

Consulta Pública:

CÓDIGO DE OBRAS, EDIFICAÇÕES E URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA

Disponível para consulta
até 19 de fevereiro



ANTE-PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº **12021**

(03 de dezembro de 2021)

Dispõe sobre: ***“CÓDIGO DE OBRAS,
EDIFICAÇÕES E URBANIZAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA E DAS
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.***

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprova e eu, NIVALDO DA SILVA SANTOS, na qualidade de Prefeito do Município de Franco da Rocha, promulgo e sanciono a seguinte lei complementar:

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

CAPÍTULO I **Da aplicação e finalidade do Código**

Art. 1º. Esta lei complementar institui o Código de Obras do Município de Franco da Rocha, estabelecendo normas gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, fiscalização, manutenção, conservação de edificações, equipamentos, construções complementares e parcelamento do solo urbano no Município, sem prejuízo das exigências previstas no Plano Diretor legislação pertinente ao zoneamento, uso e ocupação do solo, legislação federal e estadual apropriado.

Parágrafo único. O código aplica-se também as construções e edificações quando houver reforma, ampliação ou alteração de uso.

Art. 2º. As normas deste Código têm por finalidade garantir condições de estabilidade, segurança, salubridade, higiene, funcionalidade, o pleno desenvolvimento urbano e função social da propriedade, não se responsabilizando por qualquer acontecimento ou acidente decorrente de deficiências do projeto, execução ou utilização.

Parágrafo único. Integram a presente lei os capítulos e seções dos Anexos, assim discriminados:

- a) Anexo I - Modelo Placa;
- b) Anexo II - Limpeza Fossa;
- c) Anexo III - Carimbo Padrão;
- d) Anexo IV - Modelo Projeto Simplificado;
- e) Anexo V - Laudo Inicial de Condições;
- f) Anexo VI - Laudo Finalização;
- g) Anexo VII - Laudo Tributação.

CAPÍTULO II

Dos direitos e responsabilidades

Art. 3º. Trata-se dos direitos e responsabilidades do município, do proprietário ou do possuidor de imóveis, e dos profissionais atuantes.

§1º Do município: à Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, cabe licenciar e fiscalizar as obras, a utilização e manutenção da edificação e seus equipamentos observando as normas estipuladas neste Código e legislação complementar.

I - o licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos implicam apenas na aprovação de projeto, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

§2º Do proprietário: pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de imóveis.

I - é do direito do proprietário do imóvel, executar obras, mediante prévio conhecimento e aprovação da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, considerando o direito de vizinhança, este código de obras e legislação correlata;

II - o proprietário é responsável em manter a edificação em condições de estabilidade, segurança, salubridade e higiene.

§3º Do possuidor: considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno de um bem imóvel, mas não detém a propriedade.

I - poderá o possuidor usufruir do direito de executar obras, desde que apresente matrícula atualizada, acompanhado de contrato de compra e venda, registrado ou averbado em cartório de registro de imóveis ou contrato particular com autorização do proprietário.

§4º Do profissional: Considera-se profissional habilitado, o técnico registrado nos conselhos de classe e licenciado no cadastro da Prefeitura Municipal de Franco da Rocha.

I - é de inteira responsabilidade do autor de projeto e do responsável pela obra, nos limites da sua atuação, o atendimento na íntegra de toda legislação estadual e federal, inclusive normas de acessibilidade e normas de desempenho, além de segurança contra incêndio das edificações.

CAPÍTULO III

Das licenças e alvarás

Art. 4º. O processo de licenciamento de obras e edificações no Município de Franco da Rocha contemplará:

- I - a emissão de termo de autorização;
- II - a emissão de certidão de uso do solo;
- III - a emissão de certidão de diretrizes urbanísticas;
- IV - a emissão de certidão de parcelamento de solo ou junção de solo;
- V - a emissão de certidões informativas;
- VI - a emissão de Alvará de movimento de terra;
- VII - a emissão de Alvará de terraplanagem;
- VIII - a emissão de Alvará de drenagem;
- IX - a emissão de Alvará de execução de Demolição;
- X - a emissão de Alvará de Aprovação e execução de Obras aplicável

à:

- a) obras novas em lote não edificado;
- b) reformas, com ou sem alteração de área, desde que contemplem uma ou mais das seguintes modificações:
 - c) decréscimo ou acréscimo de área construída;
 - d) alteração da distribuição da área construída sobre o terreno;
 - e) alteração da distribuição dos espaços internos;
 - f) modificação estrutural ou outra que interfira nas condições de acessibilidade e segurança da edificação existente;
 - g) rede de telecomunicações, dados e fibras ópticas, tais como central telefônica e estação rádio base;
 - h) outras instalações em que seja exigido, por legislação específica, o licenciamento edilício.

XI - a emissão de Certificado de Regularização de Edificação, destinada reconhecimento e à regularização de edificações existentes;

XII - a emissão do Auto de Conclusão da obra - Habite-se, aplicável após concluídas as obras licenciadas pelo Alvará de Aprovação e Execução de Obras.

Parágrafo único. Não será exigido procedimento específico de licenciamento, nos termos desta lei, para a execução de: construção e conserto de passeio, rebaixamento de guias, construção de muros de divisa, troca de revestimentos, troca de esquadrias, pinturas internas e externas, troca de telhado.

Art. 5º. Todas as obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição, ampliação, reforma, modificação de edificações e

parcelamento do solo dependerão de prévia aprovação dos respectivos projetos e expedição dos pertinentes alvarás pela Prefeitura.

Parágrafo único. Para a análise de projetos de parcelamento de solos situados em zona urbana do município de Franco da Rocha, que objetivem a implantação de empreendimentos residenciais, industriais e comerciais é imprescindível a apresentação de Certidão de Uso do Solo, sem prejuízo dos demais casos em que a Administração entender necessário.

Art. 6º. Os projetos submetidos à apreciação da Prefeitura deverão ser elaborados rigorosamente de acordo com as normas deste Código, com aplicação supletiva das legislações Federal e Estadual pertinentes, das normas técnicas da ABNT, das normas das concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros e entidades Federais e Estaduais de controle da poluição do ar e das águas e Plano Diretor Municipal.

Art. 7º. Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais, institucional deverão ter acesso para pessoas portadoras de deficiência, segundo normas dispostas na Legislação de Obras e Edificações do Município de Franco da Rocha, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa Deficiente e das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Parágrafo único. Estão dispensados de adequação ao acesso para pessoas deficientes os estabelecimentos mencionados no *caput* em que a estrutura, por sua antiguidade, não comporte a reforma, desde que comprove a vida útil do imóvel.

Art. 8º. A execução da obra ou empreendimento deverá seguir com absoluto rigor e fidelidade o projeto aprovado.

Art. 9º. O projeto e a execução da obra deverão ter profissional responsável, devidamente habilitado perante os conselhos de classes: CREA, CAU e CFT, e licenciado no registro da Prefeitura.

Art. 10. A aprovação dos projetos e expedição de alvarás serão emitidas após pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares.

§1º As taxas de licença para execução de obras poderão ser parceladas conforme estipulado pelo Código Tributário Municipal, Lei 282/2017, porém a emissão do Alvará ficará condicionada a seu adimplemento integral. A interrupção no pagamento das parcelas, referente a aprovação dos projetos, motivará a anulação do respectivo alvará e o Embargo das Obras.

§2º A requerimento do proprietário, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN - poderá ser pago antecipadamente, e/ou de forma parcelada, conforme disposto no Código Tributário Municipal.

§3º O proprietário deverá guardar as guias devidamente quitadas, pois serão necessários quando for solicitado o Auto de Conclusão da obra - Habite-se.

Art. 11. As informações inverídicas ou que evidenciem intenção de burla à lei, lançadas em projetos aprovados, constatados em vistoria realizada, em qualquer fase da obra, acarretarão na cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito à ampla defesa em prévio e regular processo investigatório.

Art. 12. Ao Setor de Aprovação de Projetos, ou ao órgão que vier a substituí-lo, compete cumprir as disposições deste Código na análise de peça gráfica apresentada, sob pena de responsabilidade, inclusive pela aprovação de projetos e expedição de alvarás com violação das normas estabelecidas.

CAPÍTULO IV

Do profissional legalmente habilitado para projetar, calcular e construir

Art. 13. Consideram-se legalmente habilitados para projetar, calcular e construir, os profissionais e empresas que atendam às exigências da legislação federal pertinente e estiverem devidamente licenciados na Prefeitura do Município de Franco da Rocha nos termos do art. 3º, §4º deste Código.

§1º Os profissionais habilitados deverão anexar ao requerimento os seguintes documentos:

I - cópia da prova de quitação da anuidade do conselho de classe: CREA, CAU E CFT do ano vigente;

II - cópia da carteira profissional expedida ou visada pelo conselho de classe: CREA, CAU E CFT;

III - cópia da prova de pagamento dos impostos municipais relativos ao exercício profissional ou prova de inscrição municipal para o pagamento dos referidos impostos;

IV - cópia atualizada do comprovante de endereço do profissional;

V - número de telefone para contato;

VI - endereço eletrônico (e-mail).

§2º As empresas habilitadas deverão anexar ao requerimento os seguintes documentos:

I - cópia da prova de quitação da anuidade do conselho de classe: CREA, CAU E CFT do ano vigente;

II - cópia da carteira profissional do responsável, expedida ou visada pelo conselho de classe: CREA, CAU E CFT, ou contrato de prestação de serviços;

III - cópia do registro da empresa; cartão de CNPJ;

IV - cópia do contrato social da empresa;

V - cópia da prova de pagamentos dos impostos municipais relativos ao exercício profissional ou prova de inscrição municipal para o pagamento dos referidos impostos;

VI - cópia atualizada do comprovante de endereço da empresa.

Art. 14. Os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, bem como a execução das obras e suas instalações

complementares, são de exclusiva responsabilidade do profissional que os elabora e dos proprietários e/ou possuidores ou seus procuradores legais.

Art. 15. Sobre as assinaturas dos profissionais deverão constar os títulos do profissional, número de registro no conselho de classe CREA, CAU e CFT e número de licenciamento na Prefeitura, bem como a indicação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, conforme o caso, pelo projeto arquitetônico e execução de obra.

Art. 16. A Prefeitura reserva o direito de solicitar no momento de análise de projeto, conforme sua complexidade, a indicação da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, conforme o caso, pelo projeto e cálculo estrutural, pelo projeto e execução de instalações elétrica e hidráulica.

Art. 17. É obrigatória a colocação, na obra, em lugar visível, de placa com as indicações de nome do profissional, título, número de registro nos conselhos de classes: CREA, CAU e CFT e número de licenciamento junto Prefeitura, endereço, responsabilidade, número do alvará de aprovação e execução de obra e número da ART.

§1º A placa deverá ter como medida mínima 0,60 x 0,80m, sugestão de modelo de placa Anexo I.

§2º Constatada a falta de placa, em obra iniciada, o proprietário e/ou possuidor e responsável técnico serão notificados a efetuar a colocação imediata.

CAPÍTULO V

Da limpeza de lotes, fechamento e calçadas

Art. 18. O proprietário e/ou possuidor, de imóveis edificadas ou não, lindeiros a vias ou logradouros públicos, são obrigados a mantê-los limpos, capinados e drenados, respondendo em qualquer situação, pela utilização como depósito de lixo, detritos ou resíduos de qualquer espécie ou natureza.

Art. 19. O proprietário e/ou possuidor são responsáveis por eventual queima de lixo doméstico e resíduos sólidos com finalidade de descarte.

Parágrafo único. O munícipe poderá denunciar as condições de abandono de terreno baldio e o descarte de materiais. A denúncia poderá ser feita diretamente na Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente, ou através de requerimento protocolado perante a municipalidade, ou pelos canais do site da Prefeitura.

Art. 20. A fiscalização referente denúncias dos artigos 18 e 19, deverão ser executadas por agente de fiscalização, nomeado pela Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente, que atestará as condições encontradas em parecer técnico e notificação ao proprietário e/ou possuidor.

Art. 21. O parecer técnico deverá constar; fotografias do imóvel; os relatos da denúncia; considerações do agente de fiscalização e informações cadastrais do imóvel e do proprietário e/ou possuidor.

§1º O proprietário e/ou possuidor após recebimento de notificação terá prazo previsto de 30 (trinta) dias para sanar as irregularidades.

§2º O proprietário e/ou possuidor pelo imóvel fica obrigado a informar imediatamente à Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente, assim que as irregularidades forem sanadas.

§3º Em casa de reincidência o proprietário e/ou possuidor sofrerá sanção administrativa de:

I - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno.

Art. 22. Os responsáveis por terrenos não edificados com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, são obrigados a executar, manter e conservar gradil, muro de fecho ou outro tipo adequado de fechamento nos respectivos alinhamentos oficiais, observado as regras fixadas em regulamentação própria.

Parágrafo único. O fechamento de que se trata o *caput* deste artigo poderá ser metálico, tela resistente (alambrado), de pedra, de concreto ou de alvenaria revestida.

I - o fechamento deverá ter altura mínima, quando junto ao alinhamento frontal de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e altura máxima de 3,00 (três metros);

II - Em caso de utilização de tela resistência (alambrado) o fechamento se dará de tal forma que impeça o carreamento de materiais para o logradouro público, vielas e demais áreas confrontantes;

III - não será permitido uso de cacos de vidro sobre muros de divisa ou qualquer tipo material não normativo.

Art. 23. O Poder Executivo Municipal poderá alterar as características de fechamento, por meio de decreto em função da evolução da técnica das construções, dos materiais e tendências sociais.

Art. 24. A administração Municipal poderá dispensar a execução de gradil, muro ou fecho, por impossibilidade ou dificuldade para a execução de obras, nos seguintes casos:

I - os terrenos que apresentarem acentuado desnível em relação ao leito dos logradouros;

II - existir curso d'água ou acidente geográfico junto ao alinhamento ou nele interferindo.

Art. 25. Para os efeitos desta lei considera-se inexistente ou fora de padrão o gradil, muro ou fecho cuja construção, reconstrução ou preservação esteja em desacordo com as regras e padrões técnicos estabelecidos nesta lei, nos termos do art. 22.

Art. 26. Para o terreno edificado ou em processo de construção já iniciada será facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas.

Parágrafo único. Nas situações em que a falta de fechamento possibilite o depósito de lixo ou entulho por terceiros, despejo e escoamento de águas ou qualquer situação que possa vir a causar prejuízos à saúde e segurança das construções vizinhas, poderá a Prefeitura Municipal de Franco da Rocha exigir o fechamento do lote, utilizando as mesmas regras de lotes não edificados.

Art. 27. Os proprietários e/ou possuidores dos terrenos deverão executar a construção de muros de divisas com as seguintes alturas:

I - 2,50m (dois metros e meio) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento frontal;

II - 1,80m (um metro e oitenta) metros, no mínimo, e 3,00m (três metros) no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível do terreno;

III - nos anteparos verticais que possuírem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

§1º Cada imóvel deverá possuir seu muro de divisa, construído dentro dos limites do seu terreno, seguindo as alturas descritas nos incisos deste artigo.

§2º O muro de divisa nos imóveis poderá ser compartilhado, desde que haja anuência de ambos os vizinhos.

Art. 28. Adotam-se como definição de calçada os termos do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) - Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997.

Parágrafo único. Calçada é a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada a circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Art. 29. Os proprietários e/ou possuidores de imóveis, edificados ou não, lindeiros a vias ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, são obrigados a

executar, manter e conservar as respectivas calçadas na extensão correspondente a sua testada, que deverão ser construídas na extensão ou separadas com materiais resistentes e duradouros e não poderão ter superfície escorregadia.

§1º Quando realizados em concreto deverão possuir: espessura de 0,07 (sete centímetros) e resistência mínima a compressão de 23 (vinte e três) MPA, sobre lastro de concreto com resistência de 10 (dez) MPA.

§2º Outros materiais poderão ser autorizados pela Prefeitura Municipal de Franco da Rocha em função da evolução técnica e dos costumes.

§3º Será considerada calçada:

I - inexistente, quando executada em desconformidade com as normas técnicas vigentes;

II - em mau estado de manutenção e conservação, quando, apresentar buracos, ondulações, desníveis decorrentes da natureza do logradouro ou obstáculos que impeçam a circulação livre e segura dos pedestres.

Art. 30. A instalação de mobiliário urbano nas calçadas, tais como lixeiras; postes de iluminação e/ou rede elétrica, ponto de ônibus, placas de sinalização, não poderão bloquear, obstruir ou dificultar o acesso de veículos, o livre acesso a circulação de pedestre, em especial das pessoas com deficiência, ou a visibilidade dos pedestres e motoristas, na confluência das vias, sob pena de aplicação da multa, por ocorrência.

§1º Qualquer que seja a largura da calçada deverá ser respeitada a faixa livre mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), destinada exclusivamente a circulação de pedestre.

§2º A faixa livre mínima da calçada, deverá ter inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

§3º Constatada a irregularidade na calçada o proprietário e/ou possuidor será notificado a efetuar a adequação.

I - o proprietário e/ou possuidor após recebimento de notificação terá prazo previsto de 30 (trinta) dias para sanar as irregularidades.

II - o proprietário e/ou possuidor pelo imóvel fica obrigado a comunicar imediatamente a Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente, assim que as irregularidades forem sanadas.

§4º Se após o prazo estabelecido para regularização de notificação, as irregularidades não forem sanadas, o proprietário e/ou possuidor sofrerá prejuízo de outra sanção:

I - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno.

CAPÍTULO VI **Das condições ambientais**

Art. 31. A execução de qualquer tipo de obra em Área de Preservação Permanente - APP, não será permitida.

Parágrafo único. Na área remanescente, somente será autorizada a obra por parte da Prefeitura e em casos específicos.

