoviários;
- b) edifícios multifamiliares de grande densidade;
- c) edifícios garagem e estacionamentos estruturais;
- d) centros comerciais e shopping centers;
- e) postos de combustíveis e serviços automotivos;
- f) aterros sanitários e unidades de tratamento de resíduos;
- g) comércio e armazenamento de inflamáveis;
- h) cemitérios, crematórios e necrotérios;
- i) indústrias de alto impacto ambiental;
- j) aeroportos e heliportos;



k) penitenciárias e unidades de internação.

**III – Parâmetros específicos de enquadramento:**

- a) Edificações multifamiliares: área construída superior a 3.000 m<sup>2</sup> ou 50 unidades habitacionais;
- b) Edificações comerciais, industriais ou institucionais: área construída superior a 3.000 m<sup>2</sup>, público simultâneo superior a 500 pessoas ou estacionamento com 100 ou mais vagas;
- c) Empreendimentos mistos: combinação de usos residencial, comercial ou de serviços que atendam a dois ou mais parâmetros anteriores.

**Pé-direito:** Distância vertical entre os pisos do compartimento inferior e o superior

**Art. 98.** Cria o Anexo II:

**TABELA DE TIPIFICAÇÃO DE ILÍCITOS E LIMITES DE PENA-BASE**

<i>Nº</i>	<i>Infração / Conduta Ilícita</i>	<i>Artigo(s) de Referência</i>	<i>Classificação</i>	<i>Pena- Base Mínim a (UFIRs )</i>	<i>Pena- Base Máxim a (UFIR s)</i>	<i>Observações e Critérios Técnicos para Fixação da Pena-Base</i>
<b>1</b>	Executar obra, reforma, ampliação ou demolição sem requerimento de licença ou alvará	Arts. 74, 83, 89, 93, 101 e 254	Gravíssima	100	600	Avaliar porte da obra e localização. Obra de grande porte ou em área sensível (APP, central ou institucional) deve receber o teto. Pequenas reformas residenciais sem impacto podem ter pena-base reduzida.
<b>2</b>	Iniciar obra antes da aprovação do projeto ou sem recolher taxas obrigatórias	Arts. 74, 81 e 254	Grave	70	400	Considerar o grau de adiantamento da obra e o porte econômico do infrator. Obras de alto valor ou de impacto urbano imediato demandam pena próxima ao limite superior.



3	Executar obra em desacordo com projeto aprovado, com alteração estrutural não autorizada	Arts. 69, 70, 84, 254 e 263	Gravíssima	100	500	Verificar se houve modificação estrutural, alteração de fachada ou de uso. Agrava-se quando gera risco a edificações vizinhas ou ao público.
4	Ausência de responsável técnico ou ART/RRT	Arts. 12, 13 e 254	Grave	70	400	Avaliar porte e natureza da obra. Obras comerciais ou de grande porte sem responsável devem ter pena próxima ao teto.
5	Ocupação ou uso de edificação sem Habite-se	Arts. 109 e 254	Grave	75	450	Considerar uso do imóvel (residencial ou comercial). Edificações com fluxo intenso de pessoas (comércios, escolas, igrejas) devem ser enquadradas no patamar superior.
6	Desrespeitar embargo ou interdição	Arts. 270 a 273	Gravíssima	150	600	A pena deve refletir o grau de resistência à autoridade. Agravante automática quando há reincidência ou dano decorrente da continuidade da obra.
7	Causar dano a imóvel vizinho ou via pública	Arts. 13, 108 e 254	Grave	100	500	Considerar extensão do dano, porte da edificação e existência de seguro. Dano estrutural ou a equipamentos públicos (pavimento, calçada, rede) eleva o patamar.
8	Impedir ou obstruir fiscalização	Arts. 259 e 265	Grave	100	500	Obra de grande porte ou de relevante impacto social, quando o responsável impede a atuação fiscal, deve ter pena-base máxima.
9	Depósito irregular de	Arts. 3º, 119 e 254	Média	50	200	Avaliar volume e local. Depósito que afete tráfego,



	material ou entulho em via pública					drenagem ou acesso de pedestres justifica valor superior.
10	Descumprir normas de segurança, higiene ou acessibilidade	Arts. 60 e 254	Média	50	200	Considerar risco direto à integridade de trabalhadores e usuários. Edificações públicas ou de uso coletivo devem ter patamar mais elevado.
11	Manter canteiro de obras sem segurança ou sinalização	Arts. 120, 254 e 255	Média	50	200	Avaliar se a obra afeta circulação pública. Risco de acidente ou impacto em pedestres ou veículos justifica aumento.
12	Descartar resíduos da construção em local inadequado	Arts. 3º, 119 e 254	Média	50	200	Agravante se o descarte ocorrer em logradouro, drenagem ou APP. Atenuante se houver recolhimento imediato após notificação.
13	Falsificar ou omitir informações no processo de licenciamento	Arts. 10, 11 e 254	Gravíssima	150	600	Conduta dolosa. Aplicar teto quando houver intenção de fraude e vantagem econômica.
14	Executar obra em bem tombado ou protegido sem autorização	Arts. 90 e 254	Gravíssima	150	600	Aplicar o máximo quando houver dano ao patrimônio histórico ou cultural.
15	Não manter imóvel em condições de estabilidade, segurança e salubridade	Arts. 11 e 108	Leve	10	100	Aumentar conforme o grau de risco à coletividade ou vizinhança. Imóveis em ruína total ou com risco de desabamento devem receber o teto.
16	Não reparar dano após notificação ou descumprir	Arts. 108 e 263	Grave	150	600	Verificar reincidência e extensão do dano. Penalidade máxima quando o descumprimento causar