Art. 32. A execução de qualquer tipo de obra junto a represa, lago, lagoa, rio, nascentes, córrego e demais corpos d'água, considerados Área de Preservação Permanente - APP, deverão obrigatoriamente atender a legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Art. 33. As Áreas de Preservação Permanente - APP - não poderão ser descaracterizadas em nenhuma situação.

Art. 34. A implantação de edificações junto às águas correntes, perenes e intermitentes, fundos de vale ou ainda junto às faixas de escoamento de águas pluviais, deverá guardar dos mesmos, distância horizontal, a fim de assegurar a constituição de faixa "non aedificandi" ao longo de todo o seu percurso, conforme sua natureza, a saber:

I - córregos canalizados:

a) 15,00m (quinze) metros de margem externa de cada lado;

II - córregos não canalizados:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.

Art. 35. Em todo lote situado à jusante de um ponto baixo existente em uma via, deverá ser reservada uma faixa "non aedificandi" com largura total de até 4,00m (quatro metros) para eventual passagem de tubulação de águas pluviais.

Parágrafo único. Considera-se ponto baixo, para fins desse artigo, o local que, por suas características, não permite o escoamento natural das águas, superficialmente, através do logradouro.

Art. 36. Todo o lote que se encontrar em plano inferior, na quadra, deverá destinar uma faixa longitudinal lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura para passagem de tubulação para escoamento de águas pluviais e mediante acordo, ligação de esgoto, provenientes da área interna do lote do montante.

§1º Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

§2º Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio ao sistema coletor próprio.

§3º A edificação situada em área desprovida de rede coletora pública de esgoto deverá ser provida de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto (Fossa séptica), atendendo os parâmetros da NBR 7229/2013 e NBR 13969/97.

I - a instalação da fossa séptica deverá ser implantada recuada em 1,50 (um metro e meio) das divisas de confrontantes;

II - deverá ser feita impermeabilização completa a fim de evitar futuros vazamentos e umidade da unidade de tratamento;

III - o proprietário e/ou possuidor será responsável pela manutenção e limpeza, indicando a periodicidade através declaração Anexo II, juntada ao processo de aprovação;

IV - fossas sépticas já consolidadas fora dos padrões estabelecidos neste Código terão 180 (cento e oitenta dias) para se adequarem sob pena das sanções previstas.

§4º Constatada a irregularidade de implantação, manutenção e limpeza, o proprietário e/ou possuidor será notificado a efetuar a adequação, o não atendimento da notificação o infrator sofrerá sanções de multa:

I - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno.

Art. 37. O manejo arbóreo decorrente da implantação de edificação deverá atender a Lei Municipal nº 1.240/2017.

Parágrafo único. Deverão obter **AUTORIZAÇÃO DE MANEJO ARBÓREO (AMA)** junto a Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente, através de processo administrativo específico e quando couber, órgão federal e estadual competente.

Art. 38. Para efeito do cálculo da área permeável exigida pelo Anexo 1-A do Plano Diretor, poderão ser consideradas, além do solo natural, áreas ajardinadas, áreas executadas com pedrisco, pavimentação semipermeável e cobertura de vegetação.

§1º Na hipótese de utilização de pavimentação semipermeável, apenas a área correspondente ao percentual efetivo de drenagem do pavimento adotado deverá ser computável.

§2º Na hipótese de utilização de cobertura de vegetação implantada sobre laje ou cobertura, com devida impermeabilização e sistema de drenagem, capaz de absorver o escoamento superficial das águas.

I - o "Telhado Verde" deverá ser composto por vegetação adaptável com o local de plantio, de preferência com espécies nativas que exijam pouca manutenção e dispensem irrigação intensiva;

II - fica sob responsabilidade do proprietário do imóvel a manutenção e limpeza do sistema de drenagem e do paisagístico, que deverão atender às normas sanitárias vigentes;

III - para atendimento de taxa de permeabilidade na implantação de "telhado verde" deve ser observado o valor de 30% (trinta por cento) da área do terreno.

Art. 39. Apurado crime ambiental, o proprietário e/ou possuidor deverá apresentar Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), que deverá ser analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, quando couber, órgão federal e estadual competente.

CAPÍTULO VII **Da fiscalização**

Art. 40. A Prefeitura fiscalizará a execução das obras particulares, de modo a fazer observar as prescrições legais.

Art. 41. Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, o alvará de aprovação e execução de obra e os projetos aprovados serão permanentemente conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local fácil acesso aos agentes fiscalizadores da Municipalidade.

Art. 42. O Agente de fiscalização de obras, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Parágrafo único. Em situações de não autorização do ingresso no local objeto de fiscalização, o agente administrativo deverá solicitar o apoio da Guarda Civil Municipal para procedimentos das ações.

Art. 43. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código será lavrado, imediatamente, a respectiva Notificação.

Parágrafo único. A lavratura da Notificação independe de testemunhas.

Art. 44. A Municipalidade poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e serviços complementares, a qualquer tempo, mesmo após a concessão do Alvará de Aprovação e Execução de obra ou Auto de Conclusão da obra “Habite-se”, a fim de constatar possíveis irregularidades de execução em relação ao projeto aprovado e sua conveniente conservação e utilização, podendo notificar, embargar, multar sempre que divergir do projeto aprovado.

CAPÍTULO VIII

Das infrações e penalidades

Art. 45. As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente.

Art. 46. Para obras que estiverem sendo executadas sem o competente alvará de aprovação e execução de obras, em desacordo com a planta aprovada, ou sem observância do alinhamento estabelecido, seguem os procedimentos.

- I - notificação e paralisação;
- II - defesa;
- III - auto de embargo;
- IV - auto de multa;
- V - advertência;
- VI - demolição ou desmonte.

Art. 47. As penalidades previstas no artigo anterior serão aplicadas da seguinte forma:

§1º NOTIFICAÇÃO e PARALISAÇÃO: É o instrumento descritivo pelo qual o agente da fiscalização comunica irregularidades em obras, edificações ou imóveis, em relação as disposições descritas nesse código e demais legislações pertinentes constatada qualquer irregularidade a solicitação de paralisação das obras será imediata:

I - a emissão de notificação será aplicada sempre que houver desobediência ao disposto deste Código e legislações correlatas;

II - obras licenciadas de qualquer natureza que estejam em desacordo com o projeto aprovado e alvará bem como suas prescrições.

§2º DEFESA:

I - no prazo de até 5 (cinco) dias, o proprietário e/ou possuidor deverá apresentar documentação comprobatória de regularização e/ou licenciamento;

II - na hipótese de não possuir os documentos, o infrator poderá solicitar prazo mediante prévia justificativa, o qual será analisado pelo Secretário de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente.

§3º AUTO DE EMBARGO: Desatendida a Notificação e o prazo para defesa não for obedecido, o embargo será automático. Nas situações descritas, o auto de embargo poderá ser emitido sem os procedimentos de notificação e defesa.

I - quando se verificar a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações dos terrenos ou das instalações;

II - quando houver risco ou prejuízo ao meio ambiente, trabalhadores, transeuntes, imóveis vizinhos, terreno, logradouros e a saúde;

III - quando se constatado, crime ambiental;

IV - o desembargo só acontecerá após processo administrativo junto a Prefeitura com a apresentação do Alvará de Aprovação e Execução;

V - será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada, multa diária discriminada na tabela:

TIPOLOGIA	METRAGEM (M ²)	VALOR (UFM)
HABITAÇÃO	ATÉ 100	15
	200 A 300	20
	300 +	30
COMÉRCIO / SERVIÇOS	ATÉ 100	30
	200 A 300	50
	300 +	60
INDUSTRIAL	100 A 500	70
	500 A 1000	90
	1000 A 5000	100
	5000 +	150

§4º AUTO DE MULTA: No descumprimento do auto de embargo, o infrator fica sujeito a aplicação de multa calculada sempre com base na Unidade Fiscal do Município, na seguinte conformidade:

I - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1 m² (um metro quadrado) de construção ou fração, em caso de ocupação de edificação sem Auto de Conclusão da obra - Habite-se, renovável a cada 60 (sessenta) dias, em caso de não regularização;

II - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) por infrações aos demais artigos deste Código;

III - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno quando este não estiver devidamente limpo;

IV - multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno quando este não apresentar muro e calçada.

V - na hipótese de a obra embargada encontrar-se apenas no alicerce e nele permanecer paralisada, o infrator não sofrerá sanções de multa, desde que seja comunicado formalmente o desinteresse na continuidade da obra. Na eventual continuidade da obra, deverá ser solicitada junto a Prefeitura Municipal de Franco da Rocha a aprovação, conforme documentos emitidos, descritos no art. 4º, se não houver alvará vigente.

§5º ADVERTÊNCIA: Comunicação aos conselhos de classe: CREA, CAU E CFT, na constatação das seguintes irregularidades profissionais:

I - quando identificado má fé na apresentação do projeto e demais documentos pertinentes a análise e aprovação;

II - quando modificar o projeto aprovado sem solicitar as modificações ao órgão competente da Prefeitura;

III - quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença para executar (Alvará de Construção e execução de obras), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;

IV - quando, em face de sindicância, e/ou parecer do órgão municipal, for constatado ter cometido erros ou imperícias na execução das obras;

V - aplicação de Multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1m² (um metro quadrado) do terreno.

§6º DEMOLIÇÃO OU DESMONTE: Poderá ser efetuada demolição ou desmonte, total ou parcial, quando esgotadas as diligências de caráter administrativo ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis nos casos de:

I - a edificação oferecer risco a saúde de seus ocupantes e/ou vizinhos por sua instabilidade, sem possibilidade de regularização;

II - a edificação estiver em Área de Preservação Permanente (APP) ou outra área protegida (áreas institucionais ou áreas desafetadas que não houver concessão por parte da Prefeitura), caracterizado por crime ambiental, sem possibilidade de regularização e/ou modificação para adequação em concordância a legislação;

III - a edificação estiver em Áreas de tombamentos, com valor cultural e de sítios históricos que alterem o bem tombado;

IV - imóveis que estejam em área irregular ou loteamentos clandestinos e que não possam ser adaptados em concordância a legislação;

V - realizadas as obras de demolição ou desmonte pela Prefeitura, esta cobrará do infrator a integralidade do valor despendido e acrescido de 40% (quarenta por cento) a título de taxa de administração.

Art. 48. Nos casos de notificação, embargo, auto de multa, advertência e demolição ou desmonte, o infrator será considerado ciente:

I - quando lavrado ou entregue pessoalmente ao proprietário e/ou possuidor do imóvel ou qualquer outra pessoa presente no local;

II - quando enviado por meios postais com aviso de recebimento, utilizando-se dos endereços do cadastro municipal;

III - em caso de recusa de recebimento, endereço de entrega inexistente ou o proprietário e/ou possuidor não seja encontrado, deverá ser publicado em diário oficial municipal, com os prazos contados a partir da publicação.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I Das disposições gerais

Art. 49. O parcelamento do solo urbano do Município de Franco da Rocha será regido por este Código, tendo em vista o desenvolvimento urbano, que tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e a garantia de seus habitantes.

Art. 50. O parcelamento do solo para fins urbanos, na zona urbana ou de expansão urbana, caracterizada por plano de loteamento, de desmembramento, fracionamento ou por desdobro de lote, está sujeito às disposições desta lei, do Plano Diretor do Município e das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

Art. 51. Para fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I - **parcelamento:** retalhamento do solo para fins urbanos através de loteamento, desmembramento, remembramento e desdobro;

II - **gleba:** é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos;

III - **loteamento:** é a subdivisão de gleba em lotes à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento ou modificação de vias existentes;

IV - condomínio: É o resultado da divisão em parte iguais de uma gleba, em frações ideais, sendo o espaço dividido por diversos condôminos, que também compartilham todas as áreas em comum. Cada adquirente possui sua unidade privativa, com a abertura de circulação de logradouros exclusivo aos seus condôminos.

V - desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - fracionamento: é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento regularmente aprovado, quando resultar em mais de duas unidades;

VII - desdobro: é o parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento regularmente aprovado, quando resultar em duas unidades;

VIII - arruamento: é o parcelamento do solo em quadras, mediante abertura de vias oficiais de circulação de veículos, resultante de plano aprovado;

IX - lote: é a porção de terreno resultante de loteamento, ou desmembramento com, pelo menos, uma divisa lindeira à via oficial de circulação de veículos;

X - remanejamento de lotes: é dar nova configuração geométrica aos lotes de uma ou mais quadras resultantes de loteamento ou desmembramento, devidamente aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem implicar na abertura de novas vias e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

XI - remembramento de glebas ou lotes: é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para formação de novas glebas ou lotes;

XII - quadra: é a área de terreno delimitada em, pelo menos, uma das faces por vias oficiais de circulação de veículos, podendo, ainda, quando proveniente de plano de arruamento aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo arruamento;

XIII - logradouro público: é a denominação genérica de qualquer via, rua, alameda, praça, largo, travessa, beco, jardim, ladeira, parque, viaduto, ponte, galeria, rodovia, estrada ou caminho;

XIV - via de circulação: é todo logradouro destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:

a) **via particular:** é a via de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

b) **via oficial:** é a via de domínio público aceita, declarada ou reconhecida pela Prefeitura como sistema viário do Município.

XV - equipamentos urbanos: consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviço de coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletor de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, pavimentação, guias, sarjetas e canalizações;

XVI - equipamentos comunitários: consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer e similares;

XVII - diretrizes: é toda orientação fornecida ao requerente, quando o mesmo solicita orientação para elaboração de um projeto de desmembramento, loteamento, condomínio e arruamento com as seguintes indicações:

- a) localização das áreas de uso institucional;
- b) localização das principais vias a serem projetadas;
- c) critérios técnicos;
- d) índices urbanísticos;
- e) índices ambientais.

Art. 52. Somente será admitido o parcelamento do solo em zona urbana, assim definidas por lei municipal.

Art. 53. Não será permitido o parcelamento do solo urbano:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, em conformidade com a Resolução SNM nº 036, de 14/05/1981;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 54. Será concedido Alvará de aprovação e Execução de Obras ou Alvará de Execução de demolição, em lotes resultantes de loteamento ou desmembramento não aprovados pela Prefeitura, desde que o requerente comprove histórico de compra e venda.

Art. 55. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados, sem prévio licenciamento da Prefeitura.

CAPÍTULO II

Dos requisitos técnicos e urbanísticos para arruamento e loteamento

Art. 56. O loteamento deverá atender, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, limitado ao disposto no art. 51 desta lei;

II - os lotes deverão obedecer a área mínima e demais medidas determinadas no do Plano Diretor, salvo quando se a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjunto habitacional de interesse social, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes ou ainda quando se tratar de lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor do Município, devendo, para este caso, ser observada a Legislação Federal que regula a matéria;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatório a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, a partir da margem, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

Art. 57. O Poder Público Municipal poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, conforme inciso XV do art. 51 desta lei.

CAPÍTULO III

Do projeto de arruamento e loteamento

Art. 58. A elaboração do plano de arruamento e loteamento será precedida pela fixação de diretrizes, por parte da Prefeitura, a pedido do proprietário e/ou possuidor da área de terreno ou de seu representante legal, que instruirá o requerimento com os seguintes documentos:

I - certidão de uso do solo;

II - 1 (uma) via da planta de situação da área, sobreposta à foto aérea, sem escala e orientação do norte magnético, que permita o perfeito reconhecimento e localização da área objeto do pedido;

III - 1 (uma) via da planta do imóvel em escala 1:1.000 assinadas pelo proprietário e/ou possuidor ou seu representante legal e por profissional habilitado, com

registro nos conselhos de classes: CREA, CAU e CFT e licenciado na Prefeitura, contendo:

a) localização dos cursos d'água;
b) curvas de nível de metro a metro;
c) as vias existentes e de arruamentos vizinhos lindeiros à área objeto do pedido de diretrizes;
d) levantamento e locação da vegetação existente;
e) construções existentes;
f) indicação nas vias lindeiras da área objeto do pedido a existência de água, luz e esgoto, guias e sarjetas e pavimentação.

IV - título de propriedade atualizado;

V - certidão negativa dos tributos municipais que incidam sobre a área.

Parágrafo único. Quando o interessado for proprietário e/ou possuidor de maior área do que aquele objeto de arruamento ou de loteamento, as plantas referidas no inciso III deste artigo deverão abranger a totalidade do imóvel.

Art. 59. A fixação de diretrizes pela Prefeitura constará de:

I - características, dimensionamento e traçado de vias de circulação, adequadas aos planos e projetos viários do Município e às condições legais, de acordo com a projeção prevista no Plano Diretor do Município;

II - características, dimensionamento e localização de áreas verdes, de recreio ou lazer até o máximo de 1/3 (um terço) do total exigido por lei;

III - características, dimensionamento e localização de áreas para a implantação de equipamentos comunitários, localizadas em pontos estratégicos do loteamento, de fácil acesso aos moradores, protegidas contra os efeitos erosivos do solo, devendo, obrigatoriamente ter ao menos 50% (cinquenta por cento) da sua totalidade, situadas em área com declividade máxima de 15% (quinze por cento), possibilitada a sua adequação através de obras de terraplanagem, quando for o caso, sem ônus para o Poder Público;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público;

V - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

§1º A Prefeitura terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias para expedir as diretrizes.

§2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua expedição.

§3º Quando necessário, as obras de adequação do sistema viário do entorno, bem como as indenizações decorrentes de eventuais desapropriações, correrão por conta única e exclusiva do interessado.