	determinação de correção					prejuízo à coletividade.
17	Instalar publicidade, toldo ou estrutura em balanço sem licença	Arts. 153, 159, 160 e 254	Leve	10	100	Avaliar impacto visual, interferência em passeio e segurança. Grandes letreiros ou marquises metálicas em via pública justificam aumento.
28	Deixar de atender notificação ou prazo de regularização	Arts. 265 e 266	Leve	10	200	A pena-base pode ser reduzida se houver regularização espontânea antes da lavratura do auto.

***Critérios Gerais para a Fixação da Pena-Base***

- *Gravidade da infração: riscos à segurança, à salubridade ou ao meio ambiente.*
- *Extensão e reversibilidade do dano: impacto temporário ou permanente.*
- *Grau de culpa ou dolo: dolo eleva, erro de boa-fé pode atenuar.*
- *Porte econômico do infrator: considerar pessoa física, microempresa ou empresa de grande porte.*
- *Vantagem auferida ou pretendida: obras lucrativas com ganho irregular demandam majoração.*
- *Transtorno a terceiros: interdição de vias, ruídos, poeira, danos a imóveis contíguos, interrupção de serviços públicos.*
- *Localização da obra: zonas centrais, históricas ou de proteção ambiental exigem gradação mais severa.*

**Art. 99.** Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

**JULLIAN DE CIELIO – PSB**  
**PRESIDENTE CPUMA**

**BOAZ DAVID – PL**  
**VICE PRESIDENTE CPUMA**

**WILLIAM DOSSANTOSBAZILIO**  
**MEMBRO –CPUMA**

**VINICIUS DUARTE – PSD**  
**MEMBRO CPUMA**

**RAIMUNDO FARIAS GREGÓRIO-MDB**  
**MEMBRO CPIMA**



## JUSTIFICATIVA

A presente **Emenda Substitutiva** ao Projeto de Lei que altera o **Código de Obras do Município de Juazeiro do Norte** decorre de análise técnica realizada pela **Comissão de Política Urbana, Meio Ambiente e Serviços Públicos**, com o objetivo de **aperfeiçoar a redação normativa, sanar inconsistências jurídicas e adequar o texto aos princípios da legalidade, segurança jurídica, proporcionalidade e eficiência administrativa**.

Durante a apreciação da matéria, constatou-se que a redação originalmente proposta apresentava **dispositivos com elevado grau de indeterminação**, além de **sobreposição de competências administrativas**, o que poderia gerar insegurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os particulares sujeitos às normas edilícias. A Emenda Substitutiva, portanto, promove a **reorganização sistemática do texto**, substituindo integralmente os dispositivos afetados por nova redação mais clara, coerente e tecnicamente adequada.

As alterações propostas buscam, especialmente:

I – **delimitar com maior precisão as responsabilidades técnicas e administrativas** no processo de licenciamento, execução e fiscalização de obras, evitando interpretações extensivas ou conflitantes;

II – **harmonizar o Código de Obras com o Plano Diretor Municipal e com a legislação urbanística correlata**, assegurando unidade normativa e coerência no ordenamento territorial;

III – **adequar o grau de exigência administrativa à natureza e ao impacto das intervenções construtivas**, preservando o controle urbanístico sem impor entraves desproporcionais a obras de baixo impacto;

IV – **reforçar os mecanismos de responsabilização**, especialmente quanto às hipóteses de infração, penalidades e cassação de licenças, garantindo maior efetividade à fiscalização municipal;

V – **aprimorar a técnica legislativa**, com redação objetiva, padronizada e compatível com as melhores práticas do direito urbanístico e administrativo.

A opção pela apresentação de **Emenda Substitutiva**, e não meramente modificativa, justifica-se pela **necessidade de reescrever integralmente os dispositivos atingidos**, assegurando clareza normativa e evitando remissões fragmentadas que poderiam comprometer a compreensão e a aplicação da lei.

Dessa forma, a Emenda Substitutiva ora apresentada **não altera a finalidade do Projeto de Lei**, mas o **qualifica técnica e juridicamente**, conferindo-lhe maior precisão normativa, estabilidade institucional e aderência à realidade administrativa do Município de Juazeiro do Norte.



**CÂMARA**  
JUAZEIRO DO NORTE

CNPJ Nº 05.466.164/0001-22

RUA MANOEL PIRES, Nº 471, JOSÉ GERALDO DA CRUZ  
TELEFONE (88) 2141-9423

JUAZEIRO DO NORTE - CEARÁ

Por tais razões, entende esta Comissão que a aprovação da presente Emenda Substitutiva representa **medida de aprimoramento legislativo**, contribuindo para a efetividade do Código de Obras e para a promoção de um desenvolvimento urbano ordenado, seguro e juridicamente estável.