Art. 60. O plano de arruamento e loteamento submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura, obedecidas as diretrizes preestabelecidas, e após anuência das Secretarias Estaduais representadas pelo GRAPROHAB, será apresentado em 7 (sete) vias na escala de 1:1.000 e em 3 (três) vias na escala de 1:5.000 assinado pelo proprietário e/ou possuidor e por profissional devidamente habilitado e licenciado, e 1 (uma) cópia do arquivo digital em DWG contendo:

I - projeto geral de arruamento caracterizado por:

a) curvas de nível de metro em metros georreferenciados;

b) vias de circulação;

c) áreas verdes e áreas de recreio ou lazer e áreas para equipamentos comunitários;

d) quadras e o respectivo parcelamento em lotes;

e) indicação gráfica do recuo mínimo de frente, lateral e fundos dos lotes;

f) cotas de todas as linhas divisórias;

g) as áreas em metros quadrados de cada lote;

h) indicação das servidões, faixa de domínio e restrições que eventualmente gravem o imóvel do empreendimento;

i) indicação das marcas de alinhamento e nivelamento, localizadas nos ângulos das curvas das vias projetadas e amarradas à referência de nível existente e identificável;

j) indicação das coordenadas georreferenciadas das quadras;

k) outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento;

l - cópia do contrato padrão de compra e venda que será levado como modelo ao cartório de registro de imóveis de Franco da Rocha, onde deverá constar os itens de infraestrutura a serem implantados no loteamento;

m) Certidão negativa de débitos municipais com data atualizada.

II - perfis longitudinais e secções transversais de todas as vias de circulação, na escala horizontal de 1:1.000 e vertical de 1:100;

III - projeto de execução do sistema de escoamento de águas pluviais, indicando e determinando dimensionamento e os caimentos de coletores, boca de lobo, locais de lançamento, formas de prevenção dos efeitos da erosão e demais equipamentos;

IV - projeto de execução do sistema de distribuição de água potável e respectiva rede, obedecendo as medidas padrões e normas da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, que dará no projeto o visto de aprovação;

V - projeto de contenção e proteção de margens de córregos com outorga do DAEE, quando a situação assim exigir;

VI - projeto de terraplanagem com cálculo dos volumes de corte e aterro;

VII - projeto de sistema de coleta e tratamento de esgoto segundo padrões e normas da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, que dará no projeto o visto de aprovação;

VIII - projeto de execução de guias e sarjetas das vias de circulação, que deverão ser protegidos contra a erosão por faixas de grama ou vegetação similares plantadas no passeio, paralelamente às guias, na largura mínima de 1 (um) metro;

IX - projeto de execução de proteção das áreas contra a erosão, inclusive mediante preservação da cobertura vegetal existente;

X - cronograma de execução das obras;

XI - planta e memorial descritivo das áreas que passarão a domínio público;

XII - projeto de execução da rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública de acordo com as exigências da Concessionária de Serviços Públicos local;

XIII - projeto de execução de pavimentação das vias de circulação e vielas de pedestres quando enquadrados no §2º do art. 63;

XIV - projeto de arborização viária;

XV - anuência prévia do Estado dos termos do art. 13 da Lei Federal nº 6.766/79, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.785/99.

§1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características, indicando, se for o caso, se os lotes terão destinação exclusivamente industrial, residencial ou outras;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento no Cartório Imobiliário da Comarca de Franco da Rocha;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de entidades públicas já existentes no loteamento e adjacências.

§2º A apresentação dos projetos, que compõem o plano de arruamento e loteamento, deverão obedecer às normas e especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§3º O prazo para aprovação do projeto e expedição do alvará é de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento de apresentação do plano de parcelamento pretendido, ou da data do atendimento de eventuais exigências de ordem técnica.

§4º As eventuais exigências para atendimento às disposições técnicas e legais necessárias à aprovação do projeto e expedição do alvará, oriundas da análise do Plano Geral de Parcelamento, deverão ser comunicadas pela Prefeitura ao loteador.

§5º As obras de engenharia deverão apresentar o controle tecnológico, que atestem sua qualidade.

Art. 61. Da área total objeto do plano de arruamento serão destinadas, no mínimo:

I - 15% (quinze por cento) para as vias de circulação;

II - 10% (dez por cento) para as áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para as áreas de equipamentos comunitários institucionais:

a) a(s) área(s) para equipamentos comunitários institucionais poderá(ão), a critério da Prefeitura e desde que comprovada através do relatório de diagnóstico e demanda do entorno, ser(em) substituída(s) por:

a.1. custeamentos das obras da implantação de equipamentos comunitários e/ou sociais;

a.2. oferecimento de terreno equivalente ao custo de mercado, em região a ser indicada pela Municipalidade.

b) os critérios e parâmetros técnicos para as compensações aqui previstas serão regulamentos por decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da publicação desta lei.

IV - 5% (cinco por cento) para sistema de recreio ou lazer.

§1º Quando, após o traçado de arruamento, verificar-se que a área destinada ao sistema viário não atingir o percentual de 15% (quinze por cento), a área de arruamento faltante deverá ser incorporada às áreas mencionadas no inciso II, do *caput* deste artigo.

§2º Quando se tratar de plano de arruamento ou loteamento de finalidade industrial, a destinação no projeto, para área de equipamentos comunitários

previstas no inciso III do *caput* deste artigo, será no mínimo, de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) da área do projeto, desde que o restante da percentagem seja distribuído em outras áreas públicas ou de preservação permanente municipal.

§3º A percentagem de áreas públicas previstas no *caput* deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida para 30% (trinta por cento).

Art. 62. As características técnicas, declividades, dimensões máximas e mínimas exigidas para as vias de circulação, em plano de arruamento, são as constantes no art. 63 desta lei.

Art. 63. Nos planos de arruamento, o comprimento das quadras não poderá ser superior a 400,00m (quatrocentos metros), exceto nos loteamentos destinados a indústrias, cujo comprimento das quadras poderá chegar até o limite de 500,00m (quinhentos metros) ou quando as quadras forem limítrofes a áreas públicas, ficando a cargo do departamento técnico municipal, suprimi-las quando as julgarem desnecessárias.

§1º As quadras serão divididas obrigatoriamente a cada 200,00m (duzentos metros), por vias de circulação de pedestres com largura igual ou superior a 4,00m (quatro metros).

§2º As vias a que se refere o parágrafo anterior, não poderão servir de acesso a nenhum lote e deverão ser providas de dispositivos adequados para o escoamento de águas pluviais e de escadaria, quando estiverem em rampa superior a 15% (quinze por cento).

§3º Nas vias a que se referem os parágrafos anteriores não será permitido estacionamento de veículos.

Art. 64. Nos planos de loteamento nenhum lote poderá:

I - distanciar mais de 400,00m (quatrocentos metros) de uma via principal, medida na distância ao longo do eixo da via que lhe dá acesso;

II - ter frente para via de circulação de largura inferior a 12,00m (doze metros) exceto em vias "cul de sac", ou em vias já existentes, desde que a largura da mesma seja igual ou superior a 10,00m (dez metros).

Art. 65. Os lotes deverão observar a área mínima e frente mínima definidas no Plano Diretor, conforme a localidade, exceção feita àqueles oriundos de loteamentos aprovados anteriormente a sua vigência.

Parágrafo único. As construções ainda a serem realizadas em loteamentos industriais deverão observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano diretor.

Art. 66. As obras e serviços previstos nos planos de arruamento e loteamento, bem como quaisquer outros decorrentes desta lei, serão de inteira responsabilidade do loteador, que deverá garantir a sua execução, mediante a:

I - caução, documentada através de escritura de Declaração de Assunção de Compromisso de 40% (quarenta por cento) dos lotes do próprio empreendimento, os quais serão de livre escolha da Prefeitura; ou,

II - hipoteca de imóveis próprios no Município; ou,

III - seguro de obra válido pelo prazo da execução; ou,

IV - depósito ou caução de títulos da dívida pública; ou

V - outra espécie de garantia prevista em lei.

§1º As garantias previstas neste artigo atenderão aos seguintes preceitos:

a) o valor da garantia oferecida deverá ser igual ou superior ao valor orçado no cronograma físico-financeiro de execução da infraestrutura, elaborado com base nos custos de obras de infraestrutura urbana divulgada pela Prefeitura Municipal de Franco da Rocha através de Tabela Referenciada a ser indicada pelo Poder Executivo;

b) a assinatura do instrumento de garantia de execução da infraestrutura pelo loteador é indispensável para a expedição da licença urbanística;

c) no caso da execução das obras por etapas devidamente previstas no cronograma físico-financeiro, a garantia da infraestrutura será exigida para todo empreendimento.

§2º No decreto de aprovação, bem como no instrumento de garantia definida pelo município, deverá constar especificamente todas as obras e melhoramentos previstos no plano de execução de obras que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado nos termos desta lei.

§3º Findo o prazo referido nesta lei, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura poderá executá-las, promovendo a execução competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto da garantia oferecida e constante do *caput* deste artigo.

§4º Pagos os emolumentos devidos e consolidado o instrumento de garantia referida no *caput* deste artigo, a Prefeitura expedirá o decreto de aprovação do projeto de loteamento.

§5º Registrado o loteamento e expedida a licença ambiental pelo órgão competente, a municipalidade expedirá a ordem de início para implantação dos serviços de infraestrutura.

Art. 67. Expedido pela Prefeitura o respectivo decreto de aprovação, o loteador deverá, obedecidas às disposições da legislação federal pertinente, proceder o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente e encaminhar à Prefeitura comprovante apto a sua confirmação.

Art. 68. Aprovado o plano e expedido o alvará de execução das obras, o loteador comunicará por escrito à Prefeitura, o início efetivo das obras e o responsável técnico pelos serviços.

Art. 69. O prazo máximo para início das obras é de 6 (seis) meses, a contar da expedição da licença para a execução das obras, caracterizado o seu início pela terraplenagem da área.

Parágrafo único. Qualquer fator que possa atrasar o início das obras deverá ser protocolado, por escrito, como forma de recurso, na Administração com as justificativas que serão analisadas e posteriormente comunicado a decisão ao requerente.

Art. 70. O prazo para término das obras é de até 4 (quatro) anos, a contar expedição da licença para a execução das obras.

Art. 71. Após o término de cada etapa das obras correspondentes à implantação da infraestrutura do empreendimento, cabe ao loteador requerer a Prefeitura, para que esta faça a competente vistoria para a aceitação da etapa concluída.

§1º O prazo para a vistoria referida no *caput* é de 30 (trinta) dias, a contar da data da solicitação pelo interessado.

§2º O pedido de vistoria deverá vir instruído com relatório detalhado sobre os trabalhos executado e amplo relatório fotográfico.

Art. 72. A garantia oferecida à Prefeitura, mencionada no art. 66 desta lei, será liberada proporcionalmente à execução as obras de infraestrutura, ao loteador, conforme cronograma, após terem sido aceitas pela Prefeitura e pelos órgãos concessionários.

Parágrafo único. A manutenção das obras que trata o *caput* ficará a cargo do loteador até a entrega definitiva do loteamento, com a emissão do Termo de Verificação Final de Obras - TVFO.

Art. 73. Qualquer alteração em plano de arruamento e loteamento dependerá de prévia autorização e aceitação pela Prefeitura.

CAPÍTULO IV **Do sistema de vias de circulação**

Art. 74. As vias de circulação deverão se enquadrar em uma das categorias a seguir discriminadas:

I - VIA METROPOLITANA SECUNDÁRIA: é a via oficial de circulação com largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), faixa carroçável mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), canteiro central mínimo de 3,00m (três metros), passeio lateral mínimo de cada lado da via, de 2,00m (dois metros), com declividade máxima de 10% (dez por cento), declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive no sentido transversal de 3% (três por cento);

II - VIA LOCAL: é a via oficial de circulação com largura mínima de 12,00m (doze metros), faixa carroçável mínima de 7,00m (sete metros), passeio lateral mínimo de cada lado da via de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), declividade máxima de 15% (quinze por cento), declividade mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive transversal de 3% (três por cento);

III - VIA COLETORA: é a via oficial de circulação com largura mínima de 14,00m (quatorze metros), faixa carroçável mínima de 8,00m (oito metros) passeio lateral mínimo de cada lado da via de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), com declive no sentido transversal de 3% (três por cento);

IV - VIA DE PEDESTRE: são aquelas destinadas ao uso exclusivo de pedestres, que deverão ter sua superfície pavimentada;

V - VIA "CUL DE SAC": é a via oficial que termina em praça de retorno, com largura mínima de 10,00m (dez metros), faixa carroçável mínima de 6,00m (seis metros) e passeio lateral mínimo, de cada lado da via, de 2,00m (dois metros) declividade máxima de 15% (quinze por cento) e mínima de 0,5% (meio por cento) e terá declive transversal de 3% (três por cento).

§1º A extensão das vias de circulação tipo "cul de sac" somada a praça de retorno, não deverá exceder a 200,00m (duzentos metros).

§2º As praças de retorno das vias "cul de sac" deverão ter o diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Art. 75. O acesso a qualquer loteamento deverá ser feito por via oficial de circulação de veículos.

Art. 76. Além dos recuos exigidos pela legislação federal, ao longo dos cursos d'água será destinada área para rua ou sistema de recreio com 15,00m (quinze metros) de largura, no mínimo, em cada margem.

Parágrafo único. Ao longo dos cursos d'água será destinada área para a construção de rua ou sistema de recreio obedecendo os recuos estabelecidos nas legislações Federal/Estadual.

Art. 77. Quando se tratar de cursos d'água cuja retificação esteja prevista pela Prefeitura, a faixa dos mesmos obedecerá ao traçado no plano de retificação.

Art. 78. A largura de uma via de circulação que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela sua função e característica possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 79. Nos cruzamentos das vias de circulação os dois alinhamentos deverão ser concordados com um arco de círculo de raio mínimo de 9,00m (nove metros).

Art. 80. Nas vias de circulação, cujo leito não esteja no mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios os taludes, cuja declividade máxima será de 60% (sessenta por cento) e a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§1º Os taludes deverão ser protegidos em sua totalidade por grama ou outra vegetação similar as expensas dos loteadores.

§2º Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo, executados as expensas dos loteadores, desde que não impeçam o acesso aos lotes.

Art. 81. A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem, nas condições previstas nesta lei.

CAPÍTULO V

Das tipologias dos edifícios residenciais

Art. 82. As tipologias dos edifícios no Município de Franco da Rocha serão enquadradas em:

I - R1 - Residencial Unifamiliar: quando se tratar de habitação isolada, correspondendo a casa em lote individual;

II - R2 - Residencial Multifamiliar:

a) R2U - Condomínio Urbano simples: quando se tratar de conjunto habitacional com lotes individuais, correspondendo a duas ou mais unidades habitacionais assentadas individualmente por lote, com acesso independente e direto de cada unidade habitacional para a via oficial de circulação;

b) R2C - Condomínio Comum: quando se tratar de conjunto habitacional com lotes individuais, correspondendo a duas ou mais unidades habitacionais assentadas individualmente por lote, com acesso através de rua privada.

III - R2V - Residencial Multifamiliar Vertical: quando se tratar de conjunto habitacional agrupado verticalmente em lote condominial, que utilize estrutura comum aos condôminos.

IV - R2H - Residencial Multifamiliar Horizontal: quando se tratar de conjunto habitacional agrupado horizontalmente em lote condominial, que utilize estrutura comum aos condôminos.

Art. 83. A aprovação de projetos residenciais dependerá do atendimento dos requisitos mínimos apresentados nesta lei, sem prejuízo das demais legislações vigentes.

I - as obras de implantação de infraestrutura de R2U - Condomínio urbano simples, R2C - Condomínio Comum, Residencial Multifamiliar vertical ou Residencial Multifamiliar horizontal, previstas no projeto aprovado, atenderão às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

II - as obras da unidade habitacional atenderão às disposições mínimas descritas:

TABELA - DIMENSIONAMENTO MÍNIMO

USO DA EDIFICAÇÃO	COMPARTIMENTO	PÉ DIREITO (M)	ÁREA (M2)	CONTER CÍRCULO DIAMETRO (M)
HABITAÇÃO	REPOUSO	2,50	5,00	2,00
	ESTAR	2,50	5,00	2,00
	ESTUDO	2,50	4,00	2,00
	SANITÁRIO	2,30	2,00	1,00
	COZINHA	2,50	3,50	1,50
QUALQUER USO	REPOUSO	2,50	5,00	2,00
	ESTUDO	2,50	5,00	2,00
	REUNIÃO	2,50	5,00	2,00
	ESPERA	2,50	5,00	2,00
	COZINHA	2,50	3,50	1,50
	COPA	2,50	3,50	1,50
	SANITÁRIOS	2,50	2,00	1,00
	LAVANDERIA	2,50	2,00	1,50
	VESTIÁRIOS	2,50	2,00	2,00
SACADAS	2,50	-----	1,00	

NOTAS:

- a) as unidades habitacionais deverão conter no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária e cozinha;
- b) o pé direito mínimo de edificações com uso industrial deverá obedecer ao art. 216, inciso II, letra "b", item 2.

Art. 84. Será considerado como “R2U - Condomínio Urbano Simples” ou “R2C - Condomínio Comum” o conjunto residencial multifamiliar horizontal de lote condominial, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, sobrepostas, geminadas ou superpostas, inseridas em zona de uso que admita uso residencial, devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - quota mínima de terreno, por unidade habitacional, será igual ou superior a 58,00m² (cinquenta e oito metros quadrados) considerando-se quota mínima de terreno, a área projetada de uso privativo de cada unidade habitacional;

II - previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a no mínimo de 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

III - previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, ou em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV - acesso independente a cada unidade habitacional;

V - cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo, 10,00m (dez metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VI - as edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pelo Plano Diretor Municipal, ficando dispensados os demais recuos, respeitando as disposições contrárias, quando houver abertura de vão de iluminação e ventilação na lateral ou fundo, que deverão obedecer ao recuo estabelecido no Plano Diretor;

VII - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

VIII - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

IX - os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

Art. 85. O R2U - condomínio urbano simples e R2C - condomínio comum, destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 86. O R2C - condomínio Comum só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00m (dez metros).

Parágrafo único. Será admitida a implantação de R2C - condomínio Comum em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00m (dez metros) e igual ou superior a 8,00m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada dez unidades habitacionais.

Art. 87. Aplicam-se aos R2U - condomínios urbanos simples e ao R2C - condomínio comum as disposições contidas no Plano Diretor, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos.

Art. 88. O projeto de implantação do R2C - condomínio comum, deverá prever:

I - arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

IV - local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

Art. 89. Será permitida a implantação de condomínio urbano simples e condomínio comum de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto total das unidades pertencentes ao conjunto;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínimas executadas.

Art. 90. Deverão ser atendidas no que couber as legislações Federal e Estadual.

Parágrafo único. Na atribuição do poder executivo, juntamente com a Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente poderá ser solicitado; relatórios de diagnósticos; estudos de impactos de vizinhança; estudos de impacto de trânsito, decorrentes a implantações de empreendimentos e ser exigida sua devida compensação.

CAPÍTULO VI

Do projeto de desmembramento

Art. 91. O projeto de desmembramento deverá ser submetido à aprovação da Prefeitura, mediante a apresentação de:

I - requerimento assinado pelo loteador ou representante legal;

II - título de propriedade da área atualizado;

III - certidão de uso do solo;

IV - 5 (cinco) vias de plantas na escala 1:1.000 devidamente assinadas pelo proprietário e/ou possuidor e por profissional habilitado, contendo a indicação dos lotes resultantes do projeto, cotados em todas as suas linhas divisórias.

Art. 92. Os projetos a que se refere o artigo anterior somente poderão ser aprovados quando as partes ou lotes resultantes do desmembramento tiverem as dimensões mínimas de acordo com o previsto nesta lei e deverão ter acesso por via de circulação existente e oficial, observada a reserva de 10% (dez por cento) de área à Municipalidade.

Parágrafo único. A área objeto de reserva à Prefeitura, na atribuição do Poder Executivo, juntamente com a Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente poderá discutir os impactos e através de relatórios, ser(em) substituída(s) por:

a) custeamentos das obras de implantação de equipamentos comunitários e/ou sociais;

b) oferecimento de terreno equivalente ao custo de mercado, em região a ser indicada pela Municipalidade;

c) os critérios e parâmetros técnicos para as compensações aqui previstas serão regulamentos por decreto.

Art. 93. Aprovado o projeto de desmembramento, expedido Alvará de Aprovação e respectivo decreto, o proprietário e/ou possuidor deverá proceder o seu assentamento no Cartório de Registro Imobiliário competente e apresentar cópia da Certidão do referido assentamento, sem o qual não serão expedidos os alvarás para edificações nos lotes resultantes do projeto.

CAPÍTULO VII

Seção I

Do projeto de remembramento, fracionamento e desdobro, sua apresentação e aprovação

Art. 94. O projeto de fracionamento e desdobro consiste na subdivisão de lotes urbanos, cujas características sejam as seguintes:

I - resultar após a divisão, uma testada igual ou superior à metragem permitida para a localidade, estabelecida no Plano Diretor Municipal, exceção feita aos

lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à sua vigência, devendo, em tais circunstâncias, ser observada a regulamentação contida na Legislação Federal;

II - resultar em área conforme determinado no Plano Diretor, exceção feita aos lotes oriundos de loteamento aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor Municipal, devendo, em tais circunstâncias, ser observada a regulamentação contida na Legislação Federal;

III - que o lote originário seja de parcelamento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, e registrado no Cartório de Registros Imobiliário de Franco da Rocha;

IV - ter a sua testada para a via pública e oficial, não sendo permitido fracionamento ou desdobro dos lotes com frente para as vielas;

V - que o lote, objeto do desdobro, fracionamento ou desmembramento possua escritura definitiva;

VI - somente será permitido o desdobro ou fracionamento de lotes quando a área do lote originário não for superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados), observado o permissivo quanto à taxa de ocupação estabelecida pelo Plano Diretor Municipal;

VII - além do disposto nesta lei, o desdobro ou fracionamento de lotes deverá estar em concordância com as legislações federal e estadual, que também regulam o parcelamento do solo urbano.

Seção II

Da apresentação do projeto de remembramento, desmembramento, fracionamento e desdobro

Art. 95. A aprovação do projeto de unificação, desdobro, desmembramento e fracionamento deverá ser requerida à Prefeitura e submetido para a apreciação do órgão público municipal competente, sendo que o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - planta de situação do terreno na quadra, desenhado no quadro legenda, sem escala, para a perfeita localização do imóvel, devendo constar a indicação de área, distância à esquina mais próxima orientação do norte magnético;

II - a planta deve apresentar a situação atual e pretendida dos imóveis, indicando suas dimensões, áreas, níveis e confrontações (conforme a matrícula atualizada do Registro de Imóveis) e indicação do norte magnético;

III - memorial descritivo, digitado em papel tamanho ofício ou A4, com a descrição perimétrica dos imóveis referente a situação atual e pretendida.

Art. 96. Cada folha desenhada deverá seguir modelo de carimbo do ANEXO III, padronizado pela Prefeitura de Franco da Rocha.

Art. 97. Todos os desenhos de projetos submetidos à aprovação deverão estar em conformidade com as normas do Plano Diretor Municipal, bem como com a legislação Federal, Estadual e Municipal, exceção feita aos lotes oriundos de loteamentos aprovados anteriormente à vigência do Plano Diretor Municipal, que deverão obedecer à legislação Federal.

Art. 98. No quadro legenda constante de todas as folhas desenhadas do projeto, bem como nos memoriais descritivos e requerimento, deverá constar discriminadamente nos locais próprios, os nomes e as assinaturas do proprietário e/ou possuidor do imóvel e do responsável técnico.

§1º Quando se tratar de firma projetista ou construtora, as plantas e os memoriais descritivos deverão ser assinados pelos representantes legais e responsáveis técnicos.

§2º A aprovação do projeto e expedição do alvará, preenchidas as demais exigências deste Código, serão precedidas do pagamento de taxas, nos termos do Código Tributário de Franco da Rocha.

Art. 99. Para a aprovação do projeto de remembramento, fracionamento, desdobro e desmembramento são necessários os seguintes documentos:

I - requerimento, assinado pelo proprietário e/ou possuidor ou seu procurador, solicitando aprovação de projeto de remembramento, fracionamento, desdobro ou desmembramento, contendo as seguintes informações:

a) nome e endereço completo do proprietário, incluindo telefone para contato;

b) endereço do imóvel (rua, nº, bairro, lote, quadra e município);

c) para terceiros, procuração com firma reconhecida

II - cópia completa e atualizada da matrícula do lote;

III - cópia do licenciamento do responsável técnico ou firma habilitada neste município, atualizado;

IV - cópia da ART, RRT ou TRT do responsável técnico, devidamente recolhida;

V - 2 (duas) vias do memorial descritivo para análise;

VI - 2 (duas) vias do projeto para análise;

VII - cópia do documento de numeração oficial expedido pela Prefeitura (cópia da folha informativa do lote do carnê do IPTU);

VIII - cópia de documento de proprietário (os)e/ou possuidor (es);

IX - cópia de certidão negativa de débitos imobiliários atualizado;

X - cópia de comprovante atualizado do proprietário.

Seção III

Da aprovação do projeto de remembramento, desdobro, desmembramento e fracionamento

Art. 100. O projeto de unificação, desdobro ou desmembramento e fracionamento submetido à aprovação da Prefeitura será examinado considerando-se sua conformidade com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, bem como com a legislação Federal, Estadual e Municipal.

Art. 101. O prazo para aprovação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do atendimento de **todas as exigências** formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

§1º Após análise e havendo necessidade de correção será devolvida ao interessado uma via do projeto e memoriais, com as devidas ressalvas e correções efetuadas, em formulário próprio.

§2º O prazo para as correções será de 30 (trinta) dias, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável através de requerimento.

§3º O pedido será indeferido em caso de não atendimento das correções, após 3º (terceiro) “comunique-se”, havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de taxa de emolumentos.

§4º O prazo para reanálise pela Prefeitura será de 30 (trinta) dias, contados das correções.

§5º Se para a aprovação do projeto de remembramento, desdobro ou desmembramento e fracionamento e expedição do respectivo alvará for necessária a assistência de repartições Estaduais ou Federais, ou entidades públicas estranhas à Prefeitura, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

Art. 102. Aprovado o projeto de remembramento, desdobro ou desmembramento, a Prefeitura devolverá 1 (uma) via do projeto e do memorial descritivo visada e o alvará, não se obrigando a fornecer novamente tais documentos.

Art. 103. A revalidação de alvará de remembramento, desdobro ou desmembramento dependerá de nova análise por parte dos setores competentes da Prefeitura.

Art. 104. O alvará de remembramento, desdobro ou desmembramento prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação do decreto de aprovação ou alvará de aprovação do projeto.

Art. 105. O projeto que tiver sua aprovação indeferida será devolvido ao interessado.

CAPÍTULO VIII

Da fiscalização e penalidades nas infrações cometidas no parcelamento, loteamento, fracionamento, desdobro, conjunto residencial vertical e condomínio

Art. 106. A fiscalização do cumprimento das disposições desta lei e normas complementares será exercida por agentes da fiscalização nomeados pela Prefeitura, aos quais compete:

I - proceder ao acompanhamento e fiscalização técnica e administrativa da execução dos projetos e parcelamento do solo aprovados;

II - proceder à vistoria final para aceitação do empreendimento, restrito ao perímetro externo e áreas comuns;

III - aplicar as sanções previstas nesta lei.

Art. 107. Qualquer infração a presente lei dará ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, com a consequente perda dos bens caucionados, e, também, à aplicação de multa pela Prefeitura, no valor de 1.000 UFMs (mil unidades fiscais do município).

TÍTULO III

CAPÍTULO I

Do projeto de edificação, sua apresentação e aprovação

Seção I

Do projeto simplificado e projeto arquitetônico

Art. 108. O projeto simplificado, de apresentação para solicitação de alvará de aprovação e execução de obras para:

§1º Edificações residenciais com área de até 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, distribuídos em até 2 (dois) pavimentos.

§2º Edificações residenciais com área de até 200 (duzentos) metros quadrados, distribuídos em pavimento térreo.

§3º Edificações comerciais e/ou serviços com área de até 400 (quatrocentos) metros quadrados, destruídos em pavimento térreo.

§4º Edificações Industriais com qualquer área.

§5º Implantação de Stand.

§6º Poderá ser apresentada a peça gráfica em formato de projeto arquitetônico se por opção do proprietário e/ou possuidor e responsável técnico.

§7º Na implantação de Stand, os parâmetros urbanísticos poderão ser desconsiderados, exceto se o lote estiver em de Área de Preservação Permanente. Neste caso, só será permitida após anuência do setor responsável.

Art. 109. As peças gráficas da edificação apresentadas na forma de projeto simplificado, serão de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário e/ou possuidor do imóvel:

I - a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões; aberturas;

II - a segurança no uso das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações e legislação correlata.

Art. 110. O projeto simplificado, de apresentação para solicitação de alvará de aprovação e execução de obras:

I - planta de implantação da edificação no terreno, escala 1:100, cotada, com as dimensões e confrontantes, com cotas de níveis indicação dos recuos e indicação da direção do norte magnético;

II - planta baixa apresentada em “mancha”, escala 1:100, de cada pavimento, com dimensões externas, recuos, vãos, contorno do terreno, cotas de níveis do terreno e leito carroçável;

III - cortes longitudinal e transversal esquemáticos, cotados, escalas 1:100, com indicação de pés-direitos, peitoris, vãos, cotas de níveis, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total.

Parágrafo único. Para apresentação de projeto simplificado deverá ser observado ANEXO IV.

Art. 111. O projeto arquitetônico, de apresentação para solicitação de alvará de aprovação e execução de obras para edificações que não se enquadrarem no art. 108.

Art. 112. O projeto arquitetônico, de apresentação para solicitação de alvará de aprovação e execução de obras:

I - planta de implantação da edificação no terreno, escala 1:100, cotada, com as dimensões e confrontantes, com cotas de níveis indicação dos recuos e indicação da direção do norte magnético, quando devidamente justificado por nota, pode ser utilizada a escala 1:500;

II - planta baixa cotada, escala 1:100, de cada pavimento e compartimento, discriminando sua destinação, dimensões externas e internas, áreas, espessuras de paredes, recuos, vãos, contorno do terreno, cotas de níveis do terreno e leito carroçável, e disposição dos aparelhos fixos (pias, bacias sanitárias, chuveiro). Não serão aceitos projetos com mobiliários;

III - planta de cobertura, cotada em escala 1:100, sua inclinação e posição de calhas e condutores;

IV - cortes longitudinal e transversal, cotados, escalas 1:100, em número suficiente para perfeita compreensão, com indicação de pés-direitos, peitoris, vãos, cotas de níveis, barras impermeáveis, numeração de cada pavimento, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total, tipo de piso, tipo de cobertura e sua inclinação;

V - elevação externa - escala 1:100, tipo de fecho e perfil da via pública;

VI - memorial descritivo digitado em papel tamanho ofício ou A4, com discriminação das características do edifício, e sua destinação, movimento de terra, fundações, estrutura, paredes externas e internas, revestimentos, pisos, forros, aparelhos, esquadrias e acessórios e outros itens indispensáveis à perfeita interpretação do método construtivo e seus materiais;

VII - edificações especiais, comercial, industrial, loteamento, conjunto residencial multifamiliar e as de grande porte deverão apresentar, a juízo da Prefeitura, ART, RRT ou TRT específicas, memoriais específicos, detalhes de execução, detalhes de esquadrias, que indiquem os tipos de especificações necessárias, perspectivas e projeto paisagístico, quando couber.

§1º Havendo repetição da planta de diversos pavimentos é suficiente a apresentação da planta do pavimento tipo.

§2º Havendo acentuada predominância da superfície horizontal, resultando impraticável a escala de 1:100, pode ser adotada escala diversa e pelo menos, um corte deve ser apresentado em escala 1:100.

§3º As plantas de todos os pavimentos superiores devem estar relacionados com o contorno do terreno e discriminados os recuos e afastamentos em relação a todas as divisas. Se por motivo maior, os terrenos poderão ser representados por seções.

§4º Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I - pavimento térreo ou primeiro pavimento: aquele que está até 1,20m acima do perfil médio da guia;

II - pavimento superior: todos os pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo;

III - pavimento inferior: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil médio da guia;

IV - subsolo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje aflore mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do perfil natural do terreno e quando:

- a) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, tais como vestiários, instalações sanitárias e estoque;
- b) constituir porão e sub-solo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

V - outros pavimentos, conforme determinação do projeto, com contagem decrescente para subsolos e pavimentos inferiores e crescente para pavimentos superiores.

Art. 113. Todos os desenhos de projetos submetidos à aprovação deverão ser executados de conformidade com as normas aplicáveis da ABNT.

Parágrafo único. Cada folha desenhada deverá trazer o carimbo, situado no canto inferior direito, padronizado pela Prefeitura - ANEXO III.

Seção II

Da apresentação do projeto simplificado e projeto arquitetônico

Art. 114. Os projetos simplificados e projetos arquitetônicos, deverão possibilitar perfeita caracterização das partes a manter, demolir ou construir, mediante a utilização de hachuras e legendas, conforme tabela:

LEGENDA PROJETO	
ÁREA A CONSTRUIR	ÁREA EXISTENTE REGULAR
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> CONSTRUIR COMPUTÁVEL </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ffff00; margin-right: 5px;"></div> A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL </div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #cccccc 2px, #cccccc 4px); margin-right: 5px;"></div> A MANTER COMPUTÁVEL </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ffff00 2px, #ffff00 4px); margin-right: 5px;"></div> A MANTER NÃO COMPUTÁVEL </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #cccccc 2px, #cccccc 4px); margin-right: 5px;"></div> A DEMOLIR </div> </div>
ÁREA EXISTENTE IRREGULAR	OUTROS
<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #cccccc 2px, #cccccc 4px); margin-right: 5px;"></div> A REGULARIZAR COMPUTÁVEL </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ffff00 2px, #ffff00 4px); margin-right: 5px;"></div> A REGULARIZAR NÃO COMPUTÁVEL </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #cccccc 2px, #cccccc 4px); margin-right: 5px;"></div> A DEMOLIR </div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #cccccc 2px, #cccccc 4px); margin-right: 5px;"></div> ÁREA PERMÉAVEL (ESPECIFICAR) </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> MUROS </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></div> PROJEÇÕES DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> VAZIO </div> </div>

Art. 115. No quadro de legenda constante em todas as folhas desenhadas do projeto, deverão constar discriminadamente nos locais próprios, os nomes e as assinaturas do proprietário e/ou possuidor da edificação, do autor do projeto e do responsável pela execução.

§1º Quando se tratar de firma projetista ou construtora, as peças gráficas dos projetos, inclusive os memoriais descritivos deverão ser assinados pelos representantes legais e responsáveis técnicos.

§2º A aprovação do Alvará de Aprovação e execução de obras, preenchidas as demais exigências deste Código, serão precedidas do pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares, conforme Código Tributário do Município de Franco da Rocha.

Art. 116. Para a aprovação do projeto simplificado e projeto arquitetônico são necessários os documentos seguintes, além daqueles, a serem disciplinados por regulamento:

I - projetos residenciais e comerciais:

a) requerimento solicitando aprovação de projeto residencial ou comercial contendo as seguintes informações:

1 - nome e endereço completo do proprietário, incluindo telefone para contato;

2 - endereço da obra (rua, nº, bairro, lote, quadra, inscrição cadastral e município).

b) cópia completa e atualizada da matrícula do lote e, se for o caso, cópia do compromisso de compra e venda em nome do responsável ou de quem se fizer necessário;

c) cópia do registro do responsável técnico e/ou firma licenciada neste município, atualizado;

d) cópia da ART, RRT TRT (autor e responsável técnico pela execução), devidamente recolhida;

e) 2 (duas) vias do memorial descritivo para análise da:

1 - construção;

2 - piscina, se houver;

3 - de atividade, para construção comercial de uso definido.

f) 2 (duas) vias do projeto para análise;

g) cópia do documento de numeração oficial expedido pela Prefeitura (folha informativa do lote do carnê de IPTU); para os imóveis que não tiverem numeração deverão ser entregues o termo numeração oficial;

h) protocolo e/ou projeto completo aprovado pelo Corpo de Bombeiros referente a projetos de combate a incêndio, a critério do órgão competente da Prefeitura, dependendo da complexidade do projeto objeto de aprovação;

- caso;
- i) cópia da certidão de enquadramento da CETESB, quando for o caso;
 - j) certidão de uso do solo; quando for o caso;
 - k) laudo inicial de condições - ANEXO V.

Parágrafo único. Na atribuição do Poder Executivo, juntamente com a Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente poderá ser solicitados relatórios de diagnósticos, estudos de impactos de vizinhança, estudos de impacto de trânsito, decorrentes a implantações de empreendimentos e ser exigida sua devida compensação.

Art. 117. A lei específica determinará as regras que deverão incidir sobre a aprovação de projetos de habitação de interesse social, visando o incentivo de tais práticas, regulamentando o seguinte:

- a) o regime tributário que incidirá sobre a matéria, com indicação de isenções de taxas que beneficiem o construtor;
- b) definição do limite máximo de área construída para concessão do benefício;
- c) a definição e/ou criação de setor específico para desenvolvimento de projetos destinados à construção de habitações de interesse social;
- d) definição de condições elementares para concessão do benefício.

Seção III Procedimento e prazos

Art. 118. O projeto submetido à aprovação da Prefeitura será examinado considerando-se seus elementos construtivos, funcionais e sua conformidade com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 119. O prazo para aprovação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do atendimento de **todas as exigências** formuladas pelo setor competente da Prefeitura.

§1º Após análise será devolvida ao interessado um comunicado com as devidas ressalvas e correções efetuadas, em formulário próprio.

§2º O prazo para as correções será de 30 (trinta) dias, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável através de requerimento.

§3º O pedido será indeferido em caso de **não atendimento na íntegra** dos itens comunicados ou não justificado a ausência de correção, **após 3º (terceiro) comunique-se**, havendo necessidade de novo requerimento no Protocolo Geral, precedidas do pagamento de taxa de licença para execução de obras particulares.

§4º Poderá ser indeferido a critério do analista o processo sem nenhum comunicado, se o projeto não atender os parâmetros básicos para análise; recuos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

§5º O prazo para reanálise pela Prefeitura será de 30 (trinta) dias, contados das correções.

§6º Se para a aprovação do alvará de aprovação e execução de obras for necessária a assistência de repartições Estaduais ou Federais, ou entidades públicas estranhas à Prefeitura, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário àquelas consultas.

Art. 120. O projeto que tiver sua aprovação indeferida será devolvido ao interessado.

Art. 121. Havendo necessidade, o projeto aprovado poderá sofrer modificação, deverá o interessado se manifestar no processo de origem, juntando: o projeto modificativo, memorial, e certidão negativa de débitos.

Art. 122. Havendo necessidade será admissível substituir o profissional responsável pelo Alvará de aprovação e execução de obra, desde que o mesmo apresente ART, RRT OU TRT sob a responsabilidade adquirida.

Art. 123. Se o projeto aprovado não for retirado dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da sua aprovação, será arquivado, podendo o interessado retirá-lo após essa data, sujeitando-se ao pagamento da taxa de licença para execução de obras particulares acrescidos de 1/3 (um terço).

Art. 124. O direito adquirido do início de obras se dará após 30 (trinta) dias, contados a partir da finalização do protocolo no sistema de aprovação eletrônico do pedido de Alvará de Aprovação e Execução de obras, exceto quando:

- I - indeferido o pedido em qualquer momento;
- II - fazer uso de outorga onerosa;
- III - o lote estiver localizado em áreas de preservação.

Parágrafo único. Será de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor profissionais habilitados a observância na implantação de projeto em relação a legislação pertinente, na eventual irregularidade de qualquer parâmetro deverá ser adequado a qualquer tempo.

CAPÍTULO II **Do alinhamento**

Art. 125. O alinhamento deverá ser requerido antes do protocolo do projeto ou da execução da obra, cuja validade após a expedição, será de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 126. O início da edificação, reforma, reconstrução ou ampliação depende da prévia fixação do alinhamento pela Prefeitura, desde que solicitado pelo interessado.

§1º Qualquer modificação na topografia do terreno somente será permitida de acordo com o alvará de aprovação e execução de obras aprovado.

§2º A critério do órgão competente da Prefeitura poderá ser exigida a construção de muros de arrimo ou de obras de proteção de encostas no interior de lotes particulares ou no seu exterior, desde que necessárias à segurança ou estabilidade das construções vizinhas ou de proteção aos logradouros públicos.

§3º A Prefeitura fornecerá alinhamento quando requerido pelo interessado e pagas as taxas devidas, independentemente de processo de Alvará de Aprovação e execução de obra.

§4º Quaisquer obras ou serviços de construção, reforma ou demolição deverão ser executas em conformidade com as Normas Regulamentadoras da Portaria nº 3.214/1978, do Ministério do Trabalho, em principal com a NR 18 - CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E SAÚDE NO TRABALHO NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO, ou equivalente que venha a substituí-la.

CAPÍTULO III

Do alvará de aprovação e execução de obras

Art. 127. O alvará de aprovação e execução de obras, é um documento único, indispensável à execução de obras de terraplenagem, drenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma com acréscimo ou decréscimo e ampliação.

Art. 128. O alvará de aprovação e execução de obras, quando destinado exclusivamente a movimento de terra e/ou drenagem prescreverá em 1 (um) ano, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Art. 129. O alvará de aprovação e execução de obras, quando destinado exclusivamente a demolição total prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Art. 130. Para os demais casos, o alvará de aprovação e execução de obras, prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

Art. 131. Aprovado o projeto e concedido o alvará de aprovação e execução de obras, o mesmo será entregue ao proprietário, profissional responsável ou a terceiros com apresentação do protocolo ou procuração legalmente constituída.

Parágrafo único. Os prazos em apreço poderão ser renovados, desde que persistam as condições que permitiram a aprovação do projeto. A solicitação de prorrogação de prazo, deverá ser feita em manifestação no processo de origem.

Art. 132. Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros e reaterros e de fundações.

Art. 133. A concessão do alvará de aprovação e execução de obras para construir, reformar ou ampliar não isenta o imóvel de imposto territorial urbano ou predial durante o período de realização das obras.

Art. 134. O alvará de aprovação e execução de obras, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato de autoridade competente, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 135. Para revalidação do alvará de aprovação e execução de obras o interessado deverá se manifestar no processo de origem, solicitando a revalidação do mesmo.

Parágrafo único. Será verificado o prazo de validade da aprovação em relação à legislação vigente, sendo que:

I - se estiver dentro dos prazos definidos nesta lei, o pedido será deferido, mediante o pagamento da correspondente taxa;

II - se a alteração tiver afetado a aprovação de forma negativa, ou seja, passaram a existir novas restrições, então o pedido será indeferido, devendo o requerente protocolar novo pedido de aprovação, com plantas que respeitem a nova legislação.

CAPÍTULO IV

Das condições para modificar projeto arquitetônico aprovado

Art. 136. Antes do início da execução da edificação ou durante a execução, será admissível modificar-se o projeto arquitetônico aprovado ou alterar.

§1º As modificações ou alterações de que trata este artigo dependem do projeto modificativo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

§2º O projeto modificativo será aprovado com a emissão de um novo alvará. No caso de alvará substitutivo deverá estar escrito, com observação, que o projeto e o alvará anterior foram devidamente cancelados.

§3º O projeto anteriormente aprovado deverá ser entregue para o devido cancelamento e arquivado no processo de origem.

§4º A solicitação de aprovação de projeto modificativo, deverá ser feita em manifestação no processo de origem.

Art. 137. No caso de modificação do projeto arquitetônico antes da sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário e/ou possuidor ou construtor responsável fica obrigado a cientificar as repartições ou entidades públicas competentes e as concessionárias de serviços públicos, com a devida antecedência, a fim de que possam eles verificar se há necessidade de alterações nos traçados das tubulações e nas disposições dos aparelhos fixos.

CAPÍTULO V

Do condomínio/loteamento fechado

Art. 138. Ao loteamento fechado aplicam-se todas as disposições desta lei.

Art. 139. O loteamento fechado caracteriza-se pela vedação de todo o seu perímetro, controle do acesso aos lotes e pela outorga de concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros ou espaços livres.

§1º Só será autorizada a vedação do perímetro do loteamento fechado quando o plano urbanístico proposto não obstruir a interligação de malha viária existente com a malha viária projetada pelo município.

§2º A Prefeitura se reserva o direito de cassar a permissão de vedação do perímetro do loteamento fechado, quando da necessidade de criar novas alternativas viárias a partir da malha viária existente, ainda que interna ao loteamento fechado.

I - indicação no pedido de diretrizes urbanísticas, desta modalidade de loteamento bem como apresentação de minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários;

II - aprovado o loteamento e após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deverá solicitar por requerimento à Prefeitura, a outorga da concessão a que se refere o *caput* deste artigo;

III - para os fins previstos neste Capítulo, fica o Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das vias de circulação, praças e outros logradouros públicos ou espaços livres do loteamento;

IV - do instrumento de concessão de uso deverão constar, obrigatoriamente, os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos objeto da concessão de uso ficarão por conta do concessionário;

V - a concessão de que trata o *caput* deste artigo será outorgada ao proprietário do loteamento, a qual serão obrigatoriamente transferidas por este a uma sociedade civil constituída inicialmente por ele e por todos os adquirentes dos lotes;

IV - a transferência da concessão deverá ocorrer no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da primeira alienação de lote;

VI - o concessionário fica obrigado a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do competente instrumento;

VII - a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino das áreas objeto da concessão, o descumprimento dos artigos desta lei ou das cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo as áreas à disponibilidade do município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nelas construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

§3º O loteador se obriga a fazer constar dos contratos de promessa de venda ou das escrituras de compra e venda dos lotes a obrigação do adquirente em contribuir para a manutenção das vias, logradouros e espaços livres, bem como a de assinar o regulamento que regerá esse uso.

CAPÍTULO VI

Do projeto, da licença de obras parciais e demolições

Art. 140. Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação.

Parágrafo único. As obras deverão ter o projeto anterior aprovado, bem como o alvará de aprovação e execução de obras, e/ou também, o Auto de Conclusão da obra - Habite-se.

Art. 141. Na edificação que estiver sujeita a cortes para retificação de alinhamento, alargamento de logradouro ou recuos regulamentares, só serão permitidas obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação que não abranjam as partes a serem cortadas ou se nas partes a reconstruir ou ampliar forem observados os dispositivos deste Código.

Art. 142. Na edificação que estiver sujeita, por lei, a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento e alargamento do logradouro, ou para realização de recuos regulamentares só serão permitidos serviços de manutenção, sem que isso venha dar ao proprietário e/ou possuidor do imóvel qualquer garantia ou direito.

Art. 143. Será exigida a responsabilidade de profissional legalmente habilitado para qualquer demolição a ser realizada.

§1º As demolições a serem realizadas, excetuadas nos muros de fecho ou de divisa de até 3,00m (três metros), não dependerão de processo administrativo, desde que não ofereçam risco.

§2º O alvará de execução, quando destinado exclusivamente a demolição total prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período, uma única vez.

Art. 144. Constatado, através de vistoria de rotina pela defesa civil, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, o proprietário e/ou possuidor serão notificados para que proceda os reparos necessários nos termos do Capítulo VIII e seus artigos.

Art. 145. Não sendo atendida a intimação, a Prefeitura interdirá o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

Parágrafo único. No caso de edifícios em ruínas, não tendo o seu proprietário e/ou possuidor executado as obras ao fim do prazo estipulado deverão ele proceder à demolição da edificação no prazo que lhe for concedido.

Art. 146. A Prefeitura poderá interditar qualquer edificação em mau estado de conservação ou ruína, após a vistoria técnica realizada pela defesa civil, intimando o proprietário e/ou possuidores a que desocupem o edifício.

§1º O proprietário e os ocupantes do imóvel, deverão iniciar dentro de 48 (quarenta e oito) horas, os serviços de consolidação do edifício ou de uma demolição, quando for o caso.

§2º Não sendo iniciados os serviços de consolidação ou demolição no prazo fixado no §1º deste artigo, a Prefeitura adotará as medidas judiciais cabíveis.

CAPÍTULO VII

Auto de Conclusão da Obra (Habite-se) Autodeclaratório ou Comum

Art. 147. Concluída a obra, qualquer que seja o seu destino, só poderá ser utilizada após a concessão do Auto de Conclusão da obra - Habite-se, o qual deverá ser requerido pelo proprietário, seu procurador legalmente constituído, eventualmente pelo profissional responsável.

Art. 148. Considera-se concluída a construção da edificação quando integralmente executado o projeto, além dos seguintes requisitos:

I - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de material;

II - execução das instalações prediais aprovadas pelos órgãos estaduais e municipais ou pelas concessionárias de serviços públicos, conforme o caso;

III - passeio do logradouro correspondente a edificação inteiramente construído, reconstruído ou reparado, quando for o caso, deixando-o livre de quaisquer obstáculos que limitem o livre trânsito de pedestre;

IV - apresentação, quando for o caso, do projeto técnico do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo aprovado;

V - apresentação, quando for o caso, da licença de operação da CETESB.

Art. 149. O Auto de Conclusão da Obra - Habite-se, poderá ser concedido para as obras em andamento em caráter parcial, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

I - tenham condições de funcionamento como unidades autônomas e possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários;

II - apresentem os mínimos fixados por esta lei quanto às partes essenciais da edificação e quanto ao número de peças tendo em vista o seu destino.

§1º Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o Auto de Conclusão da obra - Habite-se, poderá ser concedido a cada uma delas que satisfizer, separadamente, as exigências dos incisos I e II.

§2º O Auto de Conclusão da obra - Habite-se, parcial, nos conjuntos residenciais multifamiliares, só poderá ser concedido quando:

a) as vias, passagens ou estradas privadas estiverem totalmente concluídas de acordo com o projeto aprovado;

b) as obras de implantação de infraestrutura do conjunto, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

§3º O auto de vistoria parcial de um conjunto residencial multifamiliar vertical só poderá ser concedido quando, preenchidas as condições expressas nos incisos I, II e §2º, e apresentem ainda, as instalações prediais em geral em perfeito estado, funcionando todas as partes comuns aos diversos apartamentos concluídos, assim, como tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

§4º Aplicam-se nas edificações comerciais e industriais os dispositivos dos artigos 151 e 152, seus incisos e parágrafos.

§5º O Auto de Conclusão da obra - Habite-se, deverá ser solicitado pelo proprietário e/possuidor e por profissional legalmente habilitado pelos conselhos de classes: CREA, CAU e CFT.

Art. 150. Determinadas nos §1º, §2º e §3º do art.108, a solicitação do Auto de conclusão da Obra [Habite-se], das aprovações de projetos simplificados poderão ser de forma **AUTODECLARATÓRIA**.

§1º É de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel:

a) a veracidade dos documentos que serão entregues para análise, sob pena de sanção de indeferimento de pedido e multa:

b) multa de 2 (duas) vezes a Unidade Fiscal do Município, para cada 1,00m² (um metro quadrado) do terreno para o proprietário e/ou possuidor e para o profissional;

c) a segurança e estabilidade das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações e legislação correlata;

d) o atendimento integral deste código de obras e edificações, no que se trata de: recuos; taxas de ocupação; coeficientes de aproveitamento; dimensionamento mínimo e área permeável.

§2º Em usos específicos, tratados através de diretrizes urbanísticas e acordo entre as partes, as exigências deverão ser devidamente quitadas e emitida anuência para validade efetiva do Auto de Conclusão da obra (HABITE-SE) AUTODECLARATÓRIO.

Art. 151. Para a solicitação de Auto de Conclusão da obra "**HABITE-SE**" AUTODECLARATÓRIO, além dos documentos solicitados no art. 116, deverão ser anexados ao processo:

a) laudo de finalização - ANEXO VI;

b) Anotação da Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, referente ao pedido de Auto de Conclusão "HABITE-SE";

c) projeto aprovado;

d) pagamento das taxas.

Art. 152. Para a solicitação de Auto de Conclusão da obra "**HABITE-SE**" Comum, além dos documentos solicitados no art. 116 deverão ser anexados:

a) relatório sobre as condições da edificação;

b) Anotação da Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, referente ao pedido de Auto de Conclusão "HABITE-SE";

c) projeto aprovado;

d) pagamento das taxas.

Parágrafo único. O agente de fiscalização no momento da vistoria em processo de Auto de Conclusão da obra "HABITE-SE" comum, atestará os parâmetros urbanísticos no que se trata de: recuos; taxas de ocupação; coeficientes de aproveitamento e área permeável, limitando-se ao perímetro da edificação.

Art. 153. A expedição do Auto de Conclusão da obra "HABITE-SE" dependerá de prévia solução das eventuais multas aplicadas à obra e tributos.

Art. 154. Se uma edificação for habitada ou ocupada sem ter obtido o Auto de Conclusão da obra "HABITE-SE", pelo órgão competente da Prefeitura, o proprietário e/ou possuidor deverá proceder a regularização.

TÍTULO IV DAS NORMAS GERAIS PARA CONSTRUIR

CAPÍTULO I Das edificações em geral

Art. 155. A altura limite de uma construção será calculada levando-se em conta o nível do pavimento, a partir do piso do andar mais baixo a ser isolado, até a cobertura do edifício, sendo permitido o escalonamento.

§1º Os termos "andar" ou "pavimento" foram tomados como referência para cálculo do limite de altura que compreende o espaço habitável ou utilizável entre o piso e o teto.

§2º O limite de altura deverá obedecer ao estipulado no Plano Diretor e zoneamento urbano.

Art. 156. Para efeito da classificação estabelecida no artigo anterior, serão observados os seguintes critérios e exceções:

I - poderá ser desconsiderado o andar enterrado, desde que nenhum ponto de sua laje de cobertura fique acima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) do terreno natural e quando:

a) destinado exclusivamente a estacionamento de carros e respectivas dependências, como vestiários e instalações sanitárias e estoque;

b) constituir porão e subsolo, sem aproveitamento para qualquer atividade de permanência humana.

II - igualmente não serão consideradas no cálculo da altura (h), as partes sobrelevadas, quando destinadas exclusivamente a:

a) casa de máquinas;

b) caixa d'água;
c) outras dependências, sem aproveitamento para qualquer atividade ou permanência humana.

Art. 157. Respeitados os recuos legais, poderá haver projeções em balanço do pavimento superior, sobre o recuo frontal, até o máximo de 1,00m (um metro), entendendo-se como projeção a área de pavimento superior avançada em relação ao pavimento térreo utilizada para varandas cobertas ou a própria construção.

Art. 158. Em lotes de esquina deverão ser obedecidos dois recuos, o recuo frontal com as medidas estabelecidas no plano diretor e o recuo secundário que deverá ser igual ou maior que 2,00 (dois metros).

§1º O recuo frontal será definido pelo responsável técnico para a testada que melhor se adequar ao projeto arquitetônico sendo aplicado paralelamente à testada escolhida.

§2º Lotes que após aplicação dos recuos frontal e secundário, fiquem menores que a taxa mínima estabelecida em plano diretor, deverão ser analisados por corpo técnico da Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Meio Ambiente.

Art. 159. Em recuos laterais, com fachadas em que não haja aberturas, a área de recuo lateral poderá ser ocupada por construção, desde que garantida a ventilação e iluminação de todos os ambientes voltados para frente, fundo ou poço de iluminação e ventilação.

CAPÍTULO II

Da lotação das edificações

Art. 160. Para o fim de proporcionar saída ou escoamento adequados numa edificação, a lotação será dimensionada em função da população da edificação, sendo utilizado o cálculo da população definido pela Instrução Técnica nº 11, do Regulamento de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco do Estado de São Paulo ou equivalente que venha a substituí-la.

CAPÍTULO III

Das escadarias de segurança

Art. 161. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

§1º Quando não previstas nas normas em apreço, deverão ser observados os valores seguintes:

I - degraus: com piso (p) e espelho (e), sendo o (p) mínimo de 0,25 (vinte e cinco centímetros) e o máximo de 0,30m (trinta centímetros) e o (e) mínimo de 0,15m (quinze centímetros) e o máximo de 0,18m (dezoito centímetros);

II - larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo: 1,20m (um metro e vinte centímetros);

b) quando de uso restrito poderá ser admitido redução até 0,90m (noventa centímetros);

c) quando, no caso especial de jiraus, torres, adegas e situações similares: 0,60m (sessenta centímetros).

§2º Tratando-se de acesso único entre os pavimentos, a escada helicoidal ou em caracol terá sua largura mínima estabelecida no parágrafo anterior, dentro do espaço mínimo exigido no piso (p).

§3º Todo edifício com quatro ou mais pavimentos deverá ser dotado de escada de segurança, conforme normas do Corpo de Bombeiros, e porta corta-fogo com resistência mínima de 2 (duas) horas.

§4º Todas as vezes que o número de degraus exceder a 19 (dezenove) será obrigatório um patamar intermediário.

CAPÍTULO IV Das rampas

Art. 162. As rampas, quando empregadas em substituição a escadas, deverão atender às mesmas normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação referentes àquelas, bem como as normativas da NBR - 9050 - acessibilidades a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou equivalente que venha a substituí-la, além das seguintes disposições:

I - declividade máxima de 8,33% (oito e trinta e três por cento);

II - pisos com materiais antiderrapantes, quando a rampa tiver inclinação igual ou superior a 6% (seis por cento).

Parágrafo único. As rampas com declividade igual ou superior a 6% (seis por cento) terão sua capacidade de escoamento considerada superior à das escadas em 20% (vinte por cento).

Art. 163. Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, conjuntos residenciais multifamiliares ou edificações de uso semelhante, bem como locais de reuniões e edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, deverão ser, obrigatoriamente, dotados de rampas para acesso de deficientes físicos, obedecidas as disposições do artigo anterior.

CAPÍTULO V Dos átrios, corredores e saídas

Art. 164. Os átrios, passagens e corredores, bem como as respectivas portas que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação,

não poderão ter dimensões inferiores às exigidas para as escadas ou rampas, devendo atender ao Regulamento de segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco do Estado de São Paulo, ou equivalente que venha a substituí-lo.

Art. 165. As passagens ou corredores, bem como as portas utilizadas na circulação de uso comum ou coletivo, em qualquer andar na edificação, deverão ter a largura mínima livre suficiente para escoamento da lotação dos compartimentos ou setores para os quais dão acesso, largura livre essa medida no ponto de maior dimensão, que deverá corresponder, pelo menos, a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação desse compartimento.

§1º As passagens ou corredores de uso comum ou coletivo, deverão ter largura mínima:

- a) 0,90m (noventa centímetros) para os corredores de uso comum com extensão máxima de 4,00m (quatro metros);
- b) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para corredores de uso comum com extensão máxima de 10,00m (dez metros);
- c) 1,50m (um metro e meio centímetros) para corredores com extensão superior a 10,00m (dez metros) ou corredores de uso público;
- d) com mais de 1,50m (um metro e meio centímetros) para corredores com fluxo intenso de pessoas.

§2º A largura mínima das passagens de acesso aos elevadores será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para até 2 (duas) unidades.

Art. 166. A largura necessária ao escoamento, passagens e corredores de circulação geral do andar correspondente, principal de ingresso da edificação, deverá apresentar pelo menos as larguras seguintes:

I - de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), quando servirem às escadas nas edificações não obrigadas à instalação de elevadores e com destinação para apartamentos, escritórios, serviços especiais, consultórios, clínicas e hospitais;

II - de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), quando servirem, simultaneamente, às escadas e aos elevadores que tenham as destinações referidas no item anterior;

III - de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) quando derem acesso exclusivamente aos elevadores.

Art. 167. As portas das passagens e corredores que proporcionam escoamento à lotação dos compartimentos de uso coletivo ou dos setores da edificação, excluídas aquelas de acesso às unidades, bem como as situadas na soleira de ingresso da edificação deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões exigidas para o escoamento.

§1º Estas portas terão larguras padronizadas, com vãos que constituam módulos adequados a passagens de pessoas, conforme normas técnicas oficiais.

§2º As portas de saída dos recintos com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas deverão ter ferragens antipânico.

CAPÍTULO VI

Da salubridade e conforto nas edificações

Art. 168. As condições de salubridade das edificações em geral são determinadas por parâmetros estabelecidos:

I - insolação, iluminação e ventilação direta: para efeito de insolação, iluminação e ventilação direta, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o espaço interno ou externo, observados o seguinte:

a) o espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura;

b) para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores serão admitidos dutos mecânicos, devendo os dutos abrir para o exterior com diâmetro mínimo de 0,20 (vinte em metros) e ter as aberturas teladas, e com dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva e tijolo de vidro ventilado.

§1º Para efeito deste artigo serão consideradas somente as aberturas que distem, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas dos lotes.

§2º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como os perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Art. 169. Os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento.

Art. 170. Para efeito de insolação e ventilação os espaços deverão obedecer aos parâmetros descritos no código sanitário do Estado de São Paulo, observado o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados).

Parágrafo único. A insolação e ventilação poderão ser feita através de espaços livres internos ao lote, que possuírem área mínima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

Art. 171. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural os compartimentos que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação natural, tais como cinemas, laboratórios fotográficos, desde que disponham de ventilação mecânica.

Art. 172. As instalações sanitárias, quando não estiverem localizadas no mesmo andar do compartimento a que deverão servir, ficarão situadas pelo menos em andar imediatamente inferior ou superior, devendo o pavimento térreo ser obrigatoriamente servido.

§1º O cálculo das instalações sanitárias obrigatórias, conforme for fixado nas tabelas próprias para cada destinação levará em conta a área total dos andares atendidos pelo conjunto de sanitários.

§2º As edificações cuja atividade não seja residencial unifamiliar e R2U, deverão ser dotados de instalação sanitária para deficientes físicos no pavimento que permita o acesso a essas pessoas.

Art. 173. O percurso máximo de qualquer ponto da edificação até uma instalação sanitária não poderá ser superior a 50,00m (cinquenta metros).

Art. 174. Quando o número mínimo obrigatório para edificação for igual ou superior a dois vasos sanitários e dois lavatórios, sua instalação deverá ser distribuída em compartimentos separados para os dois sexos.

Art. 175. Nas edificações constituídas de unidades autônomas, os vestiários deverão ser distribuídos pelas respectivas unidades, desde que se situem no mesmo imóvel, e observe a proporcionalidade pelos pavimentos, a distribuição para os dois sexos e as quantidades fixadas no artigo próprio.

Art. 176. Nos compartimentos que contiverem instalações sanitárias agrupadas, as subdivisões que formem celas ou boxes terão a altura máxima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e manterão uma distância até o teto de 0,40m (quarenta centímetros) no mínimo.

Art. 177. Nas reentrâncias das edificações voltadas para o logradouro ou para os espaços externos ou internos, as aberturas somente poderão ser utilizadas para proporcionar insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos.

Parágrafo único. A ventilação do hall de acesso a elevadores poderá ser efetuada através dos respectivos poços, por meio de aberturas gradeadas, localizadas nas portas ou entre elas e o teto do compartimento, desde que o hall tenha área máxima de 12,00m² (doze metros quadrados), observando-se a condição de que a área total dessas aberturas corresponda, no mínimo, a 1/300 da área do compartimento.

Art. 178. Aos compartimentos sem permanência humana será facultado disporem de apenas ventilação que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento.

Art. 179. A segurança contra incêndios observará às normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sem prejuízo de outras disposições contidas neste Código.

Art. 180. Os andares acima do solo, tais como: terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

I - terão altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do pavimento;

II - se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão pelo menos uma das dimensões igual ou inferior a 0,12m (doze centímetros).

CAPÍTULO VII

Das condições gerais da edificação

Art. 181. Nas cozinhas, sempre que houver pavimento superposto, o teto deverá ser construído de material incombustível.

Parágrafo único. As residências que possuírem um banheiro social completo poderão ter outro de uso privativo ao qual será permitida a comunicação direta com o dormitório.

Art. 182. Será permitido a construção de casas de madeira ignifugada e outros materiais em placas devidamente aprovadas e consagradas pelo uso, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I - as paredes externas dos dormitórios serão de tabuado ou emplacamento duplo com câmara de ar;

II - repousarão sobre baldrame de alvenaria ou concreto de, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) acima do terreno circundante;

III - as paredes da cozinha e banheiro serão de alvenaria, podendo ser aceito material equivalente devidamente aprovado e consagrado pelo uso.

Art. 183. As casas de madeiras deverão ter, no máximo, dois pavimentos.

Art. 184. As casas de madeira não poderão ser geminadas, nem poderão tomar nenhuma divisa do lote, devendo observar recuo, pelo menos, 2,00m (dois metros) nas divisas laterais.

Art. 185. Os galpões e barracões de madeira terão a estrutura do telhado sustentada por pilares de material incombustível.

Art. 186. Os porões deverão obedecer às condições que seu uso determinar, observados os requisitos seguintes:

I - os pisos serão de material liso e impermeável;

II - os revestimentos das paredes internas serão impermeabilizados até a altura de 0,30m (trinta centímetros) acima do nível do terreno circundante;

III - as paredes externas terão aberturas para ventilação permanente, que serão protegidas por telas ou grades de malha igual ou inferior a 0,01m (um centímetro).

Art. 187. Os porões que tiverem pé-direito igual ou superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) poderão ser utilizados para despensas, depósitos, garagens, desde que sejam asseguradas as condições de ventilação e iluminação, não sendo permitida a permanência humana no local.

Parágrafo único. As metragens dos porões, não serão consideradas para cálculo de coeficiente de aproveitamento, quando destinados a despensas, depósitos, garagens.

Art. 188. Nas edificações constituídas por unidades autônomas, como escritórios e estabelecimentos comerciais, as instalações sanitárias serão separadas por sexos, considerando duas unidades para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de salas.

§1º Para áreas iguais ou maiores que 300,00m² (trezentos metros quadrados) e até 600,00m² (seiscentos metros quadrados), serão exigidos dois sanitários para cada sexo e assim sucessivamente.

§2º Se as unidades autônomas tiverem sanitários privativos, será sempre exigido o mínimo de dois sanitários por unidade.

§3º As unidades autônomas com menos de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída ou as constituídas por conjuntos de salas de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) cada, poderão ser servidas por apenas um sanitário, desde que, no conjunto existam sanitários de uso público.

§4º As disposições do *caput* deste artigo e de seu §1º não se aplicam aos "shopping centers" e centros de convenções, para os quais as instalações sanitárias observarão o dimensionamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo.

CAPÍTULO VIII

Dos meios de acesso

Art. 189. Nos edifícios de mais de um pavimento, cuja área de piso exceda a 300,00m² (trezentos metros quadrados) e se destinar a diferentes atividades, deverão ser exigidos meios de acesso próprio para cada uma, desde que haja incompatibilidade entre elas.

Art. 190. Excluídos os locais destinados a espetáculos, o mínimo de largura para as portas de acesso será de 1,00m (um metro) para as primeiras vinte pessoas e 0,15m (quinze centímetros) de acréscimo para cada cinquenta pessoas ou fração.

§1º As portas de acesso deverão abrir-se de maneira a não reduzir a largura da passagem.

§2º Nenhuma porta deverá abrir diretamente para uma escada devendo medir entre elas um espaço mínimo igual ou maior que a largura da escada a que serve.

CAPÍTULO IX

Das edículas

Art. 191. A área de construção das dependências acessórias ou edículas não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área ocupada em projeção pela construção principal.

§1º Considera-se dependência acessória ou edícula, a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal, tais como lavanderia ou aposento de hóspedes ou de empregados, no uso residencial unifamiliar.

§2º Independentemente do limite fixado neste artigo, a dependência acessória ou edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

Art. 192. As construções acessórias consideradas habitações para uso de serviços, desde que colocadas em edícula, não poderão ter mais que os seguintes compartimentos:

- I - 2 (dois) dormitórios;
- II - 1 (uma) sala;
- III - 1 (uma) cozinha;
- IV - 1 (um) sanitário.

Art. 193. A edícula não poderá estar agregada à construção e deverá estar afastada 2,00m (dois metros) no mínimo da mesma.

§1º A edícula poderá ser colocada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que a impeça e desde que não resulte em nenhuma abertura para as divisas.

§2º Em ambos os casos, sua área será somada à da construção principal para efeito da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

CAPÍTULO X

Das habitações plurifamiliares e da habitação coletiva

Art. 194. Conjuntos residenciais multifamiliares com mais de 16 (dezesesseis) unidades ou com 8 (oito) andares deverão dispor, com acesso pelas áreas de uso comum ou coletivo, no mínimo de:

I - salões de festas na proporção de 0,50m² (cinquenta decímetros quadrados) por unidade habitacional, com o mínimo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados), equipado com sanitários e copa;

II - espaço descoberto para recreação infantil com equipamento para recreação maior ou igual a 2% (dois por cento) da área total de construção, nunca inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados) e com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), insolado pela manhã e/ ou à tarde;

III - área de recreação coberta (jogos etc.), com área igual ou maior de 18,00m² (dezoito metros quadrados);

IV - salão para restaurante, na proporção de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por unidade habitacional, com o mínimo de 80,00m² (oitenta metros quadrados), e lavanderia coletiva, para o prédio residencial com serviços (“flats”), ou seja, quando as unidades residenciais não possuem cozinha e área de serviços.

Art. 195. Nos conjuntos residenciais multifamiliares em lotes condominiais, o perímetro da unidade condominial deverá ser determinado com a construção de mureta ou gradil.

Art. 196. Poderá ser exigido, compartimento para depósito de lixo com capacidade suficiente para acumulação durante 24 (vinte e quatro) horas, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados), dimensão mínima de 1,00m (um metro) e provido de ventilação permanente, com capacidade mínima de 0,30m³ (trinta decímetros cúbicos) por unidade autônoma, localizado em fácil acesso pela via pública.

Art. 197. É obrigatória a instalação de elevadores de passageiros observando o disposto no art. 203.

Art. 198. É obrigatória a existência de depósito de material de limpeza, compartimento sanitário, vestiário e chuveiro para uso exclusivo de serviço. O vestiário não terá área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados).

Parágrafo único. Essa exigência poderá ser dispensada, a juízo da autoridade sanitária, nos edifícios que, comprovadamente, pelas suas dimensões e características a justifiquem.

TÍTULO V DAS NORMAS PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

CAPÍTULO I Das instalações gerais

Art. 199. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, a higiene e economia e o conforto dos usuários, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 200. Será obrigatória a instalação para serviços de correio, água e esgoto, luz, força, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as normas técnicas oficiais, nos termos dispostos no artigo anterior.

Art. 201. É obrigatória a existência de instalação para gás encanado nas unidades autônomas interligadas ao abrigo de medidores, exceto nos usos de R1 - Residencial Unifamiliar, R2U- Condomínio Urbano Simples e R2C - Condomínio Comum.

CAPÍTULO II

Dos elevadores de passageiros

Art. 202. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros, a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura (h) superior a 10,00m (dez metros) do nível da soleira do andar térreo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, e ainda que usados para garagens, salões de festas ou "playground", sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

§1º As edificações cuja altura (h) seja superior a 23,00m (vinte e três metros) ou que tenham mais de 8 (oito) pavimentos deverão ter:

I - no mínimo 2 (dois) elevadores;

II - mais 1 (um) elevador para cada 8 (oito) pavimentos excedentes ou fração, nos demais casos.

§2º As edificações que possuam pavimento com área superior a 800,00m² (oitocentos metros quadrados) situadas à altura (h) mencionada neste artigo, deverão ter um elevador de segurança obedecendo às normas técnicas oficiais, independentes da quantidade fixada no parágrafo anterior.

§3º A altura (h), mencionada no *caput* deste artigo, poderá ser subdividida, desde que:

I - mantidas para a altura de cada uma das partes dessa subdivisão os critérios estabelecidos no *caput* do artigo;

II - os acessos aos andares que compõem cada uma das partes dessa subdivisão sejam independentes.

Art. 203. Nos casos de obrigatoriedade de instalação de elevadores, além das normas técnicas oficiais, independentemente da fixada no artigo anterior, observar-se-á o seguinte:

I - todos os pavimentos das edificações deverão ser servidos por elevador, excetuados os de uso privativo da zeladoria;

II - a edificação poderá ser dividida em zonas de tráfego vertical servidas por mais de um elevador, caso em que o cálculo de tráfegos será efetuado separadamente, tomando-se cada zona e respectivo elevador;

III - quando os elevadores percorrem trechos sem previsão de paradas, deverá haver, pelo menos em andares alternados, portas de emergência;

IV - para efeito de cálculo de tráfego prevalecerão os índices de população previstos nas normas técnicas oficiais;

V - nas edificações cujos elevadores abram suas portas para hall independente, ainda que não tenham comunicação entre si, cada elevador ou grupo de elevadores será considerado para efeito de cálculo de intervalo de tráfego, separadamente com relação aos setores por ele servidos;

VI - quando dois ou mais elevadores servirem a mesma unidade, o cálculo poderá ser feito em conjunto;

VII - para edificações abrangidas pelo disposto no art. 203, pelo menos um dos elevadores deverá ter, em qualquer de seus lados, dimensão interna não inferior a 1,60m (um metro e sessenta centímetros).

Art. 204. Os elevadores ficam sujeitos às normas oficiais e, ainda, às deste Capítulo, sempre que sua instalação for prevista, mesmo que não obrigatória para edificação, nos termos deste artigo e do art. 205.

Art. 205. A casa de máquinas dos elevadores deverá satisfazer às seguintes exigências mínimas:

I - será destinada exclusivamente à sua finalidade específica, não sendo permitido o seu uso como depósito, bem como passagem de qualquer espécie, nem ainda, poderá servir a outros equipamentos alheios à sua finalidade;

II - o seu acesso deverá ser possível através de corredores, passagens ou espaços, de uso comum da edificação;

III - o acesso deverá ser feito por escada fixa, de material incombustível, sendo que no caso de vencer a diferença de nível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), não poderá ser constituída de peças engatadas na parede, tipo marinheiro, nem poderá formar com a horizontal, ângulo superior a 60° (sessenta graus);

IV - a abertura de ingresso deverá ser suficiente para entrada de qualquer peça da máquina ou equipamento.

§1º Os modelos não usuais de elevadores para o transporte vertical de pessoas, além de obedecerem às disposições deste capítulo, no que lhes for aplicáveis, e às normas técnicas oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

§2º A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Art. 206. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou, pelo menos, um dos elevadores deverá:

I - estar situado em local a eles acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao pôr rampa;

III - possuir dimensões internas mínimas constantes em NBR;

IV - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

CAPÍTULO III

Dos elevadores de carga e de serviço

Art. 207. Os elevadores de serviço e de carga deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes forem aplicáveis, e com as condições adequadas e específicas.

§1º Os elevadores de carga deverão dispor de acesso próprio independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

§2º Os elevadores de carga poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda sua extensão, com tela metálica de malhas não excedente a 0,025m (vinte e cinco milímetros) e constituída de fios, de 0,002m (dois milímetros) de diâmetro no mínimo, ou proteção equivalente.

§3º Se destinados ao transporte de cargas de mais de 1.000 kg (um mil quilogramas), os projetos deverão trazer as indicações essenciais sobre a suficiência das estruturas de apoio.

§4º No caso de funcionamento hidráulico, deverá ficar demonstrada a segurança do sistema de comando.

§5º Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

§6º Os modelos não usuais de elevadores de serviço ou carga, além de obedecerem às disposições deste Capítulo no que lhes forem aplicáveis, e às normas técnicas oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

§7º A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

§8º A Prefeitura Municipal de Franco da Rocha deverá ser informada de qualquer modificação ou reforma com acréscimo e/ou decréscimo de área, e anualmente deverá ser apresentado laudo de vistoria.

Seção Única

Da emissão de Alvará de instalação e funcionamento de elevadores

Art. 208. Para a emissão do alvará de instalação de elevadores será necessário a apresentação dos documentos listados abaixo:

I - requerimento;

II - cópia do CREA do técnico ou empresa responsável pela documentação apresentada;

III - cópia da ART/RRT referente à regularização da instalação assinada pelo técnico responsável da empresa e, no caso em que a empresa conservadora seja diferente da empresa que está regularizando as instalações, cópia da ART/RRT referente à conservação dos aparelhos emitida e assinada pelo técnico responsável da empresa conservadora;

IV - cópia do contrato de conservação/manutenção dos aparelhos ou declaração de responsabilidade pela conservação, assinada pelo responsável técnico da empresa conservadora e pelo responsável pela edificação ou condomínio;

V - cópia do alvará de aprovação e execução das obras e respectivas plantas;

VI - declaração do proprietário e/ou possuidor de que as cópias das plantas oficiais da edificação anexadas correspondem ao último projeto aprovado;

VII - declaração, assinada pelo engenheiro responsável pela regularização/conservação, de que os aparelhos objetos do alvará de instalação e funcionamento estão:

- a) de acordo com as normas técnicas da ABNT;
- b) de acordo com projeto aprovado;
- c) com os serviços de instalação concluídos.

VIII - declaração, de obra civil terminada e energia elétrica ligada em definitivo pela concessionária, assinada pelo responsável pela obra.

Art. 209. Para a emissão do alvará de funcionamento de elevadores será necessário a apresentação dos documentos listados abaixo:

I - requerimento;

II - cópia do alvará de instalação;

III - cópia do CREA do técnico ou empresa responsável pela documentação apresentada;

IV - cópia do contrato de conservação/manutenção dos aparelhos ou declaração de responsabilidade pela conservação, assinada pelo responsável técnico da empresa conservadora e pelo responsável pela edificação ou condomínio;

V - cópia da ART/RRT referente à conservação dos aparelhos emitida e assinada pelo técnico responsável da empresa conservadora;

VI - declaração, assinada pelo técnico responsável pela instalação/conservação, de que os aparelhos objetos do alvará de funcionamento estão:

- a) de acordo com as normas técnicas da ABNT;
- b) de acordo com o projeto aprovado;
- c) com os serviços de instalação concluídos, e/ou em perfeito estado de funcionamento.

Parágrafo único. O alvará de funcionamento deverá ser renovado 1 (uma) vez ao ano.

Art. 210. As taxas referentes à emissão de alvará de instalação e funcionamento de elevadores serão definidas pelo Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO IV

Dos espaços de estacionamento, carga e descarga

Art. 211. Os espaços de estacionamento ou as garagens coletivas e os espaços de carga e descarga, bem como seus respectivos acessos, deverão satisfazer as condições seguintes:

I - os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão separados e protegidos das faixas para acesso e circulação de veículos;

II - junto aos logradouros públicos os acessos de veículos:

a) terão abertura separadas para entrada e saída com indicação correspondente e sinalização de advertência para os que transitam no passeio público;

b) deverão cruzar o alinhamento em direção aproximadamente, perpendicular a esta;

c) poderão ter rebaixamento das guias até 50% (cinquenta) da testada do lote;

d) terão a rampa de concordância vertical entre o nível do passeio e o da soleira da abertura situada inteiramente dentro do alinhamento do imóvel;

e) não poderá haver rebaixamento de guia na curva resultante do alinhamento do lote.

Art. 212. Para efeito de distribuição, localização, dimensionamento das vagas e cálculos de capacidade de lotação, bem como de condições de acesso, circulação, estacionamento ou carga e descarga, são fixadas as seguintes dimensões mínimas de veículos:

I - automóveis e utilitários:

CARACTERÍSTICAS	MEDIDAS (m)	ALTURA (h)
VAGA P	2,20 X 4,20	2,30
VAGA M	2,50 X 4,50	2,30
VAGA G	2,50 X 5,00	2,30
VAGA PNE	3,50 X 5,50	2,30

VAGA MOTO	1,00 X 2,00	2,30
------------------	-------------	------

a) vaga sequencial ou em forma de balizamento = 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) para vagas pequenas e 6,00m (seis metros) para vagas grandes;

b) vaga sequencial ou em forma de balizamento no final da circulação = 8,00m (oito metros).

II - caminhões até 5 (cinco) toneladas:

CARACTERÍSTICAS	MEDIDAS (m)	ALTURA (h)
VAGA CARGA E DESCARGA	3,00 X 8,00	3,20
VAGA M VAGAS SEQUÊNCIAIS	3,00 X 12,00	3,20

§1º Os espaços para estacionamento deverão constar do projeto especificamente para esse fim, ficando vedada a utilização de quaisquer outras áreas em espaços constantes do projeto com uso diverso, inclusive os destinados para acesso, circulação e manobras de veículos.

§2º Para o uso comercial serão admitidas vagas de automóveis na sequência, com no máximo duas, com a utilização de manobrista.

§3º Para uso residencial serão admitidas vagas na sequência, desde que seja para a mesma unidade residencial.

§4º Será obrigatória a existência de garagens ou área de estacionamento nas indústrias, supermercados, hospitais, prédios residenciais, escolas e nos prédios comerciais e de prestação de serviços, observando-se, 20% (vinte por cento) das vagas P; 20% (vinte por cento) das vagas M; 60% (sessenta por cento) das vagas G; além de 5% (cinco por cento) do total para vaga de moto e vaga PNE. Para os usos faz saber:

I - nos hospitais e supermercados: 1 (uma) vaga a cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de construção;

II - nos prédios comerciais, com varejo ou sem uso definido, e de prestação de serviços ou com área acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados): 1 (uma) vaga a cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de construção;

III - nas indústrias, prédios comerciais sem varejo, depósitos, armazéns e usos correlatos:

a) com mais de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção: 1 (uma) vaga para caminhão a cada 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção e 1 (uma) vaga para automóveis a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de construção para administração e escritórios, e para as demais áreas;

b) com até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de construção: 1 (uma) vaga para automóvel a cada 100,00m² (cem metros quadrados) de construção para administração e escritórios.

IV - nos prédios de apartamentos: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

V - nos prédios de hotéis: 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) apartamentos e 1 (uma) vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de construção de área coletiva ou de concentração de pessoas, tais como: área de escritório, restaurante, sala de reunião, anfiteatro e similares;

VI - nos prédios de “shopping centers”, nos conjuntos de lojas, centro de compras e similares: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil das lojas e espaço destinado a alimentação;

VII - nos prédios escolares, segundo as seguintes características:

a) ensino escolar: 1 (uma) vaga, no mínimo, para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de construção;

b) ensino de 1º (primeiro) e 2º (segundo) grau, normal, profissional e técnico: 1 (uma) vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de construção;

c) ensino não seriado e ensino superior: 1 (uma) vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de construção.

Parágrafo único. Poderá ser apresentado convênio com estacionamento ou indicação de terreno, devidamente em nome do proprietário, em um raio de até 300 (trezentos metros) da implantação do projeto proposto.

CAPÍTULO V

Das obras complementares, saliências, mobiliários nas edificações e especificidade

Art. 213. As obras complementares deverão obedecer às disposições da tabela:

Obras Complementares	Implantação Recuo	Metragens Máximas (M ²)
Abrigo veículos	Sim (c)	30,00 (f) (g)
Abrigo de Portão ou Porta	Sim (e)	2,00
Abrigo de Medidores (Gás e concessionárias)	Sim	2,00 (a)
Abrigo de Lixo	Sim	2,00 (a)
Área Técnica (Cabine de força, Geradores, Ar-condicionado)	Sim	30,00 (a) (b)
Caixas de água (Elevada ou Abrigo)	Não	30,00 (a)
Sótão	Não	--- (b)
Sacada	Sim	10% área de projeção do pavimento
Portaria	Sim	9,00
Bilheteria	Sim	30,00

Passagem Coberta (Sem vedação lateral)	Sim	30,00 (d)
Vestiário	Não	30,00 (a)

Notas:

- a) poderá exceder a área máxima, mediante justificativa técnica decorrente de exigências de concessionárias;
- b) não poderá ter permanência humana;
- c) não poderá ser construída nenhuma estrutura sobre o telhado do abrigo de Auto;
- d) a largura máxima da passagem coberta sem vedação lateral não poderá ser maior que 3,00m;
- e) a projeção não poderá exceder 0,40m (quarenta centímetros) sobre o passeio público.
- f) o total de área computável não poderá exceder o máximo de 30,00 metros para uso de **residência unifamiliar ou R2U - Condomínio Urbano simples**.
- g) **para os demais usos** o total de área não computável deverá ser no máximo 15% da área de terreno. O mínimo considerável para este efeito, poderá ser 30,00 metros.

§1º O total de área computável não poderá exceder o máximo. Toda área excedida e quando permitida, será considerada como computável.

§2º As obras complementares não serão consideradas para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento do lote, quando dentro dos limites fixados na tabela.

§3º As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros, desde que observem as condições e limitações descritas na tabela.

§4º SÓTÃO: Não serão considerados como área computável quando obedecidos os parâmetros estabelecidos na tabela e alínea abaixo:

a) é considerado o espaço entre a cobertura e a laje do último pavimento, não terá comunicação direta com os pavimentos e sem permanência humana.

§5º SACADAS: Não serão considerados como área computável quando obedecidos os parâmetros estabelecidos na tabela e alíneas abaixo:

a) quando estiverem isoladas: atender no mínimo 3 (três) lados abertos, a partir de 1,10m (um metro e dez centímetros) da cota do piso; quando estiverem isoladas;

b) quando alinhada na divisa de terreno deverá atender; as obrigatoriedades quanto as aberturas para confrontantes;

I - visibilidade frontal a menos de um metro e meio da construção do vizinho;

II - visibilidade com visão lateral, que não invadam a privacidade do vizinho, o limite legal é de 75 centímetros de distância.

§6º ABRIGOS DE VEÍCULO: Não serão considerados como área computável quando obedecidos os parâmetros estabelecidos na tabela e alíneas abaixo:

a) terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);

b) estrutura em madeira e cobertura com telhas. Fechamento em laje é proibido;

c) não poderão ter nenhuma dimensão junto às divisas, superior a 3,00m (três metros).

d) os estacionamentos para veículos, quando destinados a garagem não serão computados para efeito de cálculo de coeficiente de aproveitamento independente do pavimento que estiver.

Art. 214. As saliências nas edificações deverão obedecer às disposições da tabela:

Saliências	Implantação Recuo	Metragens Máximas (M2)
Marquises (a)	Sim (b) (c)	30,00
Beiral de cobertura	Sim	0,40 (C)
Toldo	Sim	30,00

Notas:

a) não poderão ser sobrepostas por qualquer que seja a estrutura;

b) poderão ter projeção sobre o recuo de até 1,00 metro;

c) a projeção não poderá exceder 0,40m (quarenta centímetros) sobre o passeio público.

§1º TOLDO: Nenhuma das partes de toldos poderá ficar a menos de 2,00m (dois metros) de altura em relação ao piso externo.

§2º Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos deverão, ainda, obedecer às seguintes exigências:

I - ter dispositivos que permitam o seu encolhimento ou retração;

II - quando abertos, poderão avançar, no máximo, até a 50% (cinquenta por cento) do recuo obrigatório do alinhamento da divisa do lado considerado;

III - deverão ser engastados na edificação, não podendo haver elementos estruturais de apoio na parte que avança sobre o recuo;

IV - quando recolhidos ou retraídos, não deverão apresentar saliências superiores a 0,40m (quarenta centímetros) sobre a linha de recuo obrigatório.

§3º Sendo a construção no alinhamento, o toldo deverá obedecer ao recuo de 0,40m (quarenta centímetros) em relação ao meio-fio.

Art. 215. Os mobiliários nas edificações deverão obedecer às disposições da tabela:

Mobiliário	Metragens Máximas (M ²)
Guarita	9,00
Estufas, quiosques, viveiros de plantas (c)	30,00
Dutos de lareiras (a) (b)	2,00
Churrasqueira	30,00
Pérgula	15,00

Notas:

- a) deverão atender o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, desde que não entre em conflito com recuos obrigatório exigido;
- b) os dutos da lareira deverão elevar-se, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura de sua implantação;
- c) não poderá ser construída nenhuma estrutura sobre estufas, quiosques e viveiro de plantas.

Parágrafo único. As pérgulas deverão obedecer às seguintes condições:

- a) terão parte vazada, uniformemente distribuída por m² (metro quadrado), correspondente a 50% (cinquenta por cento), no mínimo, de área de sua projeção horizontal;
- b) as partes vazadas não poderão ter nenhuma dimensão inferior a duas vezes a altura da nervura;
- c) somente 20% (vinte por cento) da extensão do pavimento em sua projeção horizontal poderá ser ocupada pelas colunas de sustentação.

Art. 216. Mezanino: considerado todo o compartimento, sobre um ambiente, aberto pelo menos em um dos lados e voltado diretamente para esse:

- a) ocupação permitida:
 - 1 - a ocupação será limitada em 50% (cinquenta por cento) da sua área.
- b) pés-direitos mínimos:
 - 1 - para uso residencial e comercial: serão aceitos pavimentos igual ou superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - 2 - para uso industrial e depósito: Pavimento inferior igual a 3,00m (três metros) e para o pavimento superior igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Parágrafo único. As metragens do Mezanino não serão consideradas para cálculo de coeficiente de aproveitamento.

Art. 217. As vitrines, quando justapostas à parede ou elementos estruturais da edificação, não deverão apresentar saliências sobre a linha do recuo mínimo obrigatório do alinhamento ou das divisas do lote.

Art. 218. As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir à pressão da água que incide sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

§1º Nenhuma piscina poderá ser construída ou funcionar sem que atenda às especificações do projeto aprovado, obedecidas às disposições deste Código e as Normas Técnicas Especiais a elas aplicáveis.

§2º As piscinas de uso público e de uso coletivo restrito deverão possuir alvará de funcionamento, que será fornecido pela autoridade sanitária, após vistoria de suas instalações.

§3º As piscinas e caixas d'água, elevadas ou enterradas, deverão observar o afastamento mínimo de 0,75m (setenta e cinco centímetros) de todas as divisas do lote.

TÍTULO VI DOS MATERIAIS E ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

CAPÍTULO I Das regras gerais

Art. 219. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do Projeto e Executor da Obra, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

Parágrafo único. As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

Art. 220. São admitidos outros elementos construtivos que apresentem índices equivalentes, desde que sejam plenamente consagrados pelo uso ou tenham suas características técnicas comprovadas mediante ensaios apropriados.

Art. 221. Os componentes básicos da edificação que compreendem fundações, estruturas, paredes e coberturas, deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade adequadas ao tipo, à função e porte do edifício, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

§1º A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, para raios, telefonia e gás, observarão as normas técnicas oficiais.

§2º As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

§3º As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ainda que não acompanhem sua estrutura, deverão obrigatoriamente, observar, no mínimo, as normas técnicas oficiais relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade.

§4º Deverá ser impermeabilizada a parte que estiver em contato direto com o solo, bem como as partes da parede que ficarem enterradas, devendo o terreno, em caso de apresentar alto grau de umidade, ser convenientemente drenado.

Art. 222. As edificações que se utilizarem de instalação permanente de gás liquefeito de petróleo e os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas específicas.

Art. 223. O armazenamento de recipientes de gás liquefeito de petróleo deverá situar-se fora das edificações, em ambiente isolado exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente.

Art. 224. Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo de lixo, localizado no interior do lote, e com acesso direto à via pública.

CAPÍTULO II

Das instalações prediais de água

Art. 225. Todo prédio deverá ser abastecido de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina, e também dotado de dispositivos e instalações adequadas destinadas a receber e a conduzir os despejos.

§1º Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas serem ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas.

§2º É vedado a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.

Art. 226. Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e sempre que o for necessário para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

§1º A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante vinte e quatro horas e calculada segundo os critérios fixados pela ABNT.

§2º São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 227. Quando a natureza ou destino expressa em planta e alvará for alterada, deverá atender ou adaptar-se à presente legislação.

Art. 228. Todos os prazos mencionados nesta lei serão considerados em dias corridos, iniciando-se no primeiro dia útil subsequente, se os dias do começo e do vencimento coincidirem com um final de semana ou feriado, eles serão prolongados até o próximo dia útil.

Art. 229. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todos os dispositivos em contrário, em especial a Lei Complementar nº 281/2017 e suas alterações.

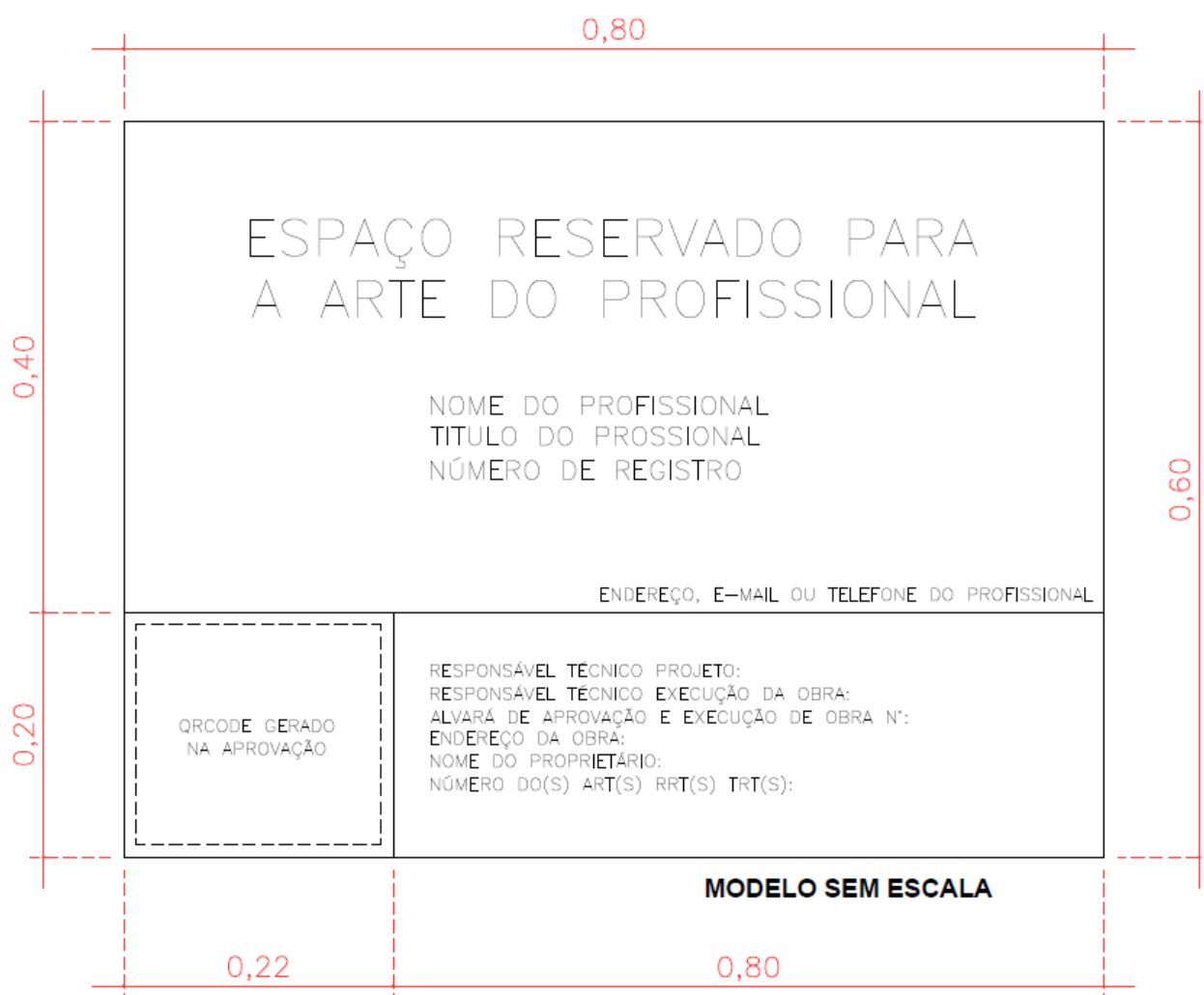
Prefeitura do Município de Franco da Rocha, 03 de dezembro de 2021.

NIVALDO DA SILVA SANTOS
Prefeito Municipal

THIAGO GUSTAVO SANTOS
Secretário de Gestão Pública e Assuntos Jurídicos

ANEXO I

MODELO DE PLACA



ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO DE REMOÇÃO PERIÓDICA DE LODO DA FOSSA SÉPTICA


Eu, _____, inscrito no RG sob
Nº _____, CPF Nº _____, proprietário do imóvel sito a
_____ declaro, para os devidos

fins que o lodo proveniente da fossa séptica da edificação em questão será removido
coperiodicidade de _____ meses, e será destinado para fora das Áreas de
Proteção aos Mananciais" ou para fora das "Áreas de Proteção e Recuperação dos
Mananciais".

FRANCO DA ROCHA, ____ de _____ de _____.

PROPRIETÁRIO:
RG Nº
CPF Nº

ANEXO III CARIMBO PADRÃO

185			
145	30		
10			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px; text-align: center;"> PROJETO ARQUITETÔNICO </td> <td style="width: 30%; padding: 5px; text-align: center;"> FOLHA ÚNICA </td> </tr> </table>		PROJETO ARQUITETÔNICO	FOLHA ÚNICA
PROJETO ARQUITETÔNICO	FOLHA ÚNICA		
<p>ASSUNTO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO PARA XX</p> <p>LOCAL RUA XX, Nº XXXX, LOTE XX QUADRA X BAIRRO XXXXXXXXXXXXXXX CEP XXXXX-XXX - FRANCO DA ROCHA - SÃO PAULO - SP</p> <p>CTM: XXX,XXX,XX,XX,XXXX,XXX,XX MATRICULA: XXXXX ZONEAMENTO: XXX</p> <p>PROPRIETÁRIO: XX</p> <p>ESCALA: 1/100</p>			
<p>SITUAÇÃO SEM ESCALA</p> 	<p>ELABORADO E APROVADO DO PROJETO: [SEM ASSINATURA] E EXECUTADO POR [SEM ASSINATURA] SOB O N.º DE REGISTRO: [SEM ASSINATURA]</p> <p>DECLARA-SE QUE TEMOS LIDO COMPLETAMENTE O ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE FUNDAMENTAÇÃO, DE FUND. ART. 144, ART. 146 E 147 DO PLANO DE ZONAMENTO ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E QUE O PROJETO ATENDE A TODAS AS CONDIÇÕES DO CÓDIGO DE BARRAS, 460 (DADOS PRECISOS NA LEGISLAÇÃO RECALCULADA) E NA RESOLUÇÃO Nº 100/1993.</p> <hr/> <p>PROPRIETÁRIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CPF Nº: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX RG Nº: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <hr/> <p>PROPRIETÁRIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CPF Nº: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX RG Nº: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <hr/> <p>AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO Eng.º/Arq.º Tit.º: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CREA/CAU/TIT.º: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX INSCRIÇÃO MUNICIPAL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ART.º/TIT.º/TIT.º: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>		
<p style="text-align: center;">VER ANEXO DE QUADRO DE ÁREAS</p>			
87,5			
87,5			
175			
78	10		

OBS: MEDIDAS DE COTAS EM MILÍMETROS - MODELO SEM ESCALA

ANEXO IV

(Planta)

ANEXO V

MODELO DE LAUDO INICIAL DE CONDIÇÕES

LAUDO INICIAL DE CONDIÇÕES

DADOS DO PROPRIETÁRIO

NOME:		
RG:	CPF:	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME:		
TÍTULO PROFISSIONAL:		
CREA/CAU/CFT :	ART/RRT/TRT :	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO ELETRÔNICO (EMAIL):		

DADOS DO LOTE

ENDEREÇO DO LOTE:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:
LOTE:	QUADRA:	CTM:
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO ACIMA ESTÁ VAGO.		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO ACIMA NÃO POSSUI VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO.		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO ACIMA POSSUI VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO.		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO POSSUI REDE COLETORA		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO POSSUI FOSSA SÉPTICA		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO NÃO POSSUI CÓRREGO E/OU CURSO DE ÁGUA.		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO POSSUI CÓRREGO E/OU CURSO DE ÁGUA.		
<input type="checkbox"/> O LOTE COM ENDEREÇO CITADO ACIMA POSSUI CARACTERÍSTICAS:		
<input type="checkbox"/> PLANO <input type="checkbox"/> ACLIVE <input type="checkbox"/> DECLIVE		
OBSERVAÇÕES:		

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FRENTE LOTE	FRENTE LOTE
FUNDO LOTE	FUNDO LOTE
DIVISA LOTE	DIVISA LOTE

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas neste laudo são de minha inteira responsabilidade, e que tenho ciência que o Município de Franco da Rocha poderá a qualquer tempo realizar a fiscalização do documento, procedendo à declaração de cassação do mesmo, caso seja constatado que foram prestadas declarações falsas ou enganosas, omitidas informações relevantes ou em desacordo com a legislação vigente, além da aplicação das demais penalidades administrativas, cíveis e penais cabíveis.

FRANCO DA ROCHA, ____ de _____ de ____.

PROPRIETÁRIO:
RG. N°
CPF. N°

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
CREA/CAU/CFT N°:
ART/RRT/TRT N°:

ANEXO VI

MODELO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE) AUTODECLARATÓRIO

DADOS DO PROPRIETÁRIO

NOME:		
RG:	CPF:	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME:		
TÍTULO PROFISSIONAL:		
CREA/CAU/CFT :	ART/RRT/TRT :	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO ELETRÔNICO (EMAIL):		

DADOS DO LOTE

ENDEREÇO DO LOTE:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:
LOTE:	QUADRA:	CTM:
NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO:		
TIPOLOGIA:	USO DA EDIFICAÇÃO:	
NÚMERO (S) DE PAVIMENTO (S):		
CERTIFICADO DE CONCLUSÃO/ HABITE-SE:		
() PARCIAL	METRAGEM:	
() TOTAL	METRAGEM:	

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA EDIFICAÇÃO *FOTOGRAFIA FEITA A PARTIR DO LEITO CARROÇAVEL	FACHADA EDIFICAÇÃO *FOTOGRAFIA FEITA A PARTIR DO LEITO CARROÇAVEL
RECUO FRENTE	RECUO FUNDO
ÁREA PERMEÁVEL	PASSEIO PÚBLICO

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas neste laudo são de minha inteira responsabilidade, e tenho ciência que o Município de Franco da Rocha poderá a qualquer tempo realizar a fiscalização do documento, procedendo à declaração de cassação do mesmo, caso seja constatado que foram prestadas declarações falsas ou enganosas, omitidas informações relevantes ou em desacordo com a legislação vigente, além da aplicação das demais penalidades administrativas, cíveis e penais cabíveis.

FRANCO DA ROCHA, ___ de _____ de ____.

PROPRIETÁRIO:
RG. N°
CPF.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
CREA/CAU/CFT N°:
N°ART/RRT/TRT N°:

ANEXO VII

MODELO DE AUTODECLARAÇÃO PARA TRIBUTAÇÃO

DADOS DO PROPRIETÁRIO

NOME:		
RG:	CPF:	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:
ENDEREÇO ELETRÔNICO (E-MAIL):		

RESPONSÁVEL TÉCNICO

NOME:		
TÍTULO PROFISSIONAL:		
CREA/CAU/CFT :	ART/RRT/TRT :	
TEL:	CEL:	COM:
ENDEREÇO ELETRÔNICO (EMAIL):		

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

ENDEREÇO:		
CEP:	BAIRRO:	CIDADE:
LOTE:	QUADRA:	MATRICULA:
INSCRIÇÃO:	ÁREA DO TERRENO:	
TOPOGRAFIA : () NORMAL () ACLIVE ATÉ 30 % () DECLIVE ATÉ 30 % () DECLIVE ACIMA DE 30 % () ACLIVE ACIMA DE 30 %		
TESTADA PRINCIPAL:		

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

TIPOLOGIA: () CASA/SOBRADO () APARTAMENTO* () ESCRITÓRIO () COMÉRCIO () GALPÃO () TELHEIRO () INDÚSTRIA () ESPECIAL		
USO DA EDIFICAÇÃO: () RESIDENCIAL () NÃO RESIDENCIAL () INDUSTRIAL () MISTO Especificar:		
NÚMERO (S) DE PAVIMENTO (S):	ELEVADOR () SIM () NÃO	
PADRÃO: () FINO () BOM () MÉDIO () SIMPLES () RÚSTICO		
CONSERVAÇÃO: () NOVO () BOM () REGULAR () MAU		
COBERTURA DE AUTOMÓVEL: () SIM () NÃO PISCINA: () SIM () NÃO		
ÁREA TOTAL CNSTRUÍDA(M²):		

* Para Tipologia de Apartamentos, anexar Quadro de áreas especificando Bloco, Apartamento, Proprietário, fração do terreno e edificação comum por Unidade e áreas privativas.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA EDIFICAÇÃO	FOTO INTERNA
FOTO INTERNA	FOTO INTERNA
FOTO EXTERNA	FOTO EXTERNA

Declaro, que as informações prestadas, estão de acordo com a **Lei Complementar Municipal nº 303/2018 - Planta Genérica de Valores**, especialmente em relação aos **artigos 7º, 15 a 17**, e tenho ciência que o Município de Franco da Rocha poderá a qualquer tempo realizar a fiscalização do documento, procedendo à declaração de cassação do mesmo, caso seja constatado que foram prestadas declarações falsas ou enganosas, omitidas informações relevantes ou em desacordo com a legislação vigente, além da aplicação das demais penalidades administrativas, cíveis e penais cabíveis.

FRANCO DA ROCHA, ____ de _____ de ____.

PROPRIETÁRIO:
RG. N°

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
CREA/CAU/CFT N°: