



# CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

## ESTADO DE SÃO PAULO

### Identificação da Norma

## LEI COMPLEMENTAR N° 174/1996

### Ementa

**Institui o novo Código de Obras e Edificações.**

Data da Norma

**09/01/1996**

Data de Publicação

**12/01/1996**

Veículo de Publicação

**Imprensa Oficial do Município**

### Matéria Legislativa

**Projeto de Lei Complementar nº 322/1995 - Autoria: Prefeito Municipal**

### Status de Vigência

**Revogada**

### Observações

**Início de vigência: 60 dias após a sua publicação (12/03/1996).**

**OBRAS - código**

**Regulamentos: Decreto 15.563, 12/07/96, IOM 16/07/96, ret. 19/07/96.**

**Ver Leis 6.748/06, 7.017/08 e LC 478/09.**

**Autor: ANDRÉ BENASSI (PREFEITO MUNICIPAL)**

**- alínea "d" do art. 96 revogada pela Lei Complementar 560, de 09 de maio de 2015.**

**- alínea "c" do art. 97 do Anexo de Normas Técnicas revogada pela Lei Complementar 570, de 06 de setembro de 2016.**

**Art. 93-I alterado pela LC 592/09.**

**Art.93-R do anexo revogado pela LC 597/2020**

**REVOGADA pela Lei Complementar N.º 606/2021, após 30 dias da data de sua publicação (verificar na tela da norma). (novo Código de Obras)**

### Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
12/08/1996	<a href="#">Lei Complementar nº 206/1996</a>	Alterada por
11/11/1996	<a href="#">Lei Complementar nº 213/1996</a>	Alterada por
09/12/1996	<a href="#">Lei Complementar nº 216/1996</a>	Alterada por
22/05/1997	<a href="#">Lei Complementar nº 227/1997</a>	Alterada por
15/09/1997	<a href="#">Lei Complementar nº 234/1997</a>	Alterada por
15/05/1998	<a href="#">Lei Complementar nº 249/1998</a>	Alterada por
05/11/1998	<a href="#">Lei Complementar nº 259/1998</a>	Alterada por
11/12/1998	<a href="#">Lei Complementar nº 265/1998</a>	Alterada por



**CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

20/11/2000	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 317/2000</u></a>	Alterada por
14/06/2002	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 342/2002</u></a>	Alterada por
20/05/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 375/2003</u></a>	Alterada por
03/10/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 378/2003</u></a>	Alterada por
17/10/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 379/2003</u></a>	Alterada por
31/10/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 380/2003</u></a>	Alterada por
31/10/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 381/2003</u></a>	Alterada por
17/12/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 383/2003</u></a>	Alterada por
31/12/2003	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 386/2003</u></a>	Alterada por
26/02/2004	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 391/2004</u></a>	Alterada por
08/03/2004	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 392/2004</u></a>	Alterada por
28/12/2004	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 414/2004</u></a>	Alterada por
20/09/2005	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 427/2005</u></a>	Alterada por
30/11/2005	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 431/2005</u></a>	Alterada por
03/03/2006	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 433/2006</u></a>	Alterada por
04/04/2006	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 434/2006</u></a>	Alterada por
02/05/2006	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 436/2006</u></a>	Alterada por
25/10/2006	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 438/2006</u></a>	Alterada por
22/06/2007	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 441/2007</u></a>	Alterada por
06/12/2007	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 447/2007</u></a>	Alterada por
07/07/2008	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 455/2008</u></a>	Alterada por
06/08/2008	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 459/2008</u></a>	Alterada por
24/11/2008	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 463/2008</u></a>	Alterada por
11/12/2008	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 465/2008</u></a>	Alterada por
17/12/2008	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 466/2008</u></a>	Alterada por
24/03/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 470/2009</u></a>	Alterada por
01/04/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 472/2009</u></a>	Alterada por
22/05/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 475/2009</u></a>	Alterada por
08/06/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 477/2009</u></a>	Alterada por
16/06/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 479/2009</u></a>	Alterada por
14/10/2009	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 481/2009</u></a>	Alterada por
12/03/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 484/2010</u></a>	Alterada por
15/04/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 487/2010</u></a>	Alterada por
08/06/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 489/2010</u></a>	Alterada por
14/06/2010	<a href="#"><u>Decreto do Executivo nº 22314/2010</u></a>	Norma correlata
15/06/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 490/2010</u></a>	Alterada por
15/06/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 491/2010</u></a>	Alterada por
08/12/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 495/2010</u></a>	Alterada por
14/12/2010	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 496/2010</u></a>	Alterada por
16/02/2011	<a href="#"><u>Decreto do Executivo nº 22896/2011</u></a>	Norma correlata
12/05/2011	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 502/2011</u></a>	Alterada por
24/05/2011	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 503/2011</u></a>	Alterada por
30/08/2011	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 504/2011</u></a>	Alterada por
30/08/2011	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 505/2011</u></a>	Alterada por
30/09/2011	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 506/2011</u></a>	Alterada por
16/04/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 512/2012</u></a>	Alterada por
02/05/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 513/2012</u></a>	Alterada por
11/05/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 515/2012</u></a>	Alterada por



**CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ**  
ESTADO DE SÃO PAULO

11/05/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 516/2012</u></a>	Alterada por
11/05/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 517/2012</u></a>	Alterada por
12/06/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 519/2012</u></a>	Alterada por
22/06/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 520/2012</u></a>	Alterada por
24/08/2012	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 522/2012</u></a>	Alterada por
08/03/2013	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 527/2013</u></a>	Alterada por
08/03/2013	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 528/2013</u></a>	Alterada por
11/07/2013	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 531/2013</u></a>	Alterada por
12/03/2014	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 539/2014</u></a>	Alterada por
27/05/2014	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 541/2014</u></a>	Alterada por
12/06/2014	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 545/2014</u></a>	Alterada por
12/06/2014	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 546/2014</u></a>	Alterada por
11/07/2014	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 547/2014</u></a>	Alterada por
09/05/2015	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 560/2015</u></a>	Revogada parcialmente por
06/09/2016	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 570/2016</u></a>	Revogada parcialmente por
28/12/2016	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 572/2016</u></a>	Alterada por
13/03/2017	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 574/2017</u></a>	Alterada por
18/09/2018	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 585/2018</u></a>	Alterada por
11/12/2018	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 586/2018</u></a>	Alterada por
06/11/2019	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 592/2019</u></a>	Alterada por
20/02/2020	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 597/2020</u></a>	Revogada parcialmente por
09/09/2020	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 602/2020</u></a>	Alterada por
25/06/2021	<a href="#"><u>Lei Complementar nº 606/2021</u></a>	Revogada por



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*[Texto compilado – atualizado até a Lei Complementar nº 602, de 09 de setembro de 2020]<sup>\*</sup>*

## LEI COMPLEMENTAR N.º 174, DE 09 DE JANEIRO DE 1996

Institui o novo Código de Obras e Edificações.

### ÍNDICE DO ANEXO<sup>\*\*</sup>:

<u>CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS</u> .....	8
<u>CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES</u> .....	8
<u>SEÇÃO I – DO MUNICÍPIO</u> .....	8
<u>SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO</u> .....	9
<u>SEÇÃO III – DO POSSUIDOR</u> .....	9
<u>SEÇÃO IV – DO PROFISSIONAL</u> .....	10
<u>CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS</u> .....	12
<u>CAPÍTULO IV – DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS</u> .....	15
<u>CAPÍTULO V – ALVARÁ DE EXECUÇÃO</u> .....	18
<u>CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO DAS OBRAS</u> .....	19
<u>CAPÍTULO VII – DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS</u> .....	21
<u>CAPÍTULO VIII – ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE</u> .....	23
<u>CAPÍTULO IX – DAS PENALIDADES</u> .....	24
<u>CAPÍTULO X – DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS</u> .....	26
<u>CAPÍTULO XI – FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS</u> .....	47
<u>CAPÍTULO XII – AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO</u> .....	48

**\*Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**

**\*\***Índice inexistente na lei original, mas adicionado aqui para facilitar as consultas.



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 2)*

## **LEI COMPLEMENTAR N.º 174, DE 09 DE JANEIRO DE 1996**

Institui o novo Código de Obras e Edificações.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária, realizada no dia 19 de dezembro de 1995, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõe sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites dos imóveis, no Município de Jundiaí, passa a viger nos termos das Normas Técnicas que constituem o Anexo desta lei complementar.

**Parágrafo único.** O Anexo a que se refere o “caput” do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados:

### **CAPÍTULO I**

#### **DOS OBJETIVOS**

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

##### **SEÇÃO I**

###### **DO MUNICÍPIO**

##### **SEÇÃO II**

###### **DO PROPRIETÁRIO**

##### **SEÇÃO III**

###### **DO POSSUIDOR**

##### **SEÇÃO IV**

###### **DO PROFISSIONAL**

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA APROVAÇÃO**

### **CAPÍTULO V**



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 3)*

## DO ALVARÁ DAS OBRAS

### CAPÍTULO VI

#### DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

### CAPÍTULO VII

#### DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

### CAPÍTULO VIII

#### DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

### CAPÍTULO IX

#### DAS PENALIDADES

### CAPÍTULO X

#### DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

### CAPÍTULO XI

#### DO FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS

### CAPÍTULO XII

#### DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO

**Art. 2º.** Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiaí da parcela de terreno necessária à execução de obra pública ou melhoramento, fica assegurado aos proprietários do imóvel o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente, com a implantação do projeto unicamente sobre a área remanescente, observados os recuos pertinentes e a respectiva taxa de ocupação.

**Art. 3º.** Ficam isentos do pagamento da taxa de aprovação e de licenciamento as residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica, prevista no capítulo IX, artigo 76, do Anexo.

**§ 1º.** Para os efeitos desta lei complementar, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, de caráter popular, com área total não superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

**§ 2º.** A isenção a que se refere o “caput” deste artigo será concedida ao proprietário que possuir um único imóvel no Município.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 4)*

**Art. 4º.** Os projetos de arquitetura referentes às construções de moradia econômica poderão ser fornecidos gratuitamente pela Prefeitura, através da FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social.

**Parágrafo único.** A Prefeitura fornecerá, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras referidas no “caput” deste artigo, mediante convênio a ser firmado com entidades profissionais sediadas no Município.

**Art. 5º.** O descumprimento das disposições desta lei complementar ensejará a aplicação dos procedimentos fiscais previstos nos Capítulo VII e IX do Anexo, bem como de penalidades a serem definidas pelo Poder Executivo, através de decreto a ser expedido no prazo de sessenta (60) dias a partir da data da publicação desta lei complementar.

**Art. 6º.** Os prazos fixados nesta lei complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

**Art. 7º.** Os projetos para áreas de intervenção urbanísticas promovidos pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas na presente lei complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, a construção organizada por mutirões e outros implementados pela FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social.

**Art. 8º.** Fica criado junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo e deliberativo, de caráter permanente, o Conselho Municipal de Obras e Edificações.

**Parágrafo único.** À vista da evolução da técnica e dos costumes, ao Conselho Municipal de Obras e de Edificações compete:

I – promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

II – encaminhar ao Gabinete do Prefeito sugestões de remanejamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização desta lei complementar;



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 5)

**III** – sugerir novos procedimentos que permitam a reunião de maior número de informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

**IV** – encaminhar propostas de alteração desta lei complementar;

**V** – deliberar, quando solicitado, sobre assuntos pertinentes às finalidades desta lei complementar.

**Art. 9º.** O Conselho Municipal de Obras e Edificações será composto, paritariamente, por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí e do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil e será regulamentado pelo Executivo no prazo de 70 (setenta) dias contados a partir da publicação desta lei complementar.

**Parágrafo único.** ~~O Conselho Municipal de Obras e Edificações é composto por 8 (oito) membros, com a seguinte representatividade:~~

**Parágrafo único.** O Conselho Municipal de Obras e Edificações é composto de: *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 466, de 17 de dezembro de 2008)*

**I** – 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

**II** – 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;

**III** – 1 (um) representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;

**III** – 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente; *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 466, de 17 de dezembro de 2008)*

**IV** – 2 (dois) representantes da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;

**V** – 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil.

**V** – 1 (um) representante das organizações da área de construção civil. *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 466, de 17 de dezembro de 2008<sup>1</sup>)*

**Art. 10.** Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta lei complementar poderão ser analisados com fundamento nas suas disposições mediante manifestação expressa do interessado.

**Art. 11.** As obras em andamento na data de entrada em vigor desta lei complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação.

**Art. 12.** Esta lei complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1961;

<sup>1</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 466, de 17 de dezembro de 2008: “A representação das organizações da área de construção civil no Conselho Municipal de Obras e Edificações será prevista em regulamento no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação desta lei complementar.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 6)*

1.266, de 08 de outubro de 1965; 1.342, de 1º de abril de 1966; 1.350, de 09 de maio de 1966; 1.471, de 07 de novembro de 1967; 1.493, de 19 de dezembro de 1967; 1.513, de 13 de abril de 1968; 1.571, de 20 de dezembro de 1968; 1.590, de 02 de junho de 1969; 1.603, de 25 de agosto de 1969; 1.619, de 09 de outubro de 1969; 1.625, de 21 de outubro de 1969; 1.628, de 21 de outubro de 1969; 1.630, de 28 de outubro de 1969; 1.667, de 12 de fevereiro de 1970; 1.870, de 27 de dezembro de 1971; 2.136, de 29 de setembro de 1975; 2.153, de 21 de janeiro de 1976; 2.266, de 12 de outubro de 1977; 2.296, de 20 de abril de 1978; 2.340, de 02 de abril de 1979; 2.388, de 11 de fevereiro de 1980; 2.506, de 14 de agosto de 1981; 2.545, de 10 de dezembro de 1981; 2.569, de 27 de abril de 1982; 2.612, de 26 de novembro de 1982; 2.633, de 16 de maio de 1983; 2.659, de 26 de setembro de 1983; 2.675, de 21 de dezembro de 1983; 2.719, de 13 de julho de 1984; 2.729, de 17 de julho de 1984; 2.735, de 29 de agosto de 1984; 2.745, de 21 de setembro de 1984; 2.802, de 06 de março de 1985; 2.848, de 05 de junho de 1985; 2.868, de 22 de julho de 1985; 2.915, de 14 de novembro de 1985; 2.999, de 1º de outubro de 1986; 3.012, de 13 de novembro de 1986; 3.019, de 03 de dezembro de 1986; 3.041, de 05 de março de 1987; 3.070, de 11 de junho de 1987; 3.099, de 21 de setembro de 1987; 3.108, de 14 de outubro de 1987; 3.178, de 12 de maio de 1.988; 3.197, de 22 de junho de 1988; 3.316, de 29 de novembro de 1988; 3.336, de 09 de dezembro de 1988; 3.389, de 22 de maio de 1989; 3.392, de 24 de maio de 1989; 3.419, de 08 de agosto de 1989; 3.446, de 19 de setembro de 1989; 3.471, de 25 de outubro de 1989; 3.516, de 22 de março de 1990; 3.518, de 27 de março de 1990; e as Leis Complementares: 06, de 13 de julho de 1990; 15, de 26 de dezembro de 1990; 29, de 19 de setembro de 1991; 31, de 10 de outubro de 1991; 32, de 10 de outubro de 1991; 46, de 31 de março de 1992; 47, de 31 de março de 1992; 49, de 09 de abril de 1992; 50, de 06 de maio de 1992; 61, de 17 de dezembro de 1992; 67, de 08 de março de 1993; 69, de 19 de abril de 1993; 72, de 06 de maio de 1993; 77, de 31 de maio de 1993; 85, de 26 de agosto de 1993; 95, de 28 de dezembro de 1993; 97, de 08 de fevereiro de 1994; 101, de 1º de junho de 1994; 106, de 13 de julho de 1994; 108, de 22 de setembro de 1994; 120, de 15 de dezembro de 1994; 127, de 03 de janeiro de 1995; 129, de 03 de janeiro de 1995; 130, de 13 de fevereiro de 1995; 136, de 1º de março de 1995; 137, de 1º de março de 1995; 139, de 07 de março de 1995; 141, de 29 de março de 1995; 149, de 09 de maio de 1995; 150, de 31 de maio de 1995; 155, de 29 de junho de 1995; 158, de 22 de agosto de 1995; e os Decretos 2.166, de 19 de janeiro de 1972;



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 7)*

2.868, de 23 de abril de 1974; 4.588, de 03 de fevereiro de 1978; 6.246, de 14 de maio de 1982; 6.253, de 17 de maio de 1982; 6.746, de 05 de maio de 1983; 9.476, de 26 de maio de 1987; 11.244, de 12 de março de 1990; e 13.090, de 16 de novembro de 1992.

**ANDRÉ BENASSI**

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos nove dias do mês de janeiro de mil novecentos e noventa e seis.

**MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA**

Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 8)*

## A N E X O

### CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

#### NORMAS TÉCNICAS

## CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

**Artigo 1º.** O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiaí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

## SEÇÃO I DO MUNICÍPIO

**Artigo 2º.** A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das posturas legais municipais, bem como de outras de esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 9)*

### SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

**Artigo 3º.** Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora, do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**Artigo 4º.** Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 5º.** O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e demais legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí relativas ao seu imóvel.

**Artigo 6º.** A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações dependerá da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura do Município de Jundiaí, ao aceitá-lo, o direito de propriedade.

### SEÇÃO III DO POSSUIDOR

**Artigo 7º.** Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

**Artigo 8º.** Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras no imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as disposições deste Código de Obras e Edificações, a



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 10)*

legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 9º.** Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a)** contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b)** compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- c)** contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d)** certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucpcionem” com ou sem justo título ou ação em andamento.

**§ 1º.** Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentada planta de levantamento topográfico planialtimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

**§ 2º.** O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Artigo 10.** O possuidor, ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí a ele relativas.

## SEÇÃO IV DO PROFISSIONAL

**Artigo 11.** Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 11)*

técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações conferidas por aquele órgão.

**Artigo 12.** É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

§ 1º. A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

§ 2º. O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

**Artigo 13.** O profissional legalmente habilitado poderá atuar como Autor de projeto, como Executor de obra ou em ambos os casos, se assim preferir.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Autor o profissional legalmente habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelas peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 14.** O Autor do Projeto assume a total responsabilidade pelo trabalho que apresenta, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação de uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade do seu projeto.

**Artigo 15.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Executor o profissional ou empresa legalmente habilitados, que se responsabiliza pela execução ou direção técnica de obras, desde o seu início até sua total conclusão, e que responde pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, em observância às Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, às disposições deste Código de Obras e Edificações, à legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal aplicáveis.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 12)*

**Parágrafo único.** O Executor de Obras assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Artigo 16.** A Prefeitura Municipal de Jundiaí deverá comunicar por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Artigo 17.** A substituição ou transferência de profissional é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

**§ 1º.** É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**§ 2º.** A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

**Artigo 18.** A Prefeitura Municipal de Jundiaí não reconhecerá direitos autorais ou pessoais, decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

## CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Artigo 19.** Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados frente a legislação municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da legislação estadual e federal, bem como das Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 13*)

**Artigo 20.** Em um único procedimento administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e, anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

**Artigo 21.** Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do Projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

**Artigo 21-A.** A aprovação de projetos ou regularização de edificações para o licenciamento de atividades de apoio ao uso turístico, compreendido no Programa de Fomento ao Turismo Rural em propriedades rurais, na forma da legislação de regência, localizadas na Zona Rural do Município poderá ser realizada de forma parcial, independentemente de outras benfeitorias existentes na propriedade. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 590, de 14 de agosto de 2019*)

§ 1º. Para os fins previstos no “caput” deste artigo devem ser atendidos os seguintes requisitos: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 590, de 14 de agosto de 2019*)

**I** – a atividade seja permitida no local;

**II** – preenchidos os requisitos estabelecidos no art. 28 desta Lei Complementar, seja identificada a porção da propriedade vinculada ao exercício da atividade pretendida;

**III** – sejam respeitadas todas as restrições ambientais e as determinadas pela legislação de âmbito municipal, estadual e federal pertinente e;

**IV** – as edificações e benfeitorias a construir ou a regularizar atendam a todos os índices de utilização do terreno definidos pela legislação pertinente para as áreas rurais, isto é, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, índice de aproveitamento, parâmetros de uso e limite quanto ao porte do estabelecimento, aplicados em relação aos limites e a área da porção da propriedade vinculada ao exercício da atividade.

§ 2º. As disposições previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis rurais em que se constate a existência de parcelamentos irregulares ou clandestinos. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 590, de 14 de agosto de 2019*)

**Artigo 21-B.** As construções preexistentes à vigência da Lei Complementar nº 174, de 9 de janeiro de 1996, devidamente comprovadas e vinculadas ao desenvolvimento da atividade rural, na forma da legislação específica, são consideradas situações consolidadas, ficando dispensadas de regularização, nas condições que se encontram. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 590, de 14 de agosto de 2019*)



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 14)

**Parágrafo único.** Eventuais modificações a serem introduzidas nas edificações referidas no “caput” deste artigo deverão observar os preceitos contidos na presente Lei e demais correlatas. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 590](#), de 14 de agosto de 2019)

**Artigo 22.** ~~Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados (“comunique-se”) para que as falhas sejam sanadas.~~

**Artigo 22.** Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados mediante o despacho “comunique-se” para que as falhas sejam sanadas. ([Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998](#))

**Parágrafo único.** ~~Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não seja atendido o “comunique-se” no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da chamada.~~

**§ 1º.** Os interessados serão informados dos despachos “comunique-se”, através de publicação na Imprensa Oficial do Município. ([Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998](#))

**§ 2º.** Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não haja atendimento por parte do interessado, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação a que alude o parágrafo anterior. ([Acrescido pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998](#))

**§ 3º.** Escoado o prazo previsto no § 2º deste artigo, sem que se verifique a adoção de providências por parte do interessado, o pedido será indeferido sem prejuízo da cobrança das taxas devidas. ([Acrescido pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998](#))

**Artigo 23.** O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único.** O prazo a que se refere o artigo anterior ficará dilatado para 150 (cento e cinquenta) dias, nos casos de pedidos de concessão de Certificado de Conclusão de Obra.

**Artigo 24.** O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a 15 (quinze) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares e 30 (trinta) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso,



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 15)*

excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de 120 (cento e vinte) dias.

**Artigo 25.** O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em “comunique-se”.

**Artigo 26.** Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto e, desde que o projeto não dependa de aprovação de órgãos externos, poderá ser requerido o Alvará de Execução.

**§ 1º.** Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Aprovação do Projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, da legislação estadual e federal e das Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis.

**§ 2º.** Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo a emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiaí, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

## CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Artigo 27.** Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

**Artigo 28.** As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

- a)** título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra;
- b)** peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada;
- c)** os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração das edificações no terreno e ao cálculo de volumes, áreas e altura das edificações;



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 16)

**d)** levantamento topográfico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.

~~§ 1º. Apenas beirais com 0,50 m de largura não serão computados como área construída.~~

~~§ 1º. Apenas beirais com 0,80 m de largura não serão computados como área construída.~~

*(Redação dada pela Lei Complementar n.º 216, de 09 de dezembro de 1996)*

~~§ 2º. Quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.~~

~~§ 3º. As sacadas e varandas, cobertas ou desobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.~~

**§ 1º.** O beiral com até 1,00 metro em balanço, desde que não utilizado para piso, não será computado como área construída. *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997)*

**§ 2º.** O beiral não ultrapassará 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado. *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997)*

**§ 3º.** Quando a edificação possuir mais de um pavimento, serão apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si. *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997)*

**§ 4º.** As sacadas e varandas, cobertas ou desobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, serão apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação. *(Acrescido pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997<sup>2</sup>)*

**Artigo 29.** Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas, objetivamente, nas cores convencionais, as partes a demolir, a construir e a regularizar.

**Artigo 30.** As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos, além de suas projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior:

- a)** residências multifamiliares;
- b)** comerciais com áreas superiores a 500 m;
- c)** de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m;

<sup>2</sup> Artigo 2º da Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997: “Os projetos em fase de aprovação e os já aprovados poderão, a critério do interessado, beneficiar-se do disposto nesta lei complementar, sem necessidade de alteração do projeto.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 17*)

d) industriais; e

f) institucionais.

**Artigo 31.** Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não receberão aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo da S.M.O.

**Artigo 32.** ~~As aprovações externas, do Corpo de Bombeiros, da CETESB (Companhia Estadual de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), da Secretaria de Estado da Saúde e da TELESP, (Telecomunicações do Estado de São Paulo) quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução.~~

**Artigo 32.** ~~As aprovações de competência do Corpo de Bombeiros, Secretaria de Estado da Saúde, Cetesb – Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo, quando necessárias para indústrias, depósitos e armazéns, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do “Habite-se”. (Redação dada pela Lei Complementar nº 249, de 15 de maio de 1998)~~

**Parágrafo único.** ~~Para as demais atividades comerciais e de serviços, as aprovações de competência do Corpo de Bombeiros, Secretaria de Estado da Saúde, Cetesb – Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo, quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução. (Acrecido pela Lei Complementar nº 249, de 15 de maio de 1998)~~

**Artigo 32.** As aprovações externas, quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo, antes da expedição do “habite-se”. (Redação dada pela Lei Complementar nº 433, de 03 de março de 2006)

**Parágrafo único.** Excetuam-se das disposições do “caput” deste artigo, as indústrias consideradas fontes de poluição, nos termos da legislação específica, que deverão apresentar as licenças de instalação antes da expedição do alvará de execução. (Redação dada pela Lei Complementar nº 433, de 03 de março de 2006)

**Artigo 33.** As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, as Normas Técnicas da FUNDACENTRO para os ambientes de trabalho e a Lei Orgânica do Município,



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 18*)

sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

**Artigo 34.** A Prefeitura Municipal de Jundiaí ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da ABNT ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor quanto a sua correta implantação no terreno.

**Artigo 35.** A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único.** Ao projeto já aprovado, sem a expedição do Alvará de Execução, na data da promulgação desta lei complementar, aplicar-se-ão os benefícios previstos neste artigo.

*(Acrescido pela Lei Complementar n.º 213, de 11 de novembro de 1996)*

**Artigo 36.** As diferenças em medidas lineares de até 3% (três por cento) e de até 5% (cinco por cento) em área, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos de Código de Obras e Edificações.

**Artigo 36-A.** Todo tanque subterrâneo de armazenamento de líquido combustível, quando desativado, será: *(Acrescido pela Lei Complementar n.º 438, de 25 de outubro de 2006<sup>3</sup>)*

**I** – removido; ou

**II** – preenchido integralmente com areia, tendo seu acesso lacrado com concreto.

**Artigo 36-B.** ~~As galerias e tubulações subterrâneas em via pública terão, na entrada, trava de segurança, assim considerado o dispositivo acessível a quem esteja autorizado.~~ *(Acrescido pela Lei Complementar n.º 455, de 07 de julho de 2008, julgada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em ação direta de inconstitucionalidade ajuizada pelo Prefeito Municipal, e, assim, com sua execução suspensa pelo Decreto Legislativo n.º 1.346, de 22 de fevereiro de 2011)*

## CAPÍTULO V

<sup>3</sup> Artigo 2º da Lei Complementar n.º 438, de 25 de outubro de 2006: “No caso dos equipamentos já existentes e desativados, os responsáveis terão prazo de 60 (sessenta) dias, a partir do início de vigência desta lei complementar, para adoção da providência ora instituída.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 19)*

### ALVARÁ DE EXECUÇÃO

**Artigo 37.** A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma, ampliação e reconstrução.

**Artigo 38.** O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único.** Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 39.** Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**Artigo 40.** O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a)** revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b)** cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c)** anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

### CAPÍTULO VI

### EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Artigo 41.** A Execução de Obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares será procedida mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, de forma a obedecer ao projeto executivo, à licença concedida, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades particulares e dos logradouros públicos, observados também os encargos trabalhistas pertinentes.

**Parágrafo único.** Os responsáveis técnicos pelas edificações, em conjunto com os proprietários, ficam obrigados a fornecer a cada 90 (noventa) dias, contados da data da



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 20)*

expedição do Alvará de Construção, relatórios consolidados com ilustração fotográfica da evolução das obras até seu término. ([Acrescido pela Lei Complementar n.º 465, de 11 de dezembro de 2008](#))

**Artigo 42.** O Canteiro de Obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

**Parágrafo único.** Em toda obra pública será instalado sanitário químico removível para uso exclusivo dos que ali trabalham, que será retirado após a conclusão das obras, sob a responsabilidade da empresa executora. ([Acrescido pela Lei Complementar n.º 487, de 15 de abril de 2010](#))

**Artigo 43.** Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

**Artigo 44.** O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Artigo 45.** Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

**Artigo 46.** Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

**Artigo 47.** Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 21)

**Artigo 48.** Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Em caso de fechamento lateral o mesmo deverá ser executado com sistema vazado para a via pública.

**Parágrafo único.** Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Artigo 49.** Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- a) vedação externa que a envolve totalmente; e
- b) plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros).

**Parágrafo único.** As edificações, com mais de três pavimentos, devem conter dispositivos para fixar andaimes ou equipamento similar, que serão utilizados na limpeza de fachadas, vedado o uso de cordas. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 414, de 28 de dezembro de 2004*)

## CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Artigo 50.** Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, devendo o servidor incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

**Artigo 51.** ~~Deverá ser mantido no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações.~~

**Artigo 51.** Deverão ser mantidos no local da obra, sob pena de notificação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações: (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 463, de 24 de novembro de 2008*)

I – toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional; (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 463, de 24 de novembro de 2008*)



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 22)

**II** – em local facilmente visível, placa contendo o número do Alvará de Execução e a data de aprovação das plantas. ([Acrescido pela Lei Complementar n.º 463, de 24 de novembro de 2008](#))

**Artigo 52.** ~~Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o Executor da Obra serão notificados e autuados, embargando-se a obra.~~

**Artigo 52.** Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o executor da obra serão notificados imediatamente, embargando-se a obra. ([Redação dada pela Lei Complementar n.º 206, de 12 de agosto de 1996](#))

**Artigo 53.** ~~O prazo máximo para o início das providências relativas a solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.~~

**Artigo 53.** O prazo máximo para o início das providências relativas a solução das irregularidades será de 20 (vinte) dias, a partir da data da notificação, ficando a partir desse prazo sujeito à autuação. ([Redação dada pela Lei Complementar n.º 206, de 12 de agosto de 1996](#))

**Artigo 54.** Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

**Artigo 55.** Em se tratando de obra autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Artigo 56.** Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- a)** eliminação de eventuais divergências da obra em relação às condições possíveis de autorização;
- b)** deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- c)** existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade; e
- d)** pagamento das multas impostas.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 23)*

**Artigo 57.** Decorrido o prazo para as providências relativas à regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí procederá à vistoria nos 10 (dez) dias subsequentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir novo auto de infração e aplicar as multas em dobro;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 58.** A resistência ao embargo ensejará também ao profissional Executor a aplicação de multa com acréscimo de 100% (cem por cento), desde que devidamente notificado e não comprove não ser o autor da orientação do prosseguimento da obra.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Artigo 59.** Não serão passíveis de regularização as edificações que, em razão de infringência aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

## CAPÍTULO VIII

### ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

**Artigo 60.** Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

**§ 1º.** Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

**§ 2º.** O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**Artigo 61.** Decorrido o prazo para as providências relativas à regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí efetuará nova vistoria nos 5 (cinco) dias subsequentes a fim de constatar o cumprimento da regularidade exigida.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 24)*

**Artigo 62.** Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir auto de infração e autuar;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 63.** O atendimento a intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 64.** Não sendo atendida a notificação estando o proprietário ou possuidor notificado e autuado, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, os serviços poderão ser executados pela Prefeitura Municipal de Jundiaí devendo ser resarcidos os cofres públicos municipais pelo proprietário ou possuidor.

**Artigo 65.** Independentemente de haver sido notificado e de se encontrar assistido por profissional legalmente habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel, que constatar perigo de ruína, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiaí, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo único.** Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura Municipal de Jundiaí, efetuará vistoria no imóvel objeto da comunicação, verificando a veracidade da necessidade de execução de obras emergentes e, se o caso, exigindo a complementação da documentação necessária à Aprovação do Projeto e ao Alvará de Execução.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Artigo 66.** A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator que, no prazo de 10 (dez) dias efetue o pagamento da multa imposta ou apresente defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 25)*

**Artigo 67.** A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Artigo 68.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o Autor do Projeto se deu causa à infração e o Executor da obra.

**Artigo 69.** As infrações decorrentes de desvirtuamento da autorização concedida ou de início de obra sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, ensejarão autuação contra o proprietário ou possuidor e contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 70.** No caso de obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, responderá o proprietário ou possuidor pela irregularidade constatada e também pelas autuações contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 71.** A Prefeitura Municipal de Jundiaí, atuando em defesa do interesse público, informará ao órgão de Fiscalização do Exercício Profissional (CREA-SP) sobre toda obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, bem como, sobre toda autuação aplicada contra profissional legalmente habilitado que infringir os dispositivos deste Código de Obras e Edificações, dando início, naquele órgão Fiscalizador, ao competente processo.

**Artigo 72.** Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos ao Diretor de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Obras, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

**§ 1º.** Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso, em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de primeira instância na Imprensa Oficial do Município.

**§ 2º.** Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa em segunda instância caberá recurso, em última instância, à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo e mediante prévio depósito do valor da multa discutida, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

**Artigo 73.** As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas de suspensão da inscrição e da cobrança da dívida correspondente, até decisão final.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 26)*

**Artigo 74.** As multas a serem aplicadas ao proprietário, possuidor, Autor do Projeto e Executor da Obra, serão definidas através de decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da Lei Complementar que institui o presente Código de Obras e Edificações.

**Artigo 75.** No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas à infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único.** A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

**Artigo 76.** A expedição de notificações e aplicação de penalidades em obras de moradia econômica, estas consideradas com área total de construção até 70 m<sup>2</sup>, e em obras de interesse social nos termos da legislação municipal específica, terão os prazos dilatados até o triplo do prazo previsto e o valor das autuações reduzido em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

**Artigo 76-A.** Além das penalidades previstas nesta Lei, os profissionais infratores das disposições da legislação edilícia ficam sujeitos a multas, quando: *(Acrescido pela Lei Complementar n.º 465, de 11 de dezembro de 2008)*

- a)** apresentarem desenhos em evidente desacordo com o local ou falsearem informações sobre medidas e cotas;
- b)** executarem as obras em desacordo com o projeto aprovado, sem a necessária comunicação à Prefeitura;
- c)** modificarem os projetos aprovados, introduzindo-lhes alterações que impeçam a sua adequação à legislação vigente.

**Parágrafo único.** Na hipótese de reincidência, a multa será aplicada em dobro. *(Acrescido pela Lei Complementar n.º 465, de 11 de dezembro de 2008)*

## CAPÍTULO X DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

**Artigo 77.** 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



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 27*)

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.** Será exigida, quando da renovação do alvará, apresentação de laudo e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de comprovação da manutenção das condições de segurança em marquises, anúncios publicitários, totens e demais componentes construtivos que avancem sobre via ou logradouro público. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 383, de 17 de dezembro de 2003*)

**Artigo 78.** As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas e portadoras de deficiência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jundiaí e da legislação municipal específica.

**Parágrafo único.** ~~Toda edificação com área útil igual ou superior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) será dotada, nos locais de circulação geral, de sinalização tátil no piso (alerta ou direcional), conforme especificação da Norma NBR 9.050/2004, e mediante aprovação dos órgãos competentes.~~ (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 484, de 12 de março de 2010, que foi revogada tacitamente pela Lei Complementar n.º 520, de 22 de junho de 2012*)

**§ 1º.** Em toda edificação destinada a cinema, teatro, casa de espetáculos e similares: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 520, de 22 de junho de 2012*<sup>4</sup>, como parágrafo único, depois convertido tacitamente em § 1º pela *Lei Complementar n.º 528, de 08 de março de 2013*)

**I** – haverá faixas luminescentes:

- a)** junto às escadas, indicativas de chão e degraus; e
- b)** indicativas de saída de emergência;

**II** – a distância entre as fileiras de poltronas será de, no mínimo, 0,90 m (noventa centímetros).

<sup>4</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 520*, de 22 de junho de 2012: “As edificações atualmente existentes serão adaptadas ao exigido no parágrafo único [depois § 1º] do art. 78 do Anexo de Normas Técnicas do Código de Obras e Edificações, nos seguintes prazos, a contar do início de vigência desta lei complementar: I – no caso do inciso I, em até 90 (noventa) dias; II – no caso do inciso II, em até 5 (cinco) anos. Parágrafo único. O descumprimento desta exigência sujeita os infratores a multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), reajustada anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro que o venha a substituir.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 28*)

**§ 2º.** Nas escadas das salas de cinemas, teatros e locais semelhantes, haverá, nos termos do art. 77 do Anexo referido, respeitadas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR): (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 528, de 08 de março de 2013*)

**I** – corrimão longo, junto às paredes;

**II** – guarda-corpos ao lado de cada fileira de assentos.

**§ 3º.** Em todo estabelecimento que ofereça serviço de hospedagem, 5% (cinco por cento) dos dormitórios serão acessíveis, com no mínimo um do total de dormitórios com sanitário, e 10% (dez por cento) serão adaptáveis, considerando-se, para os fins deste parágrafo: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 545, de 12 de junho de 2014*)

**I** – acessíveis: os que possam ser alcançados e utilizados por pessoas deficientes ou com mobilidade reduzida;

**II** – adaptáveis: os que possam ser alterados para se tornar acessíveis.

**Art. 78-A.** Em toda edificação de uso público destinada a permanência e circulação de pessoas haverá instalações adaptadas às pessoas ostomizadas, a saber: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 574, de 13 de março de 2017*)

**I** – instalações sanitárias:

**a)** vaso sanitário normal ou infantil com anteparo seco e sistema de descarga, preferencialmente para fixação em paredes, com altura equivalente ao abdômen, a saber, cerca de 80cm, para descarte do conteúdo da bolsa coletora;

**b)** ducha higiênica colocada ao lado direito do vaso sanitário, com seu ponto de água a cerca de 110cm de altura, para lavagem ou troca da bolsa coletora;

**c)** lavatório colocado próximo ao vaso sanitário;

**d)** pequena prateleira ou bancada colocada ao lado esquerdo ou circundando o vaso sanitário;

**e)** espelho fixado imediatamente acima do vaso sanitário, para inspeção das condições gerais do estômago;

**f)** suporte para papel higiênico colocado próximo e em altura compatível com a do vaso sanitário;

**II** – acessórios:

**a)** lixeira para banheiros, própria para descarte da bolsa coletora e material utilizado na higienização da bolsa coletora;

**b)** suporte para toalhas de papel;



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 29)

c) cabides;

**III** – ajustes arquitetônicos:

a) ventilação adequada;

b) símbolo nacional da pessoa com deficiência, incluindo o símbolo nacional da pessoa ostomizada, colocado na entrada do banheiro.

**Artigo 79.** As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

**Artigo 79-A.** As edificações serão dotadas de tela de malha fina nos vãos dos telhados, visando coibir a entrada e nidificação de pombos e outras pragas urbanas. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 539, de 12 de março de 2014*)

**Artigo 80.** 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.

**Artigo 80-A.** É vedada a instalação de aparelhos de aquecimento a gás nos seguintes locais: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**I** – dormitórios;

**II** – interior de boxes de banheiros;

**III** – cavidades ou armários fechados;

**IV** – espaços habitáveis normalmente fechados;

**V** – dependências cujo piso esteja totalmente abaixo do solo circundante, quando o gás utilizado for mais pesado do que o ar;

**VI** – instalações com área inferior a 3,00 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) ou volume inferior a 7,00 m<sup>3</sup> (sete metros cúbicos), exceto áreas de serviços através das quais não sejam ventilados dormitórios.

**§ 1º.** É permitida a instalação de aquecedores de água a gás quando o aparelho for instalado em armário amplo, perfeitamente vedado por paredes e esquadrias resistentes a 2 (duas) horas



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 30*)

de fogo pelo lado interno, tendo uma das faces voltadas para o espaço livre exterior (no mínimo, área secundária) e totalmente fechada com venezianas. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**§ 2º.** Os equipamentos a gás permitidos, independentemente de sua potência ou local de instalação, serão dotados de chaminés para descarga em área livre exterior dos gases de combustão, que: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**I** – serão dimensionadas e instaladas de acordo com as normas técnicas aplicáveis; e

**II** – quando individuais (chaminés secundárias conduzidas diretamente ao ar livre), não terão saída para poços de ventilação ou dutos de exaustão.

**§ 3º.** O disposto no § 2º não se aplica a fogões do tipo residencial. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**§ 4º.** Para instalação de aquecedores a gás com canalizações para água quente nos banheiros, é obrigatória a existência de espera, com chaminé coletiva executada de acordo com as normas técnicas aplicáveis, exceto se houver equipamento alternativo de aquecimento já instalado. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**§ 5º.** Na instalação de aquecedores de água a gás, de passagem ou de acumulação (aquecedores “instantâneos” e “boilers”), além das exigências previstas nos §§ 1º, 2º e 4º, observar-se-á o seguinte: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 602, de 09 de setembro de 2020*)

**I** – todo aquecedor instalado em banheiro ou outro local fechado terá em sua frente uma placa indelével e legível com informações sobre a necessidade de chaminé, ventilações permanentes e revisão periódica;

**II** – os aparelhos serão periodicamente regulados e revisados para sanar quaisquer defeitos que ponham em risco a segurança dos usuários.

**Artigo 81.** As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

**Artigo 82.** A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, para-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as Normas Técnicas da ABNT.

**§ 1º.** Haverá hidrômetro individualizado para cada unidade autônoma em: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 431, de 30 de novembro de 2005*)



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 31)

**I** – edificações de uso coletivo residencial ou comercial;

**II** – condomínios horizontais.

**§ 2º.** No caso do § 1º deste artigo, haverá, ainda, hidrômetro para registrar o consumo de responsabilidade coletiva. (Acrescido pela Lei Complementar n.º 431, de 30 de novembro de 2005<sup>5</sup>)

**§ 3º.** Será instalado Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA (para-raios) normatizado em edificações com mais de 3 (três) pavimentos e nas destinadas a: (Acrescido pela Lei Complementar n.º 441, de 22 de junho de 2007)

**I** – escola;

**II** – assistência social;

**III** – creche;

**IV** – asilo;

**V** – atendimento de saúde;

**VI** – supermercado e similares;

**VII** – shopping center e similares;

**VIII** – espetáculos e diversões públicas em geral;

**IX** – templo;

**X** – hotel;

**XI** – motel;

**XII** – pousada;

**XIII** – prática esportiva; e

**XIV** – restaurante e similares.

**§ 4º.** A manutenção periódica do SPDA, sujeita à vistoria dos órgãos competentes, far-se-á conforme determina a Norma NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (Acrescido pela Lei Complementar n.º 441, de 22 de junho de 2007<sup>6</sup>)

<sup>5</sup> Artigos 2º e 3º da Lei Complementar n.º 431, de 30 de novembro de 2005: “Os condomínios horizontais existentes na data de início de vigência desta Lei Complementar, que se encontrarem em desacordo com a alteração ora introduzida, a ela adequar-se-ão no prazo de 12 (doze) meses. Os projetos de edificação de uso coletivo residencial ou comercial e os de condomínios horizontais que se encontrarem em fase de aprovação junto aos órgãos competentes do Poder Executivo na data de início de vigência desta lei complementar serão restituídos aos interessados para que sejam promovidas as alterações necessárias à sua adequação à alteração ora introduzida.”

<sup>6</sup> Artigos 2º e 3º da Lei Complementar n.º 441, de 22 de junho de 2007: “A substituição dos sistemas atualmente instalados, de para-raios radioativos, far-se-á no prazo de 12 (doze) meses, a contar do início de vigência desta lei complementar, sendo que: I – a retirada do material radioativo, seu transporte e sua destinação obedecerão a legislação vigente; II – os captores iônicos radioativos desativados serão encaminhados à Comissão Nacional de Energia Nuclear – CNEN. A inspeção do SPDA far-se-á anualmente, por engenheiro ou empresa qualificada, emitindo-se laudo técnico.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 32)

**Parágrafo único.** Todo local aberto destinado a aglomerar grande número de pessoas será dotado de sistema de segurança contra descargas elétricas atmosféricas e seus reflexos, qual seja:

**I** – para raios; ou

**II** – detecção da proximidade das descargas, alertando as pessoas da iminência de sua ocorrência, em tempo suficiente para evacuação da área com segurança. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 470, de 24 de março de 2009, julgada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em ação direta de inconstitucionalidade ajuizada pelo Prefeito Municipal, e, assim, com sua execução suspensa pelo Decreto Legislativo n.º 1.358, de 23 de agosto de 2011*)

**Art. 82-A.** As unidades autônomas e as áreas comuns de circulação dos condomínios residenciais verticais serão entregues dotadas de rede de proteção, ou similar, com certificação do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO, nas janelas, sacadas e varandas. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 586, de 11 de dezembro de 2018*)

**Parágrafo único.** Excetuam-se as unidades cujo adquirente tenha requerido, por escrito, quando da celebração do contrato, a não instalação desse acessório. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 586, de 11 de dezembro de 2018*)

**Artigo 83.** Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

**Artigo 84.** 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.

**Artigo 85.** As edificações deverão dispor 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.

**Parágrafo único.** É obrigatório o uso de sensor de gás nas edificações: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 392, de 08 de março de 2004*)

**I** – residenciais, com mais de dois pavimentos, que utilizam gás encanado;

**II** – comerciais:

**a)** restaurantes;

**b)** cozinhas industriais; e



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 33*)

c) praças de alimentação.

**Artigo 86.** As edificações deverão dispor de instalação permanente de Telefonia, atendendo as Normas Técnicas específicas e a legislação municipal.

**Artigo 87.** 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.

**Artigo 88.** ~~Exeetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.~~

**Artigo 88.** Toda edificação será dotada de lixeira ou abrigo destinado à guarda de lixo, posicionados de frente para a via pública e elevados em relação a esta. (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 489, de 08 de junho de 2010*)<sup>7</sup>

**Parágrafo único.** ~~No caso de edificação de pavimentos de uso coletivo, o abrigo será dotado de instalações de guarda de lixo para coleta seletiva separadas em compartimentos próprios.~~

*(Acrescido pela Lei Complementar n.º 259, de 05 de novembro de 1998)*

§ 1º. No caso de edificação com área ou pavimento de uso coletivo, o abrigo será dotado de instalações de guarda de lixo para coleta seletiva separadas em compartimentos próprios e protegidas contra intempéries, as quais constarão do projeto da edificação. (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 506, de 30 de setembro de 2011*)

§ 2º. Entendem-se para coleta seletiva: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 506, de 30 de setembro de 2011*)

I – materiais recicláveis;

II – materiais orgânicos;

III – outros materiais que sejam recolhidos por serviço público específico.

§ 3º. Poderá haver coletores individuais específicos para papel, plástico, metal, vidro, pilhas, baterias, óleos de origem vegetal ou sintéticos, além de outros resíduos recicláveis ou reaproveitáveis. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 506, de 30 de setembro de 2011*)<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 489*, de 08 de junho de 2010: “A edificação existente na data de início de vigência desta lei complementar adaptar-se-á ao nela disposto no prazo de 1 (um) ano.”

<sup>8</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 506*, de 30 de setembro de 2011: “As edificações particulares com áreas ou pavimentos de uso coletivo que já tenham projeto aprovado ou concluído, têm o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para se adequar a esta lei complementar.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 34*)

**Artigo 89.** As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e exigências do Departamento de Águas e Esgotos de Jundiaí – DAE.

**Artigo 90.** Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.

**Artigo 91.** Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações com mais de quatro pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00 m (doze metros) entre o nível de piso do pavimento inferior e o nível de piso do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem, observadas as seguintes condições:

**a)** um elevador, no mínimo, em edificações com até dez pavimentos ou com desnível inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;

**b)** dois elevadores, no mínimo, em edificações com mais de dez pavimentos ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;

**c)** um elevador de serviço, em edificações residenciais, medindo 2,37 m de altura por 1,10 m de largura e 2,20 de comprimento, nos edifícios a serem construídos a partir da publicação da presente lei; (*Acrescida pela Lei Complementar n.º 447, de 06 de dezembro de 2007*)

**d)** nas edificações em que haja somente um elevador, deverá ser observada a medida constante na letra “c” deste artigo. (*Acrescida pela Lei Complementar n.º 447, de 06 de dezembro de 2007*)

**Parágrafo único.** No cômputo dos andares não será considerado o andar de uso privativo de andar contíguo.

**Artigo 91-A.** ~~O elevador instalado em prédio residencial e comercial será dotado de dispositivo (eseada) para resgate de passageiros, na eventualidade de imobilização entre dois andares, em decorrência de avaria ou falta de energia elétrica.~~ (*Acrescida pela Lei Complementar n.º 379, de 17 de outubro de 2003*)

**Artigo 91-A.** O elevador de prédio residencial e comercial será dotado de: (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 496, de 14 de dezembro de 2010*<sup>9</sup>)

<sup>9</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 496*, de 14 de dezembro de 2010: “O elevador de prédio residencial e comercial em funcionamento à data de início da vigência desta lei complementar será adaptado, desde que



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 35*)

**I** – escada para resgate de passageiros;

**II** – sinal de áudio indicador do pavimento de parada.

**Parágrafo único.** O dispositivo (escada) cobrirá a abertura do poço de elevador, ocasionada pelo desalinho da cabina, possibilitando o resgate de passageiros com segurança, e deverá ser confeccionado com material capaz de suportar, no mínimo, 120 kg. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 379, de 17 de outubro de 2003*<sup>10</sup>)

**Artigo 91-B.** Em toda edificação dotada de elevador de passageiros haverá sistema de geração própria de energia elétrica para acionamento automático destes em caso de falta de energia, com capacidade para atender a demanda da potência instalada na rede elétrica essencial. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 519, de 12 de junho de 2012*)

**Artigo 92.** Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

**a)** estar situado em local a eles acessível;

**b)** estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

**c)** possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);

**d)** servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

**Artigo 93.** As vagas para estacionamento de veículos, em edificações de qualquer finalidade, deverão ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

**Parágrafo único.** Os mercados e supermercados serão dotados de no mínimo cinco vagas para bicicletas, respeitando-se as especificações técnicas pertinentes. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 381, de 31 de outubro de 2003*)

**Art. 93-A.** É permitido piso de “cimento queimado” nas edificações residenciais, comerciais e de serviços. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997*)

*tecnicamente comprovada a possibilidade, ao nela disposto no prazo de 12 (doze) meses a partir da referida data.”*

<sup>10</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 379, de 17 de outubro de 2003: “Os elevadores atualmente em funcionamento, nos prédios comerciais e residenciais, deverão ser equipados com o dispositivo, no prazo de 2 (dois) anos, a contar da vigência desta lei. Parágrafo único. O descumprimento da exigência estabelecida implicará no desativamento dos elevadores atualmente em funcionamento.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 36)

**§ 1º.** Excetuam-se do disposto no artigo: (Acrescido pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997)

- a)** as edificações destinadas a atividades na área de saúde;
- b)** nas edificações comerciais, as áreas destinadas ao preparo e consumo de alimentos.

**§ 2º.** Quando adotado o piso de “cimento queimado”, será apresentado laudo técnico assinado por profissional legalmente habilitado atestando a boa qualidade e índice de impermeabilização satisfatórios. (Acrescido pela Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997<sup>11</sup>)

**Artigo 93-B.** ~~Em toda edificação destinada a estabelecimento bancário instalar-se-ão, para uso público:~~ (Acrescido pela Lei Complementar n.º 234, de 15 de setembro de 1997)

**I –** ~~compartimentos sanitários;~~

**H –** ~~bebedouros.~~

**Artigo 93-B.** ~~Em toda edificação destinada a estabelecimento bancário instalar-se-ão:~~ (Redação dada pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**Artigo 93-B.** Em toda edificação destinada a instituição financeira e correspondente bancário, instalar-se-ão: (Redação dada pela Lei Complementar n.º 459, de 06 de agosto de 2008)

**I –** para uso público: (Redação dada pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**a)** compartimentos sanitários; (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**b)** bebedouros; (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**c)** assentos para pessoas que aguardam atendimento nos caixas. (Acrescida pela Lei Complementar n.º 317, de 20 de novembro de 2000<sup>12</sup>)

**H –** ~~nas entradas, porta eletrônica de segurança individualizada, que permita o fluxo normal de clientes, dotada no mínimo de:~~ (Redação dada pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**H –** ~~nas entradas, porta giratória eletrônica de segurança individualizada, que permita o fluxo normal de clientes, dotada no mínimo de:~~ (Redação dada pela Lei Complementar n.º 512, de 16 de abril de 2012)

<sup>11</sup> Artigo 2º da Lei Complementar n.º 227, de 22 de maio de 1997: “Os projetos em fase de aprovação e os já aprovados poderão, a critério do interessado, beneficiar-se do disposto nesta lei complementar, sem necessidade de alteração do projeto.”

<sup>12</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 317, de 20 de novembro de 2000: “Os estabelecimentos bancários em funcionamento atenderão o disposto na letra “c” do inciso I do art. 93-B do Anexo do Código de Obras e Edificações no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena das sanções legais cabíveis.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 37)

**II** – nas entradas, incluindo as áreas de autoatendimento, porta giratória eletrônica de segurança individualizada, que permita o fluxo normal de clientes, dotada no mínimo de: (Redação dada pela Lei Complementar n.º 546, de 12 de junho de 2014)

**a)** ~~vidro laminado ou similar;~~ (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998 e revogada pela Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010)

**b)** alarme detector de metais; (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**c)** trava automática; e (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**d)** abertura para entrega do material detectado ao vigilante. (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**III** – ~~entrada lateral para acesso de pessoa portadora de deficiência física em cadeira de rodas.~~ (Acrescida pela Lei Complementar n.º 265, de 11 de dezembro de 1998)

**III** – rampas e porta especial para garantir o livre acesso de pessoas portadoras de deficiência, segundo as normas técnicas contidas nos itens 6.4 e 6.8 da NBR 9050/1994 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; (Redação dada pela Lei Complementar n.º 378, de 03 de outubro de 2003)

**IV** – divisórias entre os guichês e entre as filas de atendimento; (Acrescido pela Lei Complementar n.º 459, de 06 de agosto de 2008<sup>13</sup>)

**V** – os vidros das fachadas externas e das divisórias internas serão laminados ou de material similar, resistentes a impacto e a disparo de arma de fogo; (Acrescido pela Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010)

**VI** – as áreas de autoatendimento das agências bancárias terão seu controle de metais das portas giratórias eletrônicas de segurança individualizada desligado após o fechamento da agência, quando ali funcionar apenas o serviço de autoatendimento; (Acrescido pela Lei Complementar n.º 546, de 12 de junho de 2014<sup>14</sup>)

**VII** – caixa eletrônico com tela e teclado em altura reduzida; (Acrescido pela Lei Complementar n.º 582, de 09 de maio de 2018)

<sup>13</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 459, de 06 de agosto de 2008: “As instituições financeiras em funcionamento atenderão o disposto nesta lei complementar no prazo de 90 (noventa) dias a partir do início de sua vigência, sob pena das sanções legais cabíveis.”

<sup>14</sup> Art. 2º e parágrafo único da Lei Complementar n.º 546, de 12 de junho de 2014: “Os estabelecimentos bancários e financeiros atualmente existentes têm prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início de vigência desta lei complementar, para atendimento do ora disposto. A infração deste dispositivo implica multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município – UFM, dobrada, se decorridos outros 60 (sessenta) dias sem regularização e acrescida de igual valor a cada novo período de 60 (sessenta) dias.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 38)

**VIII** – caixa eletrônico com opção de uso por pessoa com deficiência visual, conforme modelo instituído pela norma NBR 15.250/2005 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (Acrescido pela Lei Complementar n.º 582, de 09 de maio de 2018<sup>15</sup>)

**Parágrafo único.** ~~O disposto no inciso III deste artigo aplica-se igualmente aos postos de autoatendimento 24 horas (caixas eletrônicos).~~ (Acrescido pela Lei Complementar n.º 378, de 03 de outubro de 2003)

**§ 1º.** No caso do inciso V, os vidros terão: (Acrescido pela Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010)

**I** – composição por lâminas de cristais interligados, sob calor e pressão, por meio de polivinil butiral (PVB);

**II** – película “anti-spall” para retenção de estilhaços; e

**III** – nível de proteção III, de acordo com a NIJ STD 0108.01, norma internacional para blindagem, do *National Institute of Justice*.

**§ 2º.** As portas das cabines dos postos de autoatendimento (caixas eletrônicos) serão dotadas de trancas eletrônicas, cuja abertura far-se-á exclusivamente com o uso de cartão magnético, à exceção da instalação de sistema de segurança para abertura por meio mecânico manual ou similar. (Acrescido pela Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010<sup>16</sup>)

**§ 3º.** Todo compartimento de caixa eletrônico 24 horas será dotado de 80% de vidro espelhado, insufilme ou similar e 20% de vidro comum transparente, a ser projetado por profissional técnico. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 380, de 31 de outubro de 2003<sup>17</sup> – Convertido de parágrafo único para terceiro pela Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010)

**Artigo 93-C.** Serão cobertos os depósitos utilizados em: (Acrescido pela Lei Complementar n.º 342, de 14 de junho de 2002<sup>18</sup>)

**I** – comércio de ferro-velho e sucata em geral;

<sup>15</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 582, de 09 de maio de 2018: “Na edificação atualmente existente os dispositivos acrescentados ao Código de Obras e Edificações por esta lei complementar serão cumpridos em 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início de sua vigência, sob pena de: I – advertência e notificação para cumprimento da exigência em 30 (trinta) dias; II – multa de 30 (trinta) Unidades Fiscais do Município – UFsMs, se descumprida a notificação, dobrada e cumulativa a cada 30 (trinta) dias.”

<sup>16</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 495, de 08 de dezembro de 2010: “Os estabelecimentos bancários e financeiros em funcionamento na data de início de vigência desta lei complementar terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar desta, para atendimento das suas disposições, sob pena das sanções legais cabíveis.”

<sup>17</sup> Art. 2º da Lei Complementar n.º 380, de 31 de outubro de 2003: “No caso dos caixas eletrônicos já instalados, o disposto no art. 93-B acrescentado por esta lei complementar será cumprido no prazo de 90 (noventa) dias do início de sua vigência.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 39*)

**II** – desmanche de veículos;

**III** – borracharia;

**IV** – posto de combustíveis e serviços; e

**V** – recauchutagem de pneus.

**Artigo 93-D.** ~~Em toda edificação destinada a agência de correios instalar-se-ão, para uso público: (Acrecido pela Lei Complementar n.º 375, de 20 de maio de 2003)~~

**Artigo 93-D.** Em toda edificação destinada a agência de correios, casa de shows, danceteria e similares haverá, para uso de seus frequentadores: (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 434, de 04 de abril de 2006*<sup>19</sup>)

**I** – compartimentos sanitários;

**II** – bebedouros.

**Artigo 93-E.** As tubulações destinadas à distribuição de gás combustível serão dotadas, a cada 2 (dois) quilômetros, no máximo, de válvulas e demais dispositivos de segurança.

(*Acrecido pela Lei Complementar n.º 386, de 31 de dezembro de 2003*)

**Artigo 93-F.** O estacionamento com mais de 10 (dez) vagas, em edificações de qualquer finalidade, terá espelhos de visualização lateral fixados em suas saídas.

**Parágrafo único.** Os espelhos deverão refletir ambas as direções do passeio do estacionamento e poderão ser retirados durante o período em que o estacionamento estiver fechado. (*Artigo e parágrafo acrescidos pela Lei Complementar n.º 391, de 26 de fevereiro de 2004*)

**Artigo 93-G.** Todo posto de combustíveis e serviços será dotado, em toda extensão do lote voltada à via pública, de faixa de segurança para travessia de pedestres, com as seguintes características: (*Acrecido pela Lei Complementar n.º 427, de 20 de setembro de 2005*<sup>20</sup>)

**I** – Pintada:

**a)** na cor amarela fosforescente, nos padrões adotados para a sinalização viária, conforme legislação em vigor;

<sup>18</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 342*, de 14 de junho de 2002: “Para a execução do disposto no art. 93-C do Código de Obras e Edificações, acrescentado por esta Lei Complementar, cabe à Secretaria Municipal de Obras determinar: I – Vetoado; II – as sanções aplicáveis pela infração da norma.”

<sup>19</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 434*, de 04 de abril de 2006: “As casas de shows, danceterias e similares que se encontrarem em funcionamento na data de início desta lei complementar cumpri-la-ão no prazo a ser estipulado em regulamento do Executivo.”

<sup>20</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 427*, de 20 de setembro de 2005: “Os postos de combustíveis e serviços atualmente em funcionamento terão 60 (sessenta) dias de prazo para se adequarem à exigência contida nesta lei complementar, contados a partir do início de sua vigência.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 40)

- b)** em material durável, antiderrapante e resistente ao contato com resíduos e derivados de petróleo;
  - c)** em traço contínuo de 1,00 m (um metro) de largura;
- II** – estar contida no alinhamento da calçada, tendo como um dos limites o alinhamento do lote;
- III** – ser mantida em bom estado de conservação e limpeza, garantindo-se sua permanência e visualização.

**Artigo 93-H.** Os bares, lanchonetes, restaurantes e estabelecimentos congêneres terão, para uso público: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 436, de 02 de maio de 2006*<sup>21</sup>)

**I** – lavatórios;

**II** – porta-toalhas descartáveis.

**Artigo 93-I.** ~~A edificação com área construída superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) terá fraldário de uso coletivo.~~ (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 475, de 22 de maio de 2009*<sup>22</sup>)

**Artigo 93-I.** ~~Os condomínios reutilizarão a água mediante instalação e operação de equipamentos apropriados, respeitados os regulamentos e as especificações técnicas pertinentes.~~ (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 477, de 08 de junho de 2009, julgada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em ação direta de inconstitucionalidade ajuizada pelo Prefeito Municipal, e, assim, com sua execução suspensa pelo Decreto Legislativo n.º 1.413, de 20 de setembro de 2011*)

**Art. 93-I.** Em toda edificação de uso público haverá fraldário acessível aos frequentadores de ambos os性os, consistente em ambiente reservado, situado junto aos sanitários, que disponha de condições adequadas para a troca de fraldas de crianças com conforto, higiene e segurança, bem como de lavatório para as mãos. (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 592, de 06 de novembro de 2019*<sup>23</sup>)

<sup>21</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 436*, de 02 de maio de 2006: “O estabelecimento já em funcionamento na data de início da vigência desta lei complementar cumpri-la-á no prazo de 90 (noventa) dias, contados dessa data.”

<sup>22</sup> Esta lei chegou a ser suspensa, em vista de Ação Direta de Inconstitucionalidade ajuizada pelo Prefeito Municipal julgada procedente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo; porém, o Recurso Extraordinário interposto pela Câmara Municipal perante o Supremo Tribunal Federal, registrado sob nº *RE 742532*, foi provido, concluindo por sua constitucionalidade, em decisão que transitou em julgado em 12 de fevereiro de 2016.

<sup>23</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 592*, de 06 de novembro de 2019:

“Art. 2º. As edificações atualmente existentes adequar-se-ão no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias ao estatuído por esta lei complementar, a contar do início de sua vigência.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 41*)

**Artigo 93-J.** Todo estabelecimento comercial destinado a estacionamento de veículos e todo edifício residencial e comercial com garagem serão dotados, no lado externo, junto às áreas de entrada e saída, quando da passagem de qualquer veículo, de sinal de alerta luminoso intermitente e sinal de alerta sonoro.

**Parágrafo único.** O sinal de alerta sonoro respeitará os limites e características técnicas estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (*Artigo e parágrafo acrescidos pela Lei Complementar n.º 479, de 16 de junho de 2009<sup>24</sup>*)

**Artigo 93-K.** ~~Os pátios de estacionamentos de estabelecimentos comerciais, industriais e conjuntos residenciais, descobertos e assentados diretamente sobre o solo, com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), terão piso drenante, com permeabilidade igual ou inferior 0,25 C (coeficiente de escoamento superficial direto), vazado, intertravado ou executado de forma diversa, mantida capacidade mínima de infiltração para o subsolo de 75% (setenta e cinco por cento) de precipitação pluviométrica.~~ (Acrescido pela *Lei Complementar n.º 481, de 14 de outubro de 2009, que foi revogada pela Lei Complementar n.º 493, de 02 de julho de 2010*)

**Artigo 93-L.** ~~Em toda edificação condominial para fins comerciais, habitacionais ou institucionais, os degraus de todas as escadas de acesso aos pavimentos serão dotados de faixa antiderrapante de largura não inferior a 4,00cm (quatro centímetros), fixada em toda a largura da parte frontal de seu assoalho.~~ (Acrescido pela *Lei Complementar n.º 491, de 15 de junho de 2010*)

**Artigo 93-L.** Em toda edificação condominial para fins comerciais, habitacionais ou institucionais haverá faixas antiderrapantes de largura não inferior a 4,00cm (quatro centímetros) em: (Redação dada pela *Lei Complementar n.º 585, de 18 de setembro de 2018*)

**I** – degraus de todas as escadas de acesso aos pavimentos, fixadas em toda a largura da parte frontal de seu assoalho;

**II** – rampas, em sentido transversal, com distância máxima de 15,00cm (quinze centímetros) entre elas.

*Parágrafo único. Em caso de impossibilidade técnica de implantação de fraldário em ambiente reservado, instalar-se-á equipamento apropriado à troca de fraldas de crianças nos sanitários feminino e masculino.”*

<sup>24</sup> Arts. 2º e 3º da *Lei Complementar n.º 479*, de 16 de junho de 2009: “O estabelecimento e o edifício já existentes na data de início de vigência desta lei complementar terão prazo de 90 (noventa) dias para se adequar ao ora disposto. A infração desta lei complementar implica multa de R\$ 600,00 (seiscentsos reais) dobrada a cada reincidência.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 42*)

**Parágrafo único.** As faixas serão: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 585, de 18 de setembro de 2018*)

**I** – de cor diferente da pintada no assoalho, facilmente identificáveis;

**II** – substituídas sempre que o seu desgaste, deslocamento ou falhas implicarem a perda de sua função de sinalização e segurança.

**Artigo 93-M.** Toda edificação destinada a condomínio vertical ou horizontal terá, nas áreas comuns e de estacionamento de veículos, sistema de iluminação de emergência dotado de dispositivo para acionamento automático e apto a fornecer luminosidade satisfatória por 3 (três) horas no mínimo. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 490, de 15 de junho de 2010*)

**Artigo 93-O.** Na edificação destinada a bar, restaurante, lanchonete, casa noturna e estabelecimento similar haverá: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 502, de 12 de maio de 2011*<sup>25</sup>)

**I** – 1 (um) sanitário, no mínimo, adaptado ao portador de necessidades especiais, usuário de aparelho ortopédico ou cadeira de rodas, com porta de largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);

**II** – rampas de acesso.

**Artigo 93-P.** Em toda edificação destinada a consultório, escritório, representação de empresa e/ou atividades similares haverá, próximo à recepção ou à entrada da edificação, sala de espera para clientes e acompanhantes, dotada de: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 503, de 24 de maio de 2011*<sup>26</sup>)

**I** – mobiliário com assentos;

**II** – instalações sanitárias;

**III** – bebedouro de água potável.

<sup>25</sup> Arts. 2º e 3º da Lei Complementar n.º 502, de 12 de maio de 2011: “O estabelecimento existente na data de início de vigência desta lei complementar adaptar-se-á ao nela disposto, no prazo de 12 (doze) meses, a partir da data referida, sob pena de: I – advergência e notificação para regularização no prazo de até 10 (dez) dias; II – descumprida a notificação, multa de R\$ 200,00 (duzentos reais) e nova notificação para regularização no prazo de até 10 (dez) dias; III – descumprida a nova notificação, multa dobrada, assim como a cada nova reincidência. O disposto nesta lei complementar será regulamentado no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir do início de sua vigência.”

<sup>26</sup> Arts. 2º e 3º da Lei Complementar n.º 503, de 24 de maio de 2011: “Os estabelecimentos atualmente existentes que não atenderem ao disposto nesta lei complementar terão prazo de 120 (cento e vinte) dias para adequar-se à presente exigência, sob pena de multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), dobrada a cada reincidência, renovando-se esse prazo a cada autuação. Esta lei complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 43*)

**Parágrafo único.** Na impossibilidade técnica de destinação exclusiva de sala de espera junto ao consultório ou similar, outro local será designado, com os mesmos itens constantes dos incisos do “caput” deste artigo, de fácil acesso para os clientes, e, no caso de edificação vertical condonial, esta poderá situar-se, preferencialmente, no andar térreo.

**Artigo 93-Q.** A edificação destinada a supermercado, hipermercado e estabelecimento congêneres terá mobiliário de altura adequada ao portador de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, segundo as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 504, de 30 de agosto de 2011*)

**Artigo 93-R.** ~~Nas edificações destinadas a escola pública ou particular de ensino fundamental e médio haverá baias para estacionamento de veículos de transporte escolar e embarque e desembarque dos seus passageiros, respeitado o mínimo de 3 (três) vagas.~~ (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 505, de 30 de agosto de 2011 e revogado pela Lei Complementar n.º 597, de 20 de fevereiro de 2020*)

**Artigo 93-S.** Toda porta de vidro translúcido ou transparente, vitrina, espelho e superfície similar de local onde haja circulação de pessoas serão sinalizados de acordo com a Instrução Técnica 20/2004 do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 513, de 02 de maio de 2012*<sup>27</sup>)

**Parágrafo único.** Do disposto no artigo excetua-se a habitação unifamiliar.

**Artigo 93-T.** Em todo estabelecimento onde haja sanitário para uso público, haverá lavatório independente, colocado do lado de fora do sanitário, com acesso livre, sem portas ou com porta tipo balcão. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 515, de 11 de maio de 2012*)

**§ 1º.** A existência do lavatório é condição prévia para concessão das licenças emitidas por órgãos municipais.

**§ 2º.** O lavatório será equipado:

**I** – preferentemente com torneira automática acionada através de sensor;

**II** – com sabão líquido e toalhetes descartáveis ou secador de mãos.

**III** – espelho; (*Incisos III, IV e V acrescidos pela Lei Complementar n.º 526, de 28 de dezembro de 2012*)

**IV** – suporte para sabonete líquido; e

<sup>27</sup> Arts. 2º e 3º da Lei Complementar n.º 513, de 02 de maio de 2012: “As infrações às disposições desta lei complementar, às normas, aos padrões e às exigências técnicas aplicáveis são passíveis de sanções que serão definidas em regulamento próprio. Esta lei complementar será regulamentada pelo Executivo.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 44*)

**V** – papeleira para papel-toalha.

**§ 3º.** Dentro da cabine reservada exclusivamente ao equipamento sanitário haverá: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 526, de 28 de dezembro de 2012*)

**I** – papeleira para papel higiênico; e

**II** – suporte para colocação de pertences pessoais.

**Artigo 93-U.** A edificação destinada a supermercado e estabelecimento congêneres terá módulo de caixa registradora adaptado ao cliente usuário de cadeira de rodas (cadeirante), segundo as especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 517, de 11 de maio de 2012*<sup>28</sup>)

**Artigo 93-V.** Em toda edificação onde se prestem serviços de lavagem de veículos, oficinas mecânicas e postos de combustíveis haverá sistema de segregação e armazenamento de óleos e graxas (caixa de retenção), vedado seu lançamento nas redes de esgoto e de águas pluviais, sob pena das sanções legais cabíveis. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 516, de 11 de maio de 2012*<sup>29</sup>)

**Parágrafo único.** As substâncias armazenadas passíveis de reciclagem ou reaproveitamento serão separadas e destinadas a essas finalidades.

**Artigo 93-W.** Para construção de piscinas observar-se-á a NBR Nº 10.339, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como quaisquer normatizações posteriores emitidas pelo referido órgão, que alterem, suplementem ou atualizem a referida norma em parte ou no todo, de modo a garantir-se a observância dos parâmetros de segurança estabelecidos para a construção e manutenção de sistemas de circulação e tratamento de água de piscinas. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 522, de 24 de agosto de 2012*)

~~§ 1º. Os ralos de fundo das piscinas serão, preferencialmente, do tipo anti-turbilhão ou comuns, em quantidades que atendam à velocidade de escoamento.~~

**§ 1º.** Os ralos de fundo serão, preferencialmente, do tipo anti-turbilhão ou comuns, em quantidades que atendam à velocidade de escoamento, de no máximo 0,6 m/s. (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 541, de 27 de maio de 2014*)

<sup>28</sup> Arts. 2º e 3º da *Lei Complementar n.º 517*, de 11 de maio de 2012: “Ao estabelecimento infrator aplicar-se-á multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais). O estabelecimento em atividade na data de início de vigência desta lei complementar cumpri-la-á no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data referida.”

<sup>29</sup> Arts. 2º e 3º da *Lei Complementar n.º 516*, de 11 de maio de 2012: “Os estabelecimentos atualmente existentes terão de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início de vigência desta lei complementar, para adequar-se às exigências ora instituídas. O Poder Executivo regulamentará a presente lei.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 45*)

~~§ 2º. Dos projetos de instalação de piscinas constarão, no mínimo, dois drenos de fundo por motobomba, interligados diretamente e sem registros, independentemente do formato, área ou volume da piscina. (Acrecido pela Lei Complementar n.º 522, de 24 de agosto de 2012)~~

**§ 2º.** Dos projetos de instalação de piscinas constarão: (*Redação dada pela Lei Complementar n.º 541, de 27 de maio de 2014*)

**I** – no mínimo, dois drenos ou grades de fundo por motobomba, interligados diretamente e sem registros, independentemente do formato, área ou volume da piscina, com distância de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) entre eles;

**II** – a utilização de tampas de dreno que previnam o turbilhonamento e o enlace de cabos;

**III** – a instalação, em local visível e de fácil acesso, de “botão de pânico” que, em caso de sucção de indivíduo pelo sistema de bomba, desligará automaticamente a casa de máquinas e o conjunto de bombas.

**§ 2º-A.** A casa de máquinas será: (*Acrecido pela Lei Complementar n.º 541, de 27 de maio de 2014*)

**I** – de fácil acesso através de escada padrão larga e fixa, respeitadas as normas técnicas e especificações do fabricante;

**II** – protegida contra inundações, quando construída abaixo do nível do solo;

**III** – bem iluminada e ventilada, dispondo de espaço suficiente para comportar todo o equipamento e permitir fácil circulação de pessoal encarregado de inspeção, operação, manutenção e reparos dos equipamentos;

**IV** – dotada de uma faixa livre em toda a volta dos equipamentos, com 0,60 m (sessenta centímetros) de largura, no mínimo, e 1,00 m (um metro) na área de operação.

**§ 2º-B.** Haverá grade de proteção de, no mínimo, 1,10 m (um metro e dez centímetros) de altura no entorno de toda piscina existente em condomínios verticais e horizontais, clubes, parques, escolas e locais de uso público. (*Acrecido pela Lei Complementar n.º 547, de 11 de julho de 2014*<sup>30</sup>)

<sup>30</sup> Art. 2º e parágrafo único da Lei Complementar n.º 547, de 11 de julho de 2014: “A adequação à presente exigência, no caso das piscinas já existentes, far-se-á no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados do início de vigência desta lei complementar. A infração do disposto neste artigo implica multa no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), reajustável anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC ou outro que o substitua, dobrada na reincidência.”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(*Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 46*)

**§ 3º.** A não-observância do disposto neste artigo por parte do proprietário do imóvel ou do responsável pela manutenção da piscina, sujeitará o infrator às seguintes penalidades: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 522, de 24 de agosto de 2012*<sup>31</sup>)

**I** – advertência, com a obrigação de adequação integral aos parâmetros estabelecidos neste artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias;

**II** – em caso de reincidência, lacre e interdição da piscina até que se cumpram integralmente as exigências previstas nesta lei.

**§ 4º.** O responsável pela construção, operação ou manutenção de piscina em desacordo com o disposto neste artigo e nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT está sujeito às penalidades previstas na legislação civil e penal. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 541, de 27 de maio de 2014*<sup>32</sup>)

**Artigo 93-X.** Em toda edificação comercial destinada à realização de festas e eventos infantis, bem como em toda aquela que ofereça “playground” e brinquedos correlatos para crianças, o espaço destinado a entretenimento infantil será dotado de amortecedor de queda e piso antiderrapante, com espessura mínima de 2,00 cm (dois centímetros), exceto se situado em área gramada ou banco de areia. (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 527, de 08 de março de 2013*<sup>33</sup>)

**Artigo 93-Y.** A edificação destinada a condomínio vertical, residencial ou não residencial, terá, preferencialmente, na cobertura, laje arquitetada destinada a vegetação, composta das seguintes camadas: (*Acrescido pela Lei Complementar n.º 531, de 11 de julho de 2013*)

**I** – impermeabilização;

**II** – proteção contra raízes;

**III** – drenagem;

**IV** – filtragem;

**V** – substrato; e

<sup>31</sup> Art. 2º e parágrafo único da *Lei Complementar n.º 522*, de 24 de agosto de 2012: “*No caso das piscinas já existentes, o disposto nesta lei complementar será cumprido no prazo de 12 (doze) meses, a contar do início de sua vigência. Será vedada a utilização de piscinas que não atendam ao disposto nesta lei complementar até sua integral adequação, respeitando-se o prazo de adequação estabelecido no ‘caput’ deste artigo.*”

<sup>32</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 541*, de 27 de maio de 2014: “*As piscinas atualmente existentes, cujo sistema hidráulico esteja em desacordo com o disposto nesta lei complementar serão, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados do início da sua vigência, adaptadas ao ora exigido, não podendo ser utilizadas durante o período em que o sistema hidráulico estiver em funcionamento.*”

<sup>33</sup> Art. 2º da *Lei Complementar n.º 527*, de 08 de março de 2013: “*Os estabelecimentos atualmente existentes que não se enquadrem no disposto nesta lei complementar têm prazo de até 90 (noventa) dias para sua adequação à presente exigência, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), dobrada a cada reincidência.*”



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 47)

**VI** – vegetação extensiva ou intensiva, preferentemente nativa, de pouca irrigação e resistente às variações de temperatura.

**Parágrafo único.** A laje referida neste artigo:

**I** – respeitará as especificações técnicas regulamentares;

**II** – considera-se área permeável, para os fins legais.

**Artigo 93-Z.** Em toda edificação destinada a shopping center ou a supermercado ou estabelecimento similar, com área construída igual ou superior a 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) haverá banheiro-família, que será: (Acrescido pela Lei Complementar n.º 572, de 28 de dezembro de 2016<sup>34</sup>)

**I** – construído e mantido de acordo com as Normas da Vigilância Sanitária Municipal;

**II** – equipado com lavabo para uso por crianças de ambos os sexos de até 10 (dez) anos de idade.

## CAPÍTULO XI

### FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS

**Artigo 94.** Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

**Artigo 95.** Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

**a)** 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;

**b)** 3,00 m (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.

**Parágrafo único.** Nos anteparos verticais que possuírem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

<sup>34</sup> Artigos 2º, 3º; 4º da Lei Complementar n.º 572, de 28 de dezembro de 2016: “Art. 2º O banheiro-família instituído por esta lei complementar será de utilização gratuita e restrito à criança, autorizada a permanência apenas dos responsáveis. Art. 3º Nenhuma construção ou reforma em edificação objeto desta lei complementar será autorizada sem que o projeto respectivo contemple o ora disposto. Art. 4º Os estabelecimentos atualmente existentes, objeto desta lei complementar, têm prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para se adequar ao ora disposto, sob pena de: I – multa no valor de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais do Município – UFM; II – na reincidência, multa dobrada e suspensão da licença de localização e funcionamento pelo prazo de 30 (trinta) dias; III – cancelamento da licença de localização e funcionamento em nova reincidência.”



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 48)

## CAPÍTULO XII

### AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO

**Artigo 96.** A expedição do Auto de Conclusão de Obra é condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- c) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- ~~d) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças. (Revogada pela Lei Complementar n.º 560, de 09 de maio de 2015)~~

**Artigo 97.** A expedição da Licença de Uso da Obra é condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

**Artigo 97.** A expedição de Licença de Uso da Obra é condicionada à apresentação dos seguintes documentos: *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998)*

~~a) Declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as normas técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;~~

**a)** Declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional executor da obra, no sentido de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo bem como, de que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as normas técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes; *(Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998)*

~~b) Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;~~



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 49)

- b)** Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso; (Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998)
- ~~**e)** Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;~~
- ~~**e)** Comprovante de quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, obtido junto à Secretaria Municipal de Finanças. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998) (Revogada pela Lei Complementar n.º 570, de 06 de setembro de 2016)~~
- ~~**d)** Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso; (Revogada tacitamente pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998)~~
- ~~**e)** Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças. (Revogada tacitamente pela Lei Complementar n.º 249, de 15 de maio de 1998)~~

**Artigo 98.** Quando da expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso da Obra, a Fiscalização verificará, através de inspeção visual, das condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará da observância ao projeto da volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e área de edificação construída.

**Artigo 98.** A expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso não depende de prévia vistoria municipal, podendo a Secretaria Municipal de Obras, se entender necessário, determinar a sua realização a qualquer momento. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 465, de 11 de dezembro de 2008)

**Artigo 99.** As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades outras que não aquelas que estejam licenciadas.

**Artigo 100.** As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição do Auto de Conclusão de Obra ou da Licença de Uso.

**Artigo 101.** O Auto de Conclusão de Obra não substitui a Licença de Uso da Obra e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Artigo 102.** O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição da Licença de Uso da Obra, em conformidade com a legislação federal.



## Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Texto compilado da Lei Complementar nº 174/1996 – pág. 50)*

### **[Lei Complementar n.º 472, de 1.º de abril de 2009 (“Altera o Código de Obras e Edificações para em garagens exigir a pintura que especifica”):**

**Art. 1º.** Na concessão do “habite-se” de construções multifamiliares e comerciais exigir-se-á que as colunas ou vigas de sustentação das garagens sejam dotadas de pintura interna de faixas nas cores amarelo e preto, intercaladas do solo até a altura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 2º.** Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.]

\scpo



Câmara Municipal de Jundiaí

LEI COMPLEMENTAR

N.º 174

de 09 / 01 / 96

Processo n.º 19.632

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 322

Autoria: PREFEITO MUNICIPAL

Ementa: Institui o novo Código de Obras e Edificações.

Arquive-se

*@llamentel*  
Dir. 12/01/1996



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

1996  
PLC 322

MATERIA

Comissões

PLC 322

CJR

COSP

Ao Consultor Jurídico.

*Wllam pedr*  
Diretora Legislativa

16/10/95

PRAZOS	Comissão	Relator
projeto	20 dias	07 dias
veto	10 dias	-
orçamentos	20 dias	-
contas	15 dias	-
projeto aprovado	07 dias	03 dias

A CJR.

*Wllam pedr*  
Diretora Legislativa

23/10/95

Designo Relator o Vereador:

*Anoco*  
Anoco

*Paulo*  
Presidente

24/10/95

voto favorável

voto contrário

*Paulo*  
Relator

24/10/95

A Comissão COSP.

*Wllam pedr*  
Diretora Legislativa

07/11/95

Designo Relator o Vereador:

Presidente

Relator

voto favorável

voto contrário

A Comissão \_\_\_\_\_.

Diretora Legislativa

Designo Relator o Vereador:

Presidente

Relator

voto favorável

voto contrário

A Comissão \_\_\_\_\_.

Diretora Legislativa

Designo Relator o Vereador:

Presidente

Relator

voto favorável

voto contrário

A Comissão \_\_\_\_\_.

Diretora Legislativa

Designo Relator o Vereador:

Presidente

Relator

voto favorável

voto contrário

A Consultoria Jurídica (muns. ad. fls. 28/40)

*Wllam pedr*  
Dir. Leg.  
19.12.95



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

LC 174/1996

Fol 56/104

Proc 19632  
PMA

OF. GPL. nº 865/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

Processo nº 12.938-7/95

19632 06/95 P15\*

PROTOCOLO

Jundiaí, 16 de outubro de 1.995.

Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar a esclarecida apreciação  
dessa Colenda Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que versa sobre proposta para o novo  
Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de  
elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

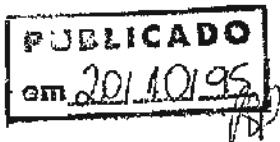
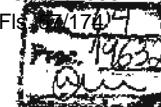
Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N E S T A

SCC.-



CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE  
À CJ E ÀS SEGUINTE COMISSÕES:  
*CJR e GOSP*  
Presidente  
17/ 10 /95

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
PROJETO APROVADO  
Presidente  
19/12/95

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõe sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites dos imóveis, no Município de Jundiaí, passa a vigor nos termos das Normas Técnicas, que constituem o Anexo desta Lei Complementar.

**Parágrafo único** - O Anexo a que se refere o "caput" do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados :

*Assinatura*



**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**SEÇÃO I  
DO MUNICÍPIO**

**SEÇÃO II  
DO PROPRIETÁRIO**

**SEÇÃO III  
DO POSSUIDOR**

**SEÇÃO IV  
DO PROFISSIONAL**

**CAPÍTULO III  
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**CAPÍTULO IV  
DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

**CAPÍTULO V  
DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO**

**CAPÍTULO VI  
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

**CAPÍTULO VII  
DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS**

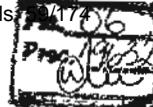
**CAPÍTULO VIII  
DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE**

**CAPÍTULO IX  
DAS PENALIDADES**

**CAPÍTULO X  
DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS**

**CAPÍTULO XI  
DO FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS**

**CAPÍTULO XII  
DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO**



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

**Artigo 2º** - Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiaí da parcela de terreno necessária à execução de obra pública ou melhoramento, fica assegurado aos proprietários do imóvel o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada a área remanescente, com a implantação do projeto unicamente sobre a área remanescente, observados os recuos pertinentes e a respectiva taxa de ocupação.

**Artigo 3º** - Ficam isentos do pagamento da taxa de aprovação e de licenciamento as Residências Unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica, prevista no Capítulo IX, artigo 76 do Anexo.

**§ 1º** - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, de caráter popular, com área total não superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

**§ 2º** - A isenção a que se refere o "caput" deste artigo, será concedida ao proprietário que possuir um único imóvel no Município.

**Artigo 4º** - Os projetos de arquitetura referentes às construções de moradia econômica poderão ser fornecidos gratuitamente pela Prefeitura, através da FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

**Parágrafo único** - A Prefeitura poderá fornecer, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras, referidas no "caput" deste artigo, mediante convênio a ser firmado com entidades profissionais sediadas no Município.

**Artigo 5º** - O descumprimento das disposições desta Lei Complementar, ensejará a aplicação dos procedimentos fiscais previstos nos Capítulos VII e IX do Anexo, bem como de penalidades a serem definidas pelo Poder Executivo, através de decreto a ser expedido no prazo de sessenta (60) dias a partir da data da publicação desta Lei Complementar.

**Artigo 6º** - Os prazos fixados nesta Lei Complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á, automaticamente o seu término, para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

**Artigo 7º** - Os projetos para áreas de intervenção urbanística promovidos pelo Poder Público, bem

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

como os Programas Habitacionais de Interesse Social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas na presente Lei Complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Poder Executivo.

**Parágrafo único** - São considerados Programas Habitacionais de Interesse Social, dentre outros, a reurbanização de favelas, a construção organizada por mutirões e outros implementados pela FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

**Artigo 8º** - Fica criado, junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo do Poder Executivo e em caráter permanente, o Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações.

**Parágrafo único** - À vista da evolução da técnica e dos costumes, ao Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações compete:

**I** - Promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

**II** - Encaminhar ao Gabinete do Prefeito, sugestões de remanejamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização desta Lei Complementar;

**III** - Sugerir novos procedimentos que permitam a reunião de maior número de informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

**IV** - Encaminhar propostas de alteração desta Lei Complementar.

**Artigo 9º** - O Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações será composto por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí, do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil e da PROEMPI, e será regulamentado no prazo de 70 (setenta) dias, contados da publicação desta Lei Complementar.

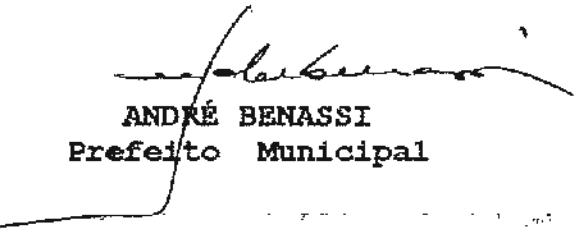
**Artigo 10** - Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início da vigência desta Lei Complementar poderão ser analisados com fundamento nas suas disposições mediante manifestação expressa do interessado.

**Artigo 11** - As obras em andamento na data da entrada em vigor desta Lei Complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação

**Artigo 12** - Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1961; 1266, de 08 de outubro de 1965; 1342, de 1º de abril de 1966; 1350, de 09 de maio de 1966; 1471, de 07 de novembro de 1967; 1493, de 19 de dezembro de 1967; 1513, de 13 de abril de 1968; 1571, de 20 de dezembro de 1968; 1590, de 02 de junho de 1969; 1603, de 25 de agosto de 1969; 1619, de 09 de outubro de 1969; 1625, de 21 de outubro de 1969; 1628, de 21 de outubro de 1969; 1630, de 28 de outubro de 1969; 1667, de 12 de fevereiro de 1970; 1870, de 27 de dezembro de 1971; 2136, de 29 de setembro de 1975; 2153, de 21 de janeiro de 1976; 2266, de 12 de outubro de 1977; 2296, de 20 de abril de 1978; 2340, de 02 de abril de 1979; 2388, de 11 de fevereiro de 1980; 2506, de 14 de agosto de 1981; 2545, de 10 de dezembro de 1981; 2569, de 27 de abril de 1982; 2612, de 26 de novembro de 1982; 2633, de 16 de maio de 1983; 2659, de 26 de setembro de 1983; 2675, de 21 de dezembro de 1983; 2719, de 13 de julho de 1984; 2729, de 17 de julho de 1984; 2735, de 29 de agosto de 1984; 2745, de 21 de setembro de 1984; 2802, de 06 de março de 1985; 2848, de 05 de junho de 1985; 2868, de 22 de julho de 1985; 2915, de 14 de novembro de 1985; 2999, de 1º de outubro de 1986; 3012, de 13 de novembro de 1986; 3019, de 03 de dezembro de 1986; 3041, de 05 de março de 1987; 3070, de 11 de junho de 1987; 3099, de 21 de setembro de 1987; 3108, de 14 de outubro de 1987; 3178, de 12 de maio de 1988; 3197, de 22 de junho de 1988; 3316, de 29 de novembro de 1988; 3336, de 09 de dezembro de 1988; 3389, de 22 de maio de 1989; 3392, de 24 de maio de 1989; 3419, de 08 de agosto de 1989; 3446, de 19 de setembro de 1989; 3471, de 25 de outubro de 1989; 3516, de 22 de março de 1990 e 3518, de 27 de março de 1990; e as Leis Complementares: nºs 06, de 13 de julho de 1990; 15, de 26 de dezembro de 1990; 29, de 19 de setembro de 1991; 31, de 10 de outubro de 1991; 32, de 10 de outubro de 1991; 46, de 31 de março de 1992; 47, de 31 de março de 1992; 49, de 09 de abril de 1992; 50, de 06 de maio de 1992; 61, de 17 de dezembro de 1992; 67, de 08 de março de 1993; 69, de 19 de abril de 1993; 72, de 06 de maio de 1993; 77, de 31 de maio de 1993; 85, de 26 de agosto de 1993; 95, de 28 de dezembro de 1993; 97, de 08 de fevereiro de 1994; 101, de 1º de junho de 1994; 106, de 13 de julho de 1994; 108, de 22 de setembro de 1994; 120, de 15 de dezembro de 1994; 127, de 03 de janeiro de 1995; 129, de 03 de janeiro de 1995; 130, de 13 de fevereiro de 1995; 136, de 01 de março de 1995; 137, de 1º de março de 1995; 139, de 07 de março de 1995; 141, de 29 de março de 1995; 149, de 09 de maio de 1995; 150, de 31 de maio de 1995; 155, de 29 de junho de 1995 e 158, de 22 de agosto de 1995; e os Decretos nºs 2166, de 19 de janeiro de 1972; 2868, de 23 de abril de 1974; 4588, de 03 de fevereiro de 1978; 6246, de 14 de maio de 1982; 6253, de 17 de maio de 1982; 6746, de 05 de maio

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

de 1983; 9476, de 26 de maio de 1987, 11.244, de 12 de março de 1990 e 13.090, de 16 de novembro de 1992.

  
ANDRÉ BENASSI  
Prefeito Municipal

mabb/cobb/2



## A N E X O

## CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

## NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiaí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADESSEÇÃO I  
DO MUNICÍPIO

**Artigo 2º** - A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das posturas legais municipais, bem como de outras de esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

**SEÇÃO II  
DO PROPRIETÁRIO**

**Artigo 3º** - Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora, do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro-Imobiliário.

**Artigo 4º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 5º** - O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e demais legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí relativas ao seu imóvel.

**Artigo 6º** - A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações, dependerá da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura do Município de Jundiaí, ao aceitá-lo, o direito de propriedade.

**SEÇÃO III  
DO POSSUIDOR**

**Artigo 7º** - Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que

tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

**Artigo 8º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras no imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as disposições deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 9º** - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a)** contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b)** compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- c)** contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d)** certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucaptionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.

**§ 1º** - Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentada planta de levantamento topográfico planialtimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

**§ 2º** - O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Artigo 10** - O possuidor, ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições

de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí a ele relativas.

#### SEÇÃO IV DO PROFISSIONAL

**Artigo 11** - Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações conferidas por aquele órgão.

**Artigo 12** - É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

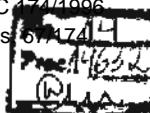
**§ 1º** - A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

**§ 2º** - O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

**Artigo 13** - O profissional legalmente habilitado poderá atuar como Autor de projeto, como Executor de obra ou em ambos os casos, se assim preferir.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Autor o profissional legalmente habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelas peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 14** - O Autor do Projeto assume a total responsabilidade pelo trabalho que apresenta,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação de uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade do seu projeto.

**Artigo 15** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Executor o profissional ou empresa legalmente habilitados, que se responsabiliza pela execução ou direção técnica de obras, desde o seu inicio até sua total conclusão, e que responde pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, em observância às Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, às disposições deste Código de Obras e Edificações, à legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal aplicáveis.

**Parágrafo único** - O Executor de Obras assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Artigo 16** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí deverá comunicar por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Artigo 17** - A substituição ou transferência de profissional é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

**S 1º** - É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**S 2º** - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

**Artigo 18** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí não reconhecerá direitos autorais ou pessoais,

decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

### CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Artigo 19** - Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados frente a legislação municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da legislação estadual e federal, bem como das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis.

**Artigo 20** - Em um único procedimento administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e, anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

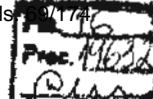
**Artigo 21** - Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do Projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

**Artigo 22** - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

**Parágrafo único** - Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da chamada.

**Artigo 23** - O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único** - O prazo a que se refere o artigo anterior ficará dilatado para 150 (cento e cinquenta) dias, nos casos de pedidos de concessão de Certificado de Conclusão de Obra.



**Artigo 24** - O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a 15 (quinze) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares e 30 (trinta) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de 120 (cento e vinte) dias.

**Artigo 25** - O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

**Artigo 26** - Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto e, desde que o projeto não dependa de aprovação de órgãos externos, poderá ser requerido o Alvará de Execução.

**§ 1º** - Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Aprovação do Projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, da legislação estadual e federal e das Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis.

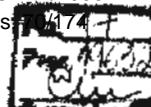
**§ 2º** - Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo a emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiaí, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

#### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Artigo 27** - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

**Artigo 28** - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

- a)** título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra;



- b)** peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada;
- c)** os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração das edificações no terreno e ao cálculo de volumes, áreas e altura das edificações;
- d)** levantamento topográfico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.

**§ 1º** - Apenas beirais com 0,50 m de largura não serão computados como área construída.

**§ 2º** - Quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

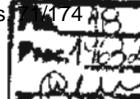
**§ 3º** - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

**Artigo 29** - Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas, objetivamente, nas cores convencionais, as partes a demolir, a construir e a regularizar.

**Artigo 30** - As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos, além de suas projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior:

- a)** residências multifamiliares;
- b)** comerciais com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- c)** de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- d)** industriais e
- e)** institucionais.

**Artigo 31** - Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

receberão aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo da S.M.O.

**Artigo 32** - As aprovações externas, do Corpo de Bombeiros, da CETESB (Companhia Estadual de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), da Secretaria de Estado da Saúde e da TELESP, (Telecomunicações do Estado de São Paulo) quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução.

**Artigo 33** - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as Normas Técnicas da FUNDACENTRO para os ambientes de trabalho e a Lei Orgânica do Município, sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

**Artigo 34** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto a adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor quanto a sua correta implantação no terreno.

**Artigo 35** - A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 36** - As diferenças em medidas lineares de até 3% (três por cento) e de até 5% (cinco por cento) em área, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos de Código de Obras e Edificações

CAPÍTULO V  
ALVARÁ DE EXECUÇÃO

**Artigo 37** - A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplenagem, muro

de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma, ampliação e reconstrução.

**Artigo 38** - O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único** - Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 39** - Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**Artigo 40** - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

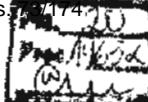
- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## CAPÍTULO VI

### EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Artigo 41** - A Execução de Obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, será procedida mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, de forma a obedecer ao projeto executivo, a licença concedida, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades particulares e dos logradouros públicos, observados também os encargos trabalhistas pertinentes.

**Artigo 42** - O Canteiro de Obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**

**Artigo 43** - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

**Artigo 44** - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de transito e outras instalações de interesse público.

**Artigo 45** - Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

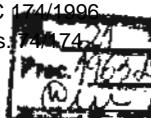
**Artigo 46** - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

**Artigo 47** - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.

**Artigo 48** - Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Em caso de fechamento lateral o mesmo deverá ser executado com sistema vazado para a via pública.

**Parágrafo único** - Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Artigo 49** - Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

- a) vedação externa que a envolve totalmente; e
- b) plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros).

## CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Artigo 50** - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, devendo o servidor incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

**Artigo 51** - Deverá ser mantido no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações.

**Artigo 52** - Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o Executor da Obra serão notificados e autuados, embargando-se a obra.

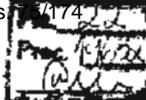
**Artigo 53** - O prazo máximo para o inicio das providencias relativas a solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.

**Artigo 54** - Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

**Artigo 55** - Em se tratando de obra autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Artigo 56** - Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- a) eliminação de eventuais divergências da obra em relação as condições possíveis de autorização;



- b)** deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- c)** existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade; e
- d)** pagamento das multas impostas.

**Artigo 57** - Decorrido o prazo para as providencias relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí procederá a vistoria nos 10 (dez) dias subsequentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

- a)** expedir novo auto de infração e aplicar as multas em dobro;
- b)** solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 58** - A resistência ao embargo ensejará também ao profissional Executor a aplicação de multa com acréscimo de 100% (cem por cento), desde que devidamente notificado e não comprove não ser o autor da orientação do prosseguimento da obra.

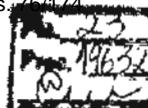
**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Artigo 59** - Não serão passíveis de regularização as edificações que, em razão de infringência aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

## CAPÍTULO VIII

### ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

**Artigo 60** - Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o inicio das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

**§ 1º** - Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

**§ 2º** - O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**Artigo 61** - Decorrido o prazo para as providencias relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí efetuará nova vistoria nos 5 (cinco) dias subsequentes a fim de constatar o cumprimento da regularidade exigida.

**Artigo 62** - Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

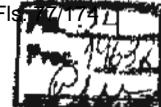
- a)** expedir auto de infração e autuar;
- b)** solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 63** - O atendimento a intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 64** - Não sendo atendida a notificação estando o proprietário ou possuidor notificado e autuado, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, os serviços poderão ser executados pela Prefeitura Municipal de Jundiaí devendo ser ressarcidos os cofres públicos municipais pelo proprietário ou possuidor.

**Artigo 65** - Independentemente de haver sido notificado e de se encontrar assistido por profissional legalmente habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel, que constatar perigo de ruína, poderá dar inicio imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiaí, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo único** - Comunicada a execução dos serviços



vistoria no imóvel objeto da comunicação, verificando a veracidade da necessidade de execução de obras emergentes e, se o caso, exigindo a complementação da documentação necessária à Aprovação do Projeto e ao Alvará de Execução.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Artigo 66** - A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator que, no prazo de 10 (dez) dias efetue o pagamento da multa imposta ou apresente defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

**Artigo 67** - A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Artigo 68** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o Autor do Projeto se deu causa à infração e o Executor da obra.

**Artigo 69** - As infrações decorrentes de desvirtuamento da autorização concedida ou de inicio de obra sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, ensejarão autuação contra o proprietário ou possuidor e contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 70** - No caso de obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, responderá o proprietário ou possuidor pela irregularidade constatada e também pelas autuações contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 71** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí, atuando em defesa do interesse público, informará ao órgão de Fiscalização do Exercício Profissional (CREA-SP) sobre toda obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, bem como, sobre toda autuação aplicada contra profissional legalmente habilitado que infringir os dispositivos deste Código de Obras e Edificações, dando inicio, naquele órgão Fiscalizador, ao competente processo.

**Artigo 72** - Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos ao Diretor de



Obras Particulares da Secretaria Municipal de Obras, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

**§ 1º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso, em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de primeira instância na Imprensa Oficial do Município.

**§ 2º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa em segunda instância caberá recurso, em última instância, à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo e mediante prévio depósito do valor da multa discutida, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

**Artigo 73** - As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas de suspensão da inscrição e da cobrança da dívida correspondente, até decisão final.

**Artigo 74** - As multas a serem aplicadas ao proprietário, possuidor, Autor do Projeto e Executor da Obra, serão definidas através de decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da Lei Complementar que institui o presente Código de Obras e Edificações.

**Artigo 75** - No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas a infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único** - A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

**Artigo 76** - A expedição de notificações e aplicação de penalidades em obras de moradia econômica, estas consideradas com área total de construção até 70 m<sup>2</sup>, e em obras de interesse social nos termos da legislação municipal específica, terão os prazos dilatados até o triplo do prazo previsto e o valor das autuações reduzidos em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

## CAPÍTULO X DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

**Artigo 77** - O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos

174/96  
26  
P. 1463-2  
C. 1463-2

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

**Artigo 78** - As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas e portadoras de deficiência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jundiaí e da legislação municipal específica.

**Artigo 79** - As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruidos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

**Artigo 80** - 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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

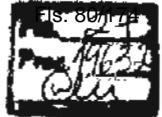
**Artigo 81** - As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

**Artigo 82** - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as Normas Técnicas da A.B.N.T.

**Artigo 83** - Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

**Artigo 84** - 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.

**Artigo 85** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de gás liquefeito de petróleo e os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou



instalações com funcionamento à gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às Normas Técnicas específicas.

**Artigo 86** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de Telefonia, atendendo as Normas Técnicas específicas e a legislação municipal.

**Artigo 87** - 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.

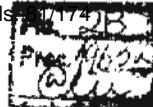
**Artigo 88** - Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

**Artigo 89** - As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e exigências do Departamento de Águas e Esgotos de Jundiaí - DAE.

**Artigo 90** - Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.

**Artigo 91** - Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações com mais de quatro pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00 m (doze metros) entre o nível de piso do pavimento inferior e o nível de piso do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem, observadas as seguintes condições:

- a)** um elevador, no mínimo, em edificações com até dez pavimentos ou com desnível inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;
- b)** dois elevadores, no mínimo, em edificações com mais de dez pavimentos ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem.



**Parágrafo único** - No cômputo dos andares não será considerado o andar de uso privativo de andar contíguo.

**Artigo 92** - Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- a) estar situado em local a eles acessível;
- b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- c) possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);
- d) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

**Artigo 93** - As vagas para estacionamento de veículos, em edificações de qualquer finalidade, deverão ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

## CAPÍTULO XI

### FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS

**Artigo 94** - Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

**Artigo 95** - Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

- a) 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- b) 3,00 m (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.

**Parágrafo único** - Nos anteparos verticais que possuirem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

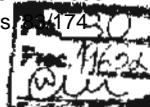
## CAPÍTULO XII AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO

**Artigo 96** - A expedição do Auto de Conclusão de Obra é condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- c) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- d) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 97** - A expedição da Licença de Uso da Obra é condicionada apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;

- b)** Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- c)** Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- d)** Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- e)** Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 98** - Quando da expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso da Obra, a Fiscalização verificará, através de inspeção visual, das condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará da observância ao projeto da volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e área de edificação construída.

**Artigo 99** - As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades outras que não aquelas que estejam licenciadas.

**Artigo 100** - As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição do Auto de Conclusão de Obra ou da Licença de Uso.

**Artigo 101** - O Auto de Conclusão de Obra não substitui a Licença de Uso da Obra e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Artigo 102** - O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição da Licença de Uso da Obra, em conformidade com a legislação federal.

## JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente:  
Senhores Vereadores:

A necessidade de se implementar melhorias nos procedimentos administrativos de aprovação de projetos e de fiscalização de obras no Município, atendendo solicitações da comunidade, de profissionais da engenharia e da arquitetura e de entidades representativas, motivaram a elaboração e apresentação a essa Egrégia Edilidade do presente Projeto de Lei Complementar.

O crescimento da cidade, a evolução tecnológica havida desde 1965, data em que foi implantado o Código de Obras em vigor, o surgimento de novos parâmetros normativos, a entrada de novos materiais no mercado de Construção Civil aliados a imperiosa necessidade de modernizar o atendimento à população, aumentando a eficiência do serviço prestado à comunidade e a possibilidade de o Poder Público não só impor e fiscalizar o cumprimento de normas mas, principalmente de permitir a criatividade e possibilitar uma maior participação dos profissionais da área tecnológica e das empresas na concepção do espaço interno dos projetos e obras



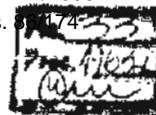
## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

estabeleceram os princípios contidos no Anexo deste Projeto de Lei Complementar que se constitui no Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí.

O Código de Obras e Edificações, ora proposto, contempla também a população de baixa renda, ao estabelecer critérios técnicos e financeiros para o tratamento adequado dos projetos e obras de moradia econômica e de interesse social.

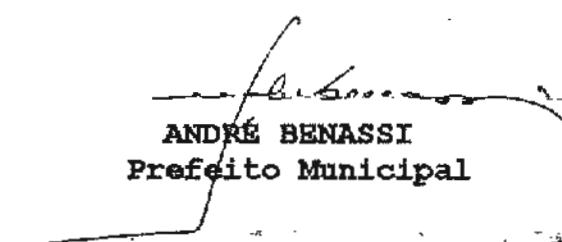
Por outro lado, o Projeto de Lei Complementar propõe nova forma de gestão dos projetos e obras no Município de Jundiaí: a co-gestão-participativa, com celeridade nos procedimentos e divisão de responsabilidades entre Poder Público, projetistas, construtores e entidades representativas do setor de construção civil.

Nesse sentido é a proposta de criação do Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações, órgão consultivo de caráter permanente, junto ao Gabinete do Prefeito, com funções perfeitamente definidas e a possibilidade de se estabelecer convênios com entidades sediadas em Jundiaí para a melhoria das condições técnicas das obras destinadas a população de baixa renda, ampliando os serviços já prestados pela FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

O alcance da presente propositura, que coloca o Município de Jundiaí na vanguarda e liderança no tratamento das questões relacionadas à construção civil e corrige defasagens de uma legislação implantada há trinta anos, nos dão a certeza do apoio dessa Colenda Casa de Leis para a integral aprovação da propositura em apreço.

  
ANDRÉ BENASSI  
Prefeito Municipal

cobb1



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

L 00074/12290  
Fis. 87/16203  
16/203

CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER N° 3.416

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

PROCESSO N° 19.632

De autoria do Prefeito Municipal, o presente projeto de lei complementar institui o novo Código de Obras e Edificações.

A propositura encontra sua justificativa às fls. 31/33, e vem instruído com o anexo de fls. 10/30.

É o relatório.

PARECER:

1. O projeto de lei complementar em estudo se nos afigura revestido da condição legalidade relativamente à competência (art. 69, "caput"), e quanto à iniciativa, que no caso é privativa do Chefe do Executivo (art. 72, VI, XII, XXIV e XXV, c/c o art. 46, IV e V), sendo os dispositivos elencados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

2. A matéria é de lei complementar, em decorrência do que estabelece a Carta de Jundiaí - art. 43, II -, obedecendo, portanto, a mesma hierarquia das leis. Assim, o texto proposto se enquadra perfeitamente no ordenamento que deve ser observado na elaboração técnico-legislativa. No que se refere ao quesito mérito, dirá o soberano Plenário.

3. Além da Comissão de Justiça e Redação, deve ser ouvida a Comissão de Obras e Serviços Públicos.

4. Quorum: maioria absoluta (parágrafo único do art. 43, LOM).

S.m.e.

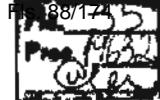
Jundiaí, 20 de outubro de 1995.

*Ronaldo Salles Vieira*  
Dr. RONALDO SALLES VIEIRA,  
Assessor de Consultoria.

rsv/aaa



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO N° 19.632

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322, do PREFEITO MUNICIPAL, que Institui o novo Código de Obras e Edificações.

PARECER N° 2.300

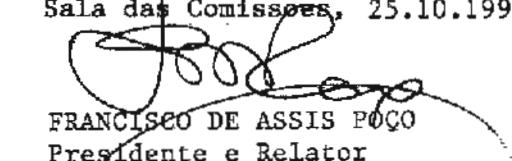
A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 69, "caput", e art. 72, VI, XII, XXIV e XXV, c/c o art. 46, IV e V - confere ao projeto de lei complementar em estudo a condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, conforme depreendemos da análise apresentada pela Consultoria Jurídica da Casa, expressa no Parecer nº 3.416, de fls. 34, que subscrevemos na totalidade.

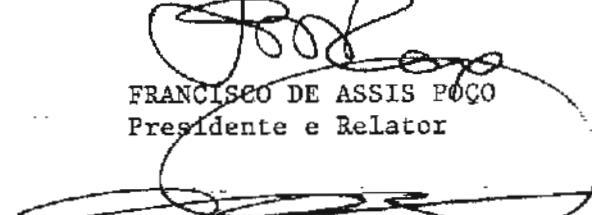
A natureza de lei complementar da matéria é incontestável, por força do estabelecido no art. 43, II, da Carta de Jundiaí, obedecendo, pois, a proposta, a mesma hierarquia de leis. Portanto, inexiste impedimento que possam incidir sobre a tramitação do projeto, eis que segue ele o ordenamento que deve ser observado na elaboração técnico-legislativa.

Face a argumentação oferecida, acolhemos o projeto em seus termos votando, consequentemente, favorável à sua tramitação.

É o parecer.

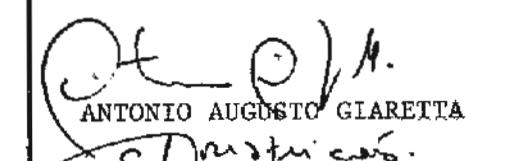
Sala das Comissões, 25.10.1995

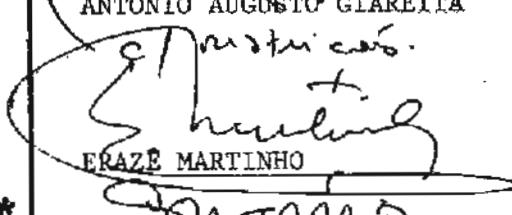
  
FRANCISCO DE ASSIS POCO  
Presidente e Relator

  
CARLOS ALBERTO BESTETTI

  
OLAVO DA SILVA PRADO

APROVADO EM 07.11.95

  
ANTONIO AUGUSTO GIARETTA

  
Efraim Martinho

\*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF.GP.L. nº 943/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

1995-4/1996  
Fol 170/170

1995 NOV 17 1995

Jundiaí, 13 de novembro de 1.995.  
PRÓTOCOLO GERAL

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Junte-se. De-se  
ciência aos ve-  
readores.

PRESIDENTE  
17/11/95

Vimos, por este, colocar à disposição de V.Exa., bem como dos nobres Vereadores, o Corpo técnico desta Prefeitura Municipal, para discussão e esclarecimentos - sobre o Projeto de Lei que institui sobre o Código de Obras.

Aproveitamos deste ensejo para renovarmos sinceros protestos de elevada consideração.

Atenciosamente,

ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N e s t a

acccg.-

**ASSOCIAÇÃO DOS  
CAMARA DE ENGENHEIROS DE JUNDIAÍ  
DE JUNDIAÍ**

37  
19632  
OBR

20159 08/95 ~168

Ao

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí **PROTÓCOLO GERAL**

AC/ Sr. Antonio Carlos Pereira Neto

D.D. Presidente

Jundiaí, 07 de Dezembro 1995

Junta-se aos autos do  
PLC 322.

Ref.: Projeto de Lei Complementar nº 322

*RM*  
Presidente,  
12-12-1995.

A Associação dos Engenheiros de Jundiaí, face ao Projeto que dispõe sobre o novo "Código de Obrás", analisou o referido Projeto em várias reuniões, culminando por aprovar-lo e após tendo sido feitas várias sugestões, acredita esta Associação que as alterações introduzidas no novo "Código de Obras" venha dinamizar a sistemática de aprovação de projetos, dentro de trâmites coerentes onde a participação dos profissionais responsáveis técnicos, fica inaltecedida pela sua qualidade, o que de há muito vem sendo reclamado pelo setor.

Diante disso, Senhor Presidente esta AEJ solicita de V.Exa. gestões no sentido do encaminhamento para a apreciação o mais breve possível.

Certos de podermos contar mais uma vez com o privilégio de costumeiro atendimento de V.Exa., manifestamos os nossos agradecimentos.

Atenciosamente.

Associação dos Eng°s de Jundiaí

*Reinaldo Paccanaro*  
Presidente

Reinaldo Paccanaro



Ofício GP.L nº 1106/95

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ20258 BEZ95 #114  
Jundiaí, 19 de dezembro de 1.995

## PROTOCOLO

Junta-se aos autos do  
PLC 322. À Consulto-  
ria Jurídica.W  
PRESIDENTE  
19/12/95

Excelentíssimo Senhor Presidente:

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ	
<u>APROVADO</u>	
Data das Sessões, em 19/12/95	
<u>W</u>	
Presidente	

Vimos submeter a apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal a presente Mensagem Aditiva Modificativa ao Projeto de Lei Complementar nº 322, que tem por finalidade reformular o Código de Obras e Edificações, emprestando-se ao mesmo as alterações que se seguem:

a) altere-se a redação do "caput" do artigo 8º para constar:

"Artigo 8º - Fica criado junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo e deliberativo, de caráter permanente, o Conselho Municipal de Obras e de Edificações"



b) acrescente-se o inciso V ao parágrafo único do artigo 8º, com a seguinte redação:

"Artigo 8º - (...)

"Parágrafo único - (...)

"V - Deliberar, quando solicitado, sobre assuntos pertinentes às finalidades desta Lei Complementar"

c) altere-se a redação do "caput" do artigo 9º, para constar:

"Artigo 9º - O Conselho Municipal de Obras e Edificações será composto, paritariamente, por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí e do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil, e será regulamentado pelo Executivo no prazo de 70 (setenta) dias contados a partir da publicação desta Lei Complementar".

d) acrescente-se o parágrafo único ao artigo 9º, com a seguinte redação:

"Parágrafo único - O Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações é composto por 8 (oito) membros, com a seguinte representatividade:

I - 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;

III - 1 (um) representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;

IV - 2 (dois) representantes da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;

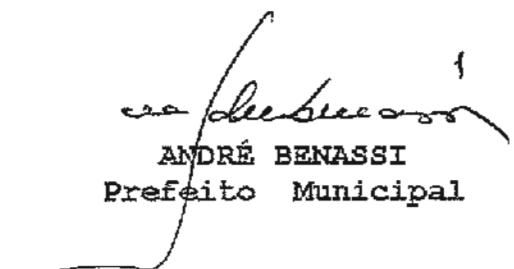
V - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil."



Informamos, outrossim, que a iniciativa tem por escopo permitir melhor adequação das normas constantes do Projeto de Lei Complementar nº 322, às metas nele propostas buscando, inclusive, o equilíbrio necessário na representatividade do Conselho Municipal de Obras e Edificações, motivo pelo qual estamos apresentando-a de forma paritária.

Na oportunidade, renovamos a V. Ex<sup>a</sup>. e aos Nobres Pares os nossos protestos de consideração e distinto apreço.

Atenciosamente,



ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
**Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí  
**NESTA**  
mabb4



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 774/1995  
Fls. 94/174  
Parecer 79632  
Parecer

CONSULTORIA JURÍDICA

PARECER N° 3.549

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

PROCESSO N° 19.632

Retorna a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar, de iniciativa do PREFEITO MUNICIPAL, que institui o novo Código de Obras e Edificações, em face do recebimento da Mensagem Aditiva Modificativa de fls.

É o relatório.

PARECER:

A Mensagem Aditiva constitui instrumento pelo qual o Executivo exerce a faculdade de oferecer os acréscimos por ele julgados necessários à sua proposição vestibular, incorporando o feito.

Nesse sentido está a Mensagem Aditiva devidamente formalizada, afigurando-se-nos revestida da condição legalidade e constitucionalidade. Portanto, reiteramos o Parecer nº 3.416, de fls. 34, em seus termos.

Deverá em primeiro plano ser votado o projeto - proposta principal - e após a Mensagem do Executivo - medida acessória -, e por fim as emendas apresentadas pelos Senhores Edis, se o caso.

Pela legalidade.

Deverão ser ouvidas as mesmas comissões elencadas às fls. 34 com relação à Mensagem Aditiva, obedecendo-se, pois, o mesmo "quorum".

É o parecer.

S.m.e.

Jundiaí, 19 de dezembro de 1995

*Ronaldo Salles Vieira*  
Dr. RONALDO SALLES VIEIRA  
Assessor de Consultoria

\*



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 74/1996  
Fls. 95/177  
C. 79.632  
Pder

pp. 3.187/95

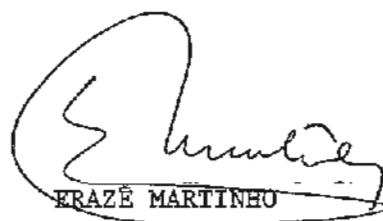
CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ  
APROVADO  
Sala das Sessões, em 19/12/95  
Presidente

EMENDA N° 1 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

Prevê fornecimento gratuito, pela Prefeitura, de assistência e responsabilidade técnica para construção de moradia econômica.

No parágrafo único do art. 4º,  
onde se lê: "A Prefeitura poderá fornecer",  
LEIA-SE: "A Prefeitura fornecerá".

Sala das Sessões, 19.12.95

  
Efraim Martins

\*

ns



Serviço Taquigráfico – ANAIS

Sessão	Rodizio	Taquigráfico	Orador	Aparteante	Data
40a.SE.11a.L	1.15	P.Da Pós	LUIZ ÂNGELO MONTI		15.12.95

PARECER DA COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

O VEREADOR LUIZ ÂNGELO MONTI (membro-Relator) –

Senhor Presidente. Srs. Vereadores.

Projeto de Lei Complementar n.322, do Prefeito Municipal, que institui o novo Código de Obras e Edificações. O Projeto de Lei que está aqui na nossa presença, pelo menos elaborado, foi um projeto que infelizmente veio para esta Casa às pressas e sem alguma conotação. Eu acho que todas as vezes que um projeto de lei dessa grandeza, desse naipes, desse estilo, que viesse para esta Casa, evidentemente deveria vir acompanhado de um técnico para nos passar aqui todas as coordenadas. Muito embora eu já contactei com o Engenheiro Rivelli, pessoa integral, pessoa que nós poderemos tranquilamente aceitar as suas ponderações, muito embora na própria Secretaria de Obras a gente não pode falar na mesma linguagem, porque tem pessoas que o que falam às nove horas, às nove e dois já não confirmam. Então, eu gostaria de ler o art. 1º, e gostaria que os vereadores se ponderassem, refletissem bem e votassem dentro do possível, de acordo com as suas ou melhor com seus interesses pessoais, e evidentemente os interesses para o bem do município se isto realmente assim o quiserem: –

Art. 1º – O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõem sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto: licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites dos imóveis do município de Jundiaí, passa a viger nos termos das normas técnicas que constitui o anexo desta Lei Complementar;

\* § Único – O anexo a que se refere o "caput" do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados: Dos Objeti-



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão 40a.SE.lla.L	Rodízio 1.16	Taquígrafo P.Da Fós	Orador LUIZ A MONTI	Aparteante	Data 19.12.95
------------------------	-----------------	------------------------	------------------------	------------	------------------

(Parecer da COSP - Cont.).

vos, Dos Direitos e Responsabilidades do Município, Do Proprietário, Do Profissional, Dos Procedimentos Administrativos, da Aprovação dos Projetos, do Alvará de Execução, Da Execução das Obras, Dos Procedimentos Fiscais, Da Estabilidade e Segurança e Insalubridade, Das Penalidades, Dos Componentes Construtivos, Do Fechamento de Terrenos e Edificações, Do Auto de Conclusão e Licença de Uso!"

E existe uma infinidade de artigos e parágrafos, que se eu dissesse alguma coisa para os senhores Vereadores, e dissesse a essa plateia presente, eu tenho absoluta certeza de que eles iriam ficar no mesmo, tal qual eu vou ficar. - Mas, em consideração à presença dessa pessoa, dessa figura humana, que tenho a certeza de que é uma figura humana consciente de suas obrigações, eu voto favoravelmente ao projeto, e solicito dos nobres Edis que façam o mesmo. - Parecer favorável, sr.Presidente, srs.Vereadores. -

.....

O SENHOR PRESIDENTE - Parecer favorável do vereador Professor Luiz Ângelo Monti. Consultamos aos demais membros da CCSP sobre o parecer exarado pelo relator.

O VEREADOR JOÃO DA ROCHA SANTOS - Acompanho o parecer.

O VEREADOR EDER GUGLIELMIN - Acompanho o parecer.

O VEREADOR JOÃO CARLOS LOPES - Acompanho o parecer.

O VEREADOR FELISBERTO NEGRI NETO - Acompanho o parecer.

O SENHOR PRESIDENTE - Portanto, APROVADO o Parecer da Comissão de Obras e Serviços Públicos.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

LC 174/1990  
Pis. 98/474  
Proc. 19.632  
Assinatura

Of. PR 12.95.87  
Proc. 19.632

Em 20 de dezembro de 1995

Exmo. Sr.  
Dr. ANDRÉ BENASSI  
DD. Prefeito Municipal de  
JUNDIAÍ

A V.Exa. encaminhamos, em duas vias anexas, para a devida análise, o AUTÓGRAFO Nº 5.257, relativo ao Projeto de Lei Complementar nº 322 (objeto do ofício GP.L. nº 865/95), aprovado pelo Plenário na sessão extraordinária realizada no dia 19 do corrente mês.

Sem mais, apresentamos-lhe respeitosas saudações.

ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO  
"DOCA"  
Presidente

\*

VSP



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

Le 174/1996  
96  
Fis. 99/474  
19682  
Wen

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

AUTÓGRAFO N° 5.257

PROCESSO N° 19.632

OFÍCIO PR N° 12.95.87

**RECIBO DE AUTÓGRAFO**

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

20/12/95

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR:

RECEBEDOR:

**PRAZO PARA SANÇÃO / VETO**

(15 DIAS ÚTEIS - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL EM:

12/01/96

Alcione

DIRETORA LEGISLATIVA

\*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



PLC 174/1996  
47  
Fls. 100/174  
Proc. 196.32  
Vere

OF. G.P.L. nº 11/96

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUNDIAÍ

Processo nº 12.938-7/95

20343 JUN 96 217

Jundiaí, 9 de janeiro de 1.996.  
PROTÓCOLO

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Junte-se.

PRESIDENTE  
16/01/96

Permitimo-nos encaminhar a V.Exa. o  
original do Projeto de Lei Complementar nº 322, bem como cópia da Lei Complementar  
nº 174 promulgada, nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos  
protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N E S T A

scc.-



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

LO 174/1995  
48  
Fis. 101/174  
P.C. 19.632  
Câmara Municipal de Jundiaí

**PUBLICADO**

em 22/12/95

proc. 19.632

GP., em 9.01.96

Eu, **ANDRÉ BENASSI**, Prefeito do Município de Jundiaí, PROMULGO a presente Lei Complementar:-

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

AUTÓGRAFO Nº 5.257

(Projeto de Lei Complementar nº 322)

Institui o novo Código de Obras e Edificações.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 19 de dezembro de 1995 o Plenário aprovou:

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõe sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites do imóveis, no Município de Jundiaí, passa a vigor nos termos das Normas Técnicas que constituem o Anexo desta lei complementar.

Parágrafo único. O Anexo a que se refere o "caput" do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados:

**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**SEÇÃO I  
Do Município**

**SEÇÃO II  
Do Proprietário**

\*



(Autógrafo nº 5.257 - fls. 2)

SEÇÃO III  
Do Possuidor

SEÇÃO IV  
Do Profissional

CAPÍTULO III  
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO IV  
DA APROVAÇÃO

CAPÍTULO V  
DO ALVARÁ DAS OBRAS

CAPÍTULO VI  
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO VII  
DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

CAPÍTULO VIII  
DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

CAPÍTULO IX  
DAS PENALIDADES

CAPÍTULO X  
DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

CAPÍTULO XI  
DO FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS

CAPÍTULO XII  
DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO

Art. 2º Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiaí da parcela de terreno necessária à execução de obra pública ou melhoramento, fica assegurado aos proprietários do imóvel o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada a área remanescente, com a implantação do projeto unicamente sobre a área remanescente, observados os recuos pertinentes e a respectiva taxa de ocupação.

Art. 3º Ficam isentos do pagamento da taxa de aprovação e de licenciamento as residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica, prevista no Capítulo IX, artigo



(Autógrafo nº 5.257 - fls. 3)

76, do Anexo.

§ 1º Para os efeitos desta lei complementar, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, de caráter popular, com área total não superior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

§ 2º A isenção a que se refere o "caput" deste artigo será concedida ao proprietário que possuir um único imóvel no Município.

Art. 4º Os projetos de arquitetura referentes às construções de moradia econômica poderão ser fornecidos gratuitamente pela Prefeitura, através da FUMAS-Fundação Municipal de Ação Social.

Parágrafo único. A Prefeitura fornecerá, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras referidas no "caput" deste artigo, mediante convênio a ser firmado com entidades profissionais sediadas no Município.

Art. 5º O descumprimento das disposições desta lei complementar ensejará a aplicação dos procedimentos fiscais previstos nos Capítulos VII e IX do Anexo, bem como de penalidades a serem definidas pelo Poder Executivo, através de decreto a ser expedido no prazo de sessenta (60) dias a partir da data da publicação desta lei complementar.

Art. 6º Os prazos fixados nesta lei complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 7º Os projetos para áreas de intervenção urbanística promovidos pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas na presente lei complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Poder Executivo.



(Autógrafo nº 5.257 - fls. 4)

Parágrafo único. São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, a construção organizada por mutirões e outros implementados pela FUMAS-Fundação Municipal de Ação Social.

Art. 8º Fica criado junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo e deliberativo, de caráter permanente, o Conselho Municipal de Obras e de Edificações.

Parágrafo único. À vista da evolução da técnica e dos costumes, ao Conselho Municipal de Obras e de Edificações compete:

I - promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

II - encaminhar ao Gabinete do Prefeito sugestões de remanejamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização desta lei complementar;

III - sugerir novos procedimentos que permitam a reunião de maior número de informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

IV - encaminhar propostas de alteração desta lei complementar;

V - deliberar, quando solicitado, sobre assuntos pertinentes às finalidades desta lei complementar.

Art. 9º O Conselho Municipal de Obras e Edificações será composto, paritariamente, por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí e do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil e será regulamentado pelo Executivo no prazo de 70 (setenta) dias contados a partir da publicação desta lei complementar.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Obras e Edificações é composto por 8 (oito) membros, com a seguinte representatividade:



(Autógrafo nº 5.257 - fls. 5)

I - 1. (um) representante do Gabinete do Prefeito;

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;

III - 1 (um) representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;

IV - 2 (dois) representantes da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;

V - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil.

Art. 10. Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta lei complementar poderão ser analisados com fundamento nas suas disposições mediante manifestação expressa do interessado.

Art. 11. As obras em andamento na data de entrada em vigor desta lei complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação.

Art. 12. Esta lei complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1961; 1.266, de 08 de outubro de 1965; 1.342, de 19 de abril de 1966; 1.350, de 09 de maio de 1966; 1.471, de 07 de novembro de 1967; 1.493, de 19 de dezembro de 1967; 1.513, de 13 de abril de 1968; 1.571, de 20 de dezembro de 1968; 1.590, de 02 de junho de 1969; 1.603, de 25 de agosto de 1969; 1.619, de 09 de outubro de 1969; 1.625, de 21 de outubro de 1969; 1.628, de 21 de outubro de 1969; 1.630, de 28 de outubro de 1969; 1.667, de 12 de fevereiro de 1970; 1.870, de 27 de dezembro de 1971; 2.136, de 29 de setembro de 1975; 2.153, de 21 de janeiro de 1976; 2.266, de 12 de outubro de 1.977; 2.296, de 20 de abril de 1978; 2.340, de 02 de abril de 1979; 2.388, de 11 de fevereiro de 1980; 2.506, de 14 de agosto de 1981; 2.545, de 10 de dezembro de 1981; 2.569, de 27 de abril de 1982; 2.612, de 26 de novembro de 1982; 2.633, de 16 de maio de 1983; 2.659, de 26 de setembro de 1983; 2.675, de 21 de dezembro de 1983; 2.719, de 13 de julho de 1984;



Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

GABINETE DO PRESIDENTE

L 74/1995  
F 106/134532  
Câmara

(Autógrafo nº 5.257 - fls. 6)

2.729, de 17 de julho de 1984; 2.735, de 29 de agosto de 1984; 2.745, de 21 de setembro de 1984; 2.802, de 06 de março de 1985; 2.848, de 05 de junho de 1985; 2.868, de 22 de julho de 1985; 2.915, de 14 de novembro de 1985; 2.999, de 19 de outubro de 1986; 3.012, de 13 de novembro de 1986; 3.019, de 03 de dezembro de 1986; 3.041, de 05 de março de 1987; 3.070, de 11 de junho de 1987; 3.099, de 21 de setembro de 1987; 3.108, de 14 de outubro de 1987; 3.178, de 12 de maio de 1988; 3.197, de 22 de junho de 1988; 3.316, de 29 de novembro de 1988; 3.336, de 09 de dezembro de 1988; 3.389, de 22 de maio de 1989; 3.392, de 24 de maio de 1989; 3.419, de 08 de agosto de 1989; 3.446, de 19 de setembro de 1989; 3.471, de 25 de outubro de 1989; 3.516, de 22 de março de 1990; e 3.518, de 27 de março de 1990; e as Leis Complementares: 06, de 13 de julho de 1990; 15, de 26 de dezembro de 1990; 29, de 19 de setembro de 1991; 31, de 10 de outubro de 1991; 32, de 10 de outubro de 1991; 46, de 31 de março de 1992; 47, de 31 de março de 1992; 49, de 09 de abril de 1992; 50, de 06 de maio de 1992; 61, de 17 de dezembro de 1992; 67, de 08 de março de 1993; 69, de 19 de abril de 1993; 72, de 06 de maio de 1993; 77, de 31 de maio de 1993; 85, de 26 de agosto de 1993; 95, de 28 de dezembro de 1993; 97, de 08 de fevereiro de 1994; 101, de 19 de junho de 1994; 106, de 13 de julho de 1994; 108, de 22 de setembro de 1994; 120, de 15 de dezembro de 1994; 127, de 03 de janeiro de 1995; 129, de 03 de janeiro de 1995; 130, de 13 de fevereiro de 1995; 136, de 12 de março de 1995; 137, de 12 de março de 1995; 139, de 07 de março de 1995; 141, de 29 de março de 1995; 149, de 09 de maio de 1995; 150, de 31 de maio de 1995; 155, de 29 de junho de 1995; e 158, de 22 de agosto de 1995; e os Decretos 2.166, de 19 de janeiro de 1972; 2.868, de 23 de abril de 1974; 4.588, de 03 de fevereiro de 1978; 6.246, de 14 de maio de 1982; 6.253, de 17 de maio de 1982; 6.746, de 05 de maio de 1983; 9.476, de 26 de maio de 1987; 11.244, de 12 de março de 1990; e 13.090, de 16 de novembro de 1992.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte de dezembro de mil novecentos e novecentos e cinco (20/12/1995).

ANTÔNIO CARLOS PEREIRA NETO  
"Doca"  
Presidente



## A N E X O

# CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

## NORMAS TÉCNICAS

### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiaí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

### CAPÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

#### SEÇÃO I DO MUNICÍPIO

**Artigo 2º** - A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e



## Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

LC 174/1998  
Fol 108/174  
P-0.19 G32  
Wlue

salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das posturas legais municipais, bem como de outras esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

### SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

**Artigo 3º** - Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora, do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**Artigo 4º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 5º** - O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e demais legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí relativas ao seu imóvel.

**Artigo 6º** - A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações, dependerá da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura do Município de Jundiaí, ao aceitá-lo, o direito de propriedade.

### SEÇÃO III DO POSSUIDOR

**Artigo 7º** - Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 774/1998  
Fis 109/174  
Proc 5632  
Wiss

tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

**Artigo 8º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras no imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as disposições deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 9º** - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a) contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b) compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) contrato representativo da relação e obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d) certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucpcionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.

**§ 1º** - Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentada planta de levantamento topográfico planialtimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

**§ 2º** - O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Artigo 10** - O possuidor, ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí e ele relativas.

**SEÇÃO IV  
DO PROFISSIONAL**

**Artigo 11** - Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações conferidas por aquele órgão.

**Artigo 12** - É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

**S 1º** - A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

**S 2º** - O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do inicio dos trabalhos no imóvel.

**Artigo 13** - O profissional legalmente habilitado poderá atuar como Autor de projeto, como Executor de obra ou em ambos os casos, se assim preferir.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Autor o profissional legalmente habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelas peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 14** - O Autor do Projeto assume a total responsabilidade pelo trabalho que apresenta,



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

0174/1986  
Fls. 111/164  
Pág. 532  
Câmara

inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação de uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade do seu projeto.

**Artigo 15** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Executor o profissional ou empresa legalmente habilitados, que se responsabiliza pela execução ou direção técnica de obras, desde o seu início até sua total conclusão, e que responde pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, em observância às Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, às disposições deste Código de Obras e Edificações, à legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal aplicáveis.

**Parágrafo único** - O Executor de Obras assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Artigo 16** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí deverá comunicar por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Artigo 17** - A substituição ou transferência de profissional é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

**§ 1º** - É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**§ 2º** - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

**Artigo 18** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí não reconhecerá direitos autorais ou pessoais,



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

LO 174/1996  
Fis 1121/4  
Proc. 9832  
Câm

decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

**CAPÍTULO III**  
**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Artigo 19** - Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados frente a legislação municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da legislação estadual e federal, bem como das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis.

**Artigo 20** - Em um único procedimento administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e, anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

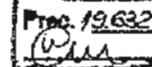
**Artigo 21** - Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do Projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

**Artigo 22** - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

**Parágrafo único** - Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da chamada.

**Artigo 23** - O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único** - O prazo a que se refere o artigo anterior ficará dilatado para 150 (cento e cinquenta) dias, nos casos de pedidos de concessão de Certificado de Conclusão de Obra.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

**Artigo 24** - O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a 15 (quinze) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares e 30 (trinta) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de 120 (cento e vinte) dias.

**Artigo 25** - O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

**Artigo 26** - Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto e, desde que o projeto não dependa de aprovação de órgãos externos, poderá ser requerido o Alvará de Execução.

**§ 1º** - Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Aprovação do Projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, da legislação estadual e federal e das Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis.

**§ 2º** - Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo à emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiaí, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

**CAPÍTULO IV**  
**DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

**Artigo 27** - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

**Artigo 28** - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

- a)** título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra;



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LC 1111996  
Fls. 14/174  
Pec. 79.632  
Câm

- b) peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada;
- c) os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração das edificações no terreno e ao cálculo de volumes, áreas e altura das edificações;
- d) levantamento topográfico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.

§ 1º - Apenas beirais com 0,50 m de largura não serão computados como área construída.

§ 2º - Quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

§ 3º - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

**Artigo 29** - Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas, objetivamente, nas cores convencionais, as partes a demolir, a construir e a regularizar.

**Artigo 30** - As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos, além de suas projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior:

- a) residências multifamiliares;
- b) comerciais com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- d) industriais e
- f) institucionais.

**Artigo 31** - Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

62  
Fis. 115/174  
Pág. 196/2

receberão aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo da S.M.O.

**Artigo 32** - As aprovações externas, do Corpo de Bombeiros, da CETESB (Companhia Estadual de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), da Secretaria de Estado da Saúde e da TELESP, (Telecomunicações do Estado de São Paulo) quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução.

**Artigo 33** - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as Normas Técnicas da FUNDACENTRO para os ambientes de trabalho e a Lei Orgânica do Município, sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

**Artigo 34** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto a adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor quanto a sua correta implantação no terreno.

**Artigo 35** - A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 36** - As diferenças em medidas lineares de até 3% (três por cento) e de até 5% (cinco por cento) em área, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos de Código de Obras e Edificações

**CAPÍTULO V**  
**ALVARÁ DE EXECUÇÃO**

**Artigo 37** - A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplenagem, muro



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LC 11/1996 63  
Fls. 116/174  
Proc. 1963

de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma, ampliação e reconstrução.

**Artigo 38** - O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único** - Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 39** - Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**Artigo 40** - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Artigo 41** - A Execução de Obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares será procedida mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, de forma a obedecer ao projeto executivo, a licença concedida, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades particulares e dos logradouros públicos, observados também os encargos trabalhistas pertinentes.

**Artigo 42** - O Canteiro de Obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

LC 1990  
Fls 17479-632  
P. 1

**Artigo 43** - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

**Artigo 44** - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Artigo 45** - Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

**Artigo 46** - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

**Artigo 47** - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carreçável.

**Artigo 48** - Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Em caso de fechamento lateral o mesmo deverá ser executado com sistema vazado para a via pública.

**Parágrafo único** - Concluidos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Artigo 49** - Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LC 174/1996-5  
Fis 118/174-632  
Poder

- a) vedação externa que a envolve totalmente; e
- b) plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros).

## CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Artigo 50** - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, devendo o servidor incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

**Artigo 51** - Deverá ser mantido no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações.

**Artigo 52** - Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o Executor da Obra serão notificados e autuados, embargando-se a obra.

**Artigo 53** - O prazo máximo para o início das providências relativas à solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.

**Artigo 54** - Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

**Artigo 55** - Em se tratando de obra autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Artigo 56** - Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- a) eliminação de eventuais divergências da obra em relação as condições possíveis de autorização;

\*



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 174/1986  
Fis 149/14  
PL

- b) deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- c) existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade; e
- d) pagamento das multas impostas.

**Artigo 57** - Decorrido o prazo para as providências relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí procederá a vistoria nos 10 (dez) dias subsequentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir novo auto de infração e aplicar as multas em dobro;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 58** - A resistência ao embargo ensejará também ao profissional Executor a aplicação de multa com acréscimo de 100% (cem por cento), desde que devidamente notificado e não comprove não ser o autor da orientação do prosseguimento da obra.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Artigo 59** - Não serão passíveis de regularização as edificações que, em razão de infringência aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

## CAPÍTULO VIII ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

**Artigo 60** - Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 1774/1987  
FIS 100/191632  
D

da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o inicio das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

**§ 1º** - Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

**§ 2º** - O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**Artigo 61** - Decorrido o prazo para as providências relativas à regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí efetuará nova vistoria nos 5 (cinco) dias subsequentes a fim de constatar o cumprimento da regularidade exigida.

**Artigo 62** - Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir auto de infração e autuar;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 63** - O atendimento a intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 64** - Não sendo atendida a notificação estando o proprietário ou possuidor notificado e autuado, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, os serviços poderão ser executados pela Prefeitura Municipal de Jundiaí devendo ser resarcidos os cofres públicos municipais pelo proprietário ou possuidor.

**Artigo 65** - Independentemente de haver sido notificado e de se encontrar assistido por profissional legalmente habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel, que constatar perigo de ruína, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiaí, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo único** - Comunicada a execução dos serviços



**Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo**

vistoria no imóvel objeto da comunicação, verificando a veracidade da necessidade de execução de obras emergentes e, se o caso, exigindo a complementação da documentação necessária à Aprovação do Projeto e ao Alvará de Execução.

## **CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES**

**Artigo 66** - A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator que, no prazo de 10 (dez) dias efetue o pagamento da multa imposta ou apresente defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

**Artigo 67** - A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Artigo 68** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o Autor do Projeto se deu causa à infração e o Executor da obra.

**Artigo 69** - As infrações decorrentes de desvirtuamento da autorização concedida ou de início de obra sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, ensejarão autuação contra o proprietário ou possuidor e contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 70** - No caso de obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, responderá o proprietário ou possuidor pela irregularidade constatada e também pelas autuações contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 71** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí, atuando em defesa do interesse público, informará ao órgão de Fiscalização do Exercício Profissional (CREA-SP) sobre toda obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, bem como, sobre toda autuação aplicada contra profissional legalmente habilitado que infringir os dispositivos deste Código de Obras e Edificações, dando inicio, naquele órgão Fiscalizador, ao competente processo.

**Artigo 72** - Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos ao Diretor de



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

LC 174/1998  
Fis 122/174-632  
/Alme

Obras Particulares da Secretaria Municipal de Obras, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

**S 1º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso, em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de primeira instância na Imprensa Oficial do Município.

**S 2º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa em segunda instância caberá recurso, em última instância, à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo e mediante prévio depósito do valor da multa discutida, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

**Artigo 73** - As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas de suspensão da inscrição e da cobrança da dívida correspondente, até decisão final.

**Artigo 74** - As multas a serem aplicadas ao proprietário, possuidor, Autor do Projeto e Executor da Obra, serão definidas através de decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da Lei Complementar que institui o presente Código de Obras e Edificações.

**Artigo 75** - No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas a infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único** - A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

**Artigo 76** - A expedição de notificações e aplicação de penalidades em obras de moradia econômica, estas consideradas com área total de construção até 70 m<sup>2</sup>, e em obras de interesse social nos termos da legislação municipal específica, terão os prazos dilatados até o triplo do prazo previsto e o valor das autuações reduzidos em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

**CAPÍTULO X**  
**DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS**

**Artigo 77** - O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

LO 74/1996  
Fis 123/174  
Rec. 9632  
PML

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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

**Artigo 78** - As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas e portadoras de deficiência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jundiaí e da legislação municipal específica.

**Artigo 79** - As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

**Artigo 80** - 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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

**Artigo 81** - As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

**Artigo 82** - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as Normas Técnicas da A.B.N.T.

**Artigo 83** - Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

**Artigo 84** - 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.

**Artigo 85** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de gás liquefeito de petróleo e os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 174/1996  
Fis 124/174  
Proc. 19632

instalações com funcionamento à gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às Normas Técnicas específicas.

**Artigo 86** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de Telefonia, atendendo as Normas Técnicas específicas e a legislação municipal.

**Artigo 87** - 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.

**Artigo 88** - Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

**Artigo 89** - As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e exigências do Departamento de Águas e Esgotos de Jundiaí - DAE.

**Artigo 90** - Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.

**Artigo 91** - Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações com mais de quatro pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00 m (doze metros) entre o nível de piso do pavimento inferior e o nível de piso do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem, observadas as seguintes condições:

- a) um elevador, no mínimo, em edificações com até dez pavimentos ou com desnível inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;
- b) dois elevadores, no mínimo, em edificações com mais de dez pavimentos ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 374/1992  
Fis 125174  
Pec 73612

**Parágrafo único** - No cômputo dos andares não será considerado o andar de uso privativo de andar contíguo.

**Artigo 92** - Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- a) estar situado em local a eles acessível;
- b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- c) possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);
- d) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

**Artigo 93** - As vagas para estacionamento de veículos, em edificações de qualquer finalidade, deverão ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

**CAPÍTULO XI**  
**FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS**

**Artigo 94** - Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

**Artigo 95** - Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

- a) 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- b) 3,00 m (três metros), no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem,

\*



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LEI 74/1990  
F 126/5632  
W

excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível do terreno.

**Parágrafo único** - Nos anteparos verticais que possuirm superfcie vazada uniformemente distribuida superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

**CAPÍTULO XII**  
**AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO**

**Artigo 96** - A expedição do Auto de Conclusão de Obra é condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- c) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- d) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 97** - A expedição da Licença de Uso da Obra é condicionada apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida,



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LC 174/1996  
Fls 127/174  
06/96/92  
Câmara Municipal de Jundiaí

respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;

- b) Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- c) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- d) Vistoria das instalações da Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- e) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 98** - Quando da expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso da Obra, a Fiscalização verificará, através de inspeção visual, das condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará da observância ao projeto da volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas de edificação construída.

**Artigo 99** - As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades outras que não aquelas que estejam licenciadas.

**Artigo 100** - As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição do Auto de Conclusão de Obra ou da Licença de Uso.

**Artigo 101** - O Auto de Conclusão de Obra não substitui a Licença de Uso da Obra e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Artigo 102** - O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição da Licença de Uso da Obra, em conformidade com a legislação federal.



**LEI COMPLEMENTAR N° 174, DE 9 DE JANEIRO DE 1.996**

**Institui o novo Código de Obras e Edificações.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária, realizada no dia 19 de dezembro de 1.995, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** - O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõe sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites dos imóveis, no Município de Jundiaí, passa a vigor nos termos das Normas Técnicas que constituem o Anexo desta lei complementar.

**Parágrafo único** - O Anexo a que se refere o “caput” do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados:

**CAPÍTULO I**

**DOS OBJETIVOS**

**CAPÍTULO II**

**DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**SEÇÃO I**

**DO MUNICÍPIO**

**SEÇÃO II**

**DO PROPRIETÁRIO**

**SEÇÃO III**

**DO POSSUIDOR**

**SEÇÃO IV**

**DO PROFISSIONAL**

**CAPÍTULO III**

**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**CAPÍTULO IV**

**DA APROVAÇÃO**



(Lei Comp. nº 174/96)

fls. 2

**CAPÍTULO V****DO ALVARÁ DAS OBRAS****CAPÍTULO VI****DA EXECUÇÃO DAS OBRAS****CAPÍTULO VII****DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS****CAPÍTULO VIII****DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE****CAPÍTULO IX****DAS PENALIDADES****CAPÍTULO X****DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS****CAPÍTULO XI****DO FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS****CAPÍTULO XII****DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO**

**Art. 2º** - Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiaí da parcela de terreno necessária à execução de obra pública ou melhoramento, fica assegurado aos proprietários do imóvel o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada a área remanescente, com a implantação do projeto unicamente sobre a área remanescente, observados os recuos pertinentes e a respectiva taxa de ocupação.

**Art. 3º** - Ficam isentos do pagamento da taxa de aprovação e de licenciamento as residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica, prevista no Capítulo IX, artigo 76, do Anexo.

**§ 1º** - Para os efeitos desta lei complementar, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, de caráter popular, com área total não



(Lei Comp. nº 174/96)

fls. 3

superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

**§ 2º** - A isenção a que se refere o "caput" deste artigo será concedida ao proprietário que possuir um único imóvel no Município.

**Art. 4º** - Os projetos de arquitetura referentes às construções de moradia econômica poderão ser fornecidos gratuitamente pela Prefeitura, através da FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

**Parágrafo único** - A Prefeitura fornecerá, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras referidas no "caput" deste artigo, mediante convênio a ser firmado com entidades profissionais sediadas no Município.

**Art. 5º** - O descumprimento das disposições desta lei complementar ensejará a aplicação dos procedimentos fiscais previstos nos Capítulos VII e IX do Anexo, bem como de penalidades a serem definidas pelo Poder Executivo, através de decreto a ser expedido no prazo de sessenta (60) dias a partir da data da publicação desta lei complementar.

**Art. 6º** - Os prazos fixados nesta lei complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

**Art. 7º** - Os projetos para áreas de intervenção urbanísticas promovidos pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas na presente lei complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Poder Executivo.

**Parágrafo único** - São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, a construção organizada por mutirões e outros implementados pela FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

**Art. 8º** - Fica criado junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo e

**(Lei Comp. nº 174/96)****fls. 4**

deliberativo, de caráter permanente, o Conselho Municipal de Obras e de Edificações.

**Parágrafo único** - À vista da evolução da técnica e dos costumes, ao Conselho Municipal de Obras e de Edificações compete:

**I** - promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

**II** - encaminhar ao Gabinete do Prefeito sugestões de remanejamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização desta lei complementar;

**III** - sugerir novos procedimentos que permitam a reunião de maior número de informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

**IV** - encaminhar propostas de alteração desta lei complementar;

**V** - deliberar, quando solicitado, sobre assuntos pertinentes às finalidades desta lei complementar.

**Art. 9º** - O Conselho Municipal de Obras e Edificações será composto, paritariamente, por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí e do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil e será regulamentado pelo Executivo no prazo de 70 (setenta) dias contados a partir da publicação desta lei complementar.

**Parágrafo único** - O Conselho Municipal de Obras e Edificações é composto por 8 (oito) membros, com a seguinte representatividade:

**I** - 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

**II** - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;

**III** - 1 (um) representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;

**IV** - 2 (dois) representantes da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;

**V** - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil.

**Art. 10** - Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta

**(Lei Comp. nº 174/96)****fls. 5**

lei complementar poderão ser analisados com fundamento nas suas disposições mediante manifestação expressa do interessado.

**Art. 11** - As obras em andamento na data de entrada em vigor desta lei complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação.

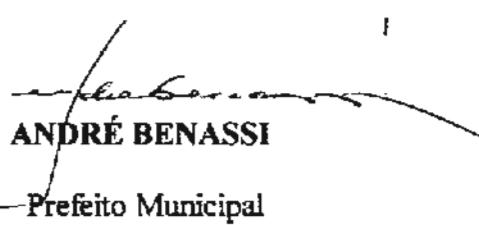
**Art. 12** - Esta lei complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1.961; 1.266, de 08 de outubro de 1.965; 1.342, de 1º de abril de 1.966; 1.350, de 09 de maio de 1.966; 1.471, de 07 de novembro de 1.967; 1.493, de 19 de dezembro de 1.967; 1.513, de 13 de abril de 1.968; 1.571, de 20 de dezembro de 1.968; 1.590, de 02 de junho de 1.969; 1.603, de 25 de agosto de 1.969; 1.619, de 09 de outubro de 1.969; 1.625, de 21 de outubro de 1.969; 1.628, de 21 de outubro de 1.969; 1.630, de 28 de outubro de 1.969; 1.667, de 12 de fevereiro de 1.970; 1.870, de 27 de dezembro de 1.971; 2.136, de 29 de setembro de 1.975; 2.153, de 21 de janeiro de 1.976; 2.266, de 12 de outubro de 1.977; 2.296, de 20 de abril de 1.978; 2.340, de 02 de abril de 1.979; 2.388, de 11 de fevereiro de 1.980; 2.506, de 14 de agosto de 1.981; 2.545, de 10 de dezembro de 1.981; 2.569, de 27 de abril de 1.982; 2.612, de 26 de novembro de 1.982; 2.633, de 16 de maio de 1.983; 2.659, de 26 de setembro de 1.983; 2.675, de 21 de dezembro de 1.983; 2.719, de 13 de julho de 1.984; 2.729, de 17 de julho de 1.984; 2.735, de 29 de agosto de 1.984; 2.745, de 21 de setembro de 1.984; 2.802, de 06 de março de 1.985; 2.848, de 05 de junho de 1.985; 2.868, de 22 de julho de 1.985; 2.915, de 14 de novembro de 1.985; 2.999, de 1º de outubro de 1.986; 3.012, de 13 de novembro de 1.986; 3.019, de 03 de dezembro de 1.986; 3.041, de 05 de março de 1.987; 3.070, de 11 de junho de 1.987; 3.099, de 21 de setembro de 1.987; 3.108, de 14 de outubro de 1.987; 3.178, de 12 de maio de 1.988; 3.197 de 22 de junho de 1.988; 3.316, de 29 de novembro de 1.988; 3.336, de 09 de dezembro de 1.988; 3.389, de 22 de maio de 1.989; 3.392, de 24 de maio de 1.989; 3.419, de 8 de agosto de 1.989; 3.446, de 19 de setembro de 1.989; 3.471, de 25 de outubro de 1.989; 3.516, de 22 de março de 1.990; 3.518, de 27 de março de 1.990; e as Leis



(Lei Comp. nº 174/96)

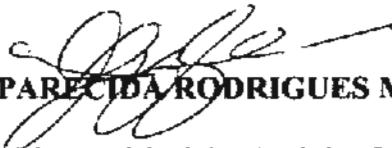
fls. 6

Complementares: 06, de 13 de julho de 1.990; 15, de 26 de dezembro de 1.990; 29 de 19 de setembro de 1.991; 31, de 10 de outubro de 1.991; 32, de 10 de outubro de 1.991; 46, de 31 de março de 1.992; 47, de 31 de março de 1.992; 49, de 09 de abril de 1.992; 50, de 06 de maio de 1.992; 61, de 17 de dezembro de 1.992; 67, de 08 de março de 1.993; 69, de 19 de abril de 1.993; 72, de 06 de maio de 1.993; 77, de 31 de maio de 1.993; 85, de 26 de agosto de 1.993; 95, de 28 de dezembro de 1.993; 97, de 08 de fevereiro de 1.994; 101, de 1º de junho de 1.994; 106, de 13 de julho de 1.994; 108, de 22 de setembro de 1.994; 120, de 15 de dezembro de 1.994; 127, de 03 de janeiro de 1.995; 129, de 03 de janeiro de 1.995; 130, de 13 de fevereiro de 1.995; 136, de 1º de março de 1.995; 137, de 1º de março de 1.995; 139, de 07 de março de 1.995; 141, de 29 de março de 1.995; 149, de 09 de maio de 1.995; 150, de 31 de maio de 1.995; 155, de 29 de junho de 1.995; e 158, de 22 de agosto de 1.995; os Decretos 2.166, de 19 de janeiro de 1.972; 2.868, de 23 de abril de 1.974; 4.588, de 03 de fevereiro de 1.978; 6.246, de 14 de maio de 1.982; 6.253, de 17 de maio de 1.982; 6.746, de 05 de maio de 1.983; 9.476, de 26 de maio de 1.987; 11.244, de 12 de março de 1.990; e 13.090, de 16 de novembro de 1.992.

  
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos nove dias do mês de janeiro de mil novecentos e noventa e seis.

  
MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

scc.-

**A N E X O****CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES****NORMAS TÉCNICAS****CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiaí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES****SEÇÃO I  
DO MUNICÍPIO**

**Artigo 2º** - A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e



salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das posturas legais municipais, bem como de outras de esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

## SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO

**Artigo 3º** - Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora, do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**Artigo 4º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 5º** - O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e demais legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí relativas ao seu imóvel.

**Artigo 6º** - A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações, dependerá da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura do Município de Jundiaí, ao aceitá-lo, o direito de propriedade.

## SEÇÃO III DO POSSUIDOR

**Artigo 7º** - Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que



tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

**Artigo 8º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras no imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as disposições deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

**Artigo 9º** - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a) contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b) compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d) certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucaptionem" com ou sem justo título ou ação em andamento.

**§ 1º** - Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentada planta de levantamento topográfico...plana...altimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

**§ 2º** - O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

**Artigo 10** - O possuidor, ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições



de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí a ele relativas.

#### SEÇÃO IV DO PROFISSIONAL

**Artigo 11** - Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações conferidas por aquele órgão.

**Artigo 12** - É obrigatória a participação de profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

**§ 1º** - A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

**§ 2º** - O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

**Artigo 13** - O profissional legalmente habilitado poderá atuar como Autor de projeto, como Executor de obra ou em ambos os casos, se assim preferir.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Autor o profissional legalmente habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelas peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 14** - O Autor do Projeto assume a total responsabilidade pelo trabalho que apresenta,



inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação de uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade do seu projeto.

**Artigo 15** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Executor o profissional ou empresa legalmente habilitados, que se responsabiliza pela execução ou direção técnica de obras, desde o seu início até sua total conclusão, e que responde pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, em observância às Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, às disposições deste Código de Obras e Edificações, à legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal aplicáveis.

**Parágrafo único** - O Executor de Obras assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Artigo 16** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí deverá comunicar por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Artigo 17** - A substituição ou transferência de profissional é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

**S 1º** - É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**S 2º** - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

**Artigo 18** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí não reconhecerá direitos autorais ou pessoais,



decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

### **CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Artigo 19** - Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados frente a legislação municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da legislação estadual e federal, bem como das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis.

**Artigo 20** - Em um único procedimento administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e, anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

**Artigo 21** - Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do Projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

**Artigo 22** - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

**Parágrafo único** - Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da chamada.

**Artigo 23** - O prazo para formalização de pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único** - O prazo a que se refere o artigo anterior ficará dilatado para 150 (cento e cinqüenta) dias, nos casos de pedidos de concessão de Certificado de Conclusão de Obra.



**Artigo 24** - O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a 15 (quinze) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares e 30 (trinta) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, excetuando-se os processos que tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de 120 (cento e vinte) dias.

**Artigo 25** - O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

**Artigo 26** - Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto e, desde que o projeto não dependa de aprovação de órgãos externos, poderá ser requerido o Alvará de Execução.

**§ 1º** - Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Aprovação do Projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, da legislação estadual e federal e das Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis.

**§ 2º** - Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo a emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiaí, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

#### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

**Artigo 27** - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

**Artigo 28** - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

- a) título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra;



- b) peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada;
- c) os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à amarração das edificações no terreno e ao cálculo de volumes, áreas e altura das edificações;
- d) levantamento topográfico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.

**§ 1º** - Apenas beirais com 0,50 m de largura não serão computados como área construída.

**§ 2º** - Quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

**§ 3º** - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

**Artigo 29** - Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas, objetivamente, nas cores convencionais, as partes a demolir, a construir e a regularizar.

**Artigo 30** - As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos, além de suas projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior:

- a) residências multifamiliares;
- b) comerciais com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- d) industriais e
- e) institucionais.

**Artigo 31** - Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não-

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

receberão aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo da S.M.O.

**Artigo 32** - As aprovações externas, do Corpo de Bombeiros, da CETESB (Companhia Estadual de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), da Secretaria de Estado da Saúde e da TELESP, (Telecomunicações do Estado de São Paulo) quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução.

**Artigo 33** - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as Normas Técnicas da FUNDACENTRO para os ambientes de trabalho e a Lei Orgânica do Município, sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

**Artigo 34** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto a adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor quanto a sua correta implantação no terreno.

**Artigo 35** - A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 36** - As diferenças em medidas lineares de até 3% (três por cento) e de até 5% (cinco por cento) em área, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos de Código de Obras e Edificações

## CAPÍTULO V ALVARÁ DE EXECUÇÃO

**Artigo 37** - A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplenagem, muro



de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma, ampliação e reconstrução.

**Artigo 38** - O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único** - Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 39** - Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**Artigo 40** - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Artigo 41** - A Execução de Obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares será procedida mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, de forma a obedecer ao projeto executivo, a licença concedida, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades particulares e dos logradouros públicos, observados também os encargos trabalhistas pertinentes.

**Artigo 42** - O Canteiro de Obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.



**Artigo 43** - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

**Artigo 44** - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Artigo 45** - Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

**Artigo 46** - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

**Artigo 47** - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.

**Artigo 48** - Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Em caso de fechamento lateral o mesmo deverá ser executado com sistema vazado para a via pública.

**Parágrafo único** - Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Artigo 49** - Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- a) vedação externa que a envolve totalmente; e
- b) plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros).

## CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Artigo 50** - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, devendo o servidor incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

**Artigo 51** - Deverá ser mantido no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional, sob pena de intimação e autuação, nos termos deste Código de Obras e Edificações.

**Artigo 52** - Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento da autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o Executor da Obra serão notificados e autuados, embargando-se a obra.

**Artigo 53** - O prazo máximo para o inicio das providencias relativas a solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.

**Artigo 54** - Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

**Artigo 55** - Em se tratando de obra autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

**Artigo 56** - Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- a) eliminação de eventuais divergências da obra em relação as condições possíveis de autorização;



- b) deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- c) existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade; e
- d) pagamento das multas impostas.

**Artigo 57** - Decorrido o prazo para as providencias relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí procederá a vistoria nos 10 (dez) dias subsequentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir novo auto de infração e aplicar as multas em dobro;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 58** - A resistência ao embargo ensejará também ao profissional Executor a aplicação de multa com acréscimo de 100% (cem por cento), desde que devidamente notificado e não comprove não ser o autor da orientação do prosseguimento da obra.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

**Artigo 59** - Não serão passíveis de regularização as edificações que, em razão de infringência aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

## CAPÍTULO VIII ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE

**Artigo 60** - Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade

da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado a promover o inicio das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

**§ 1º** - Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

**§ 2º** - O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível sinistro.

**Artigo 61** - Decorrido o prazo para as providencias relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí efetuará nova vistoria nos 5 (cinco) dias subsequentes à fim de constatar o cumprimento da regularidade exigida.

**Artigo 62** - Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

- a)** expedir auto de infração e autuar;
- b)** solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 63** - O atendimento a intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 64** - Não sendo atendida a notificação estando o proprietário ou possuidor notificado e autuado, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, os serviços poderão ser executados pela Prefeitura Municipal de Jundiaí devendo ser resarcidos os cofres públicos municipais pelo proprietário ou possuidor.

**Artigo 65** - Independentemente de haver sido notificado e de se encontrar assistido por profissional legalmente habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel, que constatar perigo de ruína, poderá dar inicio imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiaí, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo único** - Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura Municipal de Jundiaí, efetuará



vistoria no imóvel objeto da comunicação, verificando a veracidade da necessidade de execução de obras emergentes e, se o caso, exigindo a complementação da documentação necessária à Aprovação do Projeto e ao Alvará de Execução.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Artigo 66** - A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator que, no prazo de 10 (dez) dias efetue o pagamento da multa imposta ou apresente defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

**Artigo 67** - A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Artigo 68** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o Autor do Projeto se deu causa à infração e o Executor da obra.

**Artigo 69** - As infrações decorrentes de desvirtuamento da autorização concedida ou de início de obra sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, ensejarão autuação contra o proprietário ou possuidor e contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 70** - No caso de obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, responderá o proprietário ou possuidor pela irregularidade constatada e também pelas autuações contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 71** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí, atuando em defesa do interesse público, informará ao órgão de Fiscalização do Exercício Profissional (CREA-SP) sobre toda obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, bem como, sobre toda autuação aplicada contra profissional legalmente habilitado que infringir os dispositivos deste Código de Obras e Edificações, dando inicio, naquele órgão Fiscalizador, ao competente processo.

**Artigo 72** - Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos ao Diretor de



Obras Particulares da Secretaria Municipal de Obras, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

**S 1º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso, em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de primeira instância na Imprensa Oficial do Município.

**S 2º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa em segunda instância caberá recurso, em última instância, à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo e mediante prévio depósito do valor da multa discutida, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

**Artigo 73** - As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas de suspensão da inscrição e da cobrança da dívida correspondente, até decisão final.

**Artigo 74** - As multas a serem aplicadas ao proprietário, possuidor, Autor do Projeto e Executor da Obra, serão definidas através de decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da Lei Complementar que institui o presente Código de Obras e Edificações.

**Artigo 75** - No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas a infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único** - A reincidência da infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

**Artigo 76** - A expedição de notificações e aplicação de penalidades em obras de moradia econômica, estas consideradas com área total de construção até 70 m<sup>2</sup>, e em obras de interesse social nos termos da legislação municipal específica, terão os prazos dilatados até o triplo do prazo previsto e o valor das autuações reduzidos em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

## CAPÍTULO X DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS

**Artigo 77** - 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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

**Artigo 78** - As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas e portadoras de deficiência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jundiaí e da legislação municipal específica.

**Artigo 79** - As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

**Artigo 80** - 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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

**Artigo 81** - As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

**Artigo 82** - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observarão as Normas Técnicas da A.B.N.T.

**Artigo 83** - Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

**Artigo 84** - 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.

**Artigo 85** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de gás liquefeito de petróleo e os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou



instalações com funcionamento à gás, deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às Normas Técnicas específicas.

**Artigo 86** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de Telefonia, atendendo as Normas Técnicas específicas e a legislação municipal.

**Artigo 87** - 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.

**Artigo 88** - Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

**Artigo 89** - As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e exigências do Departamento de Águas e Esgotos de Jundiaí - DAE.

**Artigo 90** - Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.

**Artigo 91** - Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações com mais de quatro pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00 m (doze metros) entre o nível de piso do pavimento inferior e o nível de piso do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem, observadas as seguintes condições:

- a) um elevador, no mínimo, em edificações com até dez pavimentos ou com desnível inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;
- b) dois elevadores, no mínimo, em edificações com mais de dez pavimentos ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem.



**Parágrafo único** - No cômputo dos andares não será considerado o andar de uso privativo de andar contíguo.

**Artigo 92** - Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- a) estar situado em local a eles acessível;
- b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- c) possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);
- d) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

**Artigo 93** - As vagas para estacionamento de veículos, em edificações de qualquer finalidade, deverão ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

## CAPÍTULO XI FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS

**Artigo 94** - Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

**Artigo 95** - Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

- a) 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;
- b) 3,00 m (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.

**Parágrafo único** - Nos anteparos verticais que possuirem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

## CAPÍTULO XII AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO

**Artigo 96** - A expedição do Auto de Conclusão de Obra é condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- c) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- d) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 97** - A expedição da Licença de Uso da Obra é condicionada a apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida,



respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;

- b)** Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- c)** Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- d)** Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- e)** Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 98** - Quando da expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso da Obra, a Fiscalização verificará, através de inspeção visual, das condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará da observância ao projeto da volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e área de edificação construída.

**Artigo 99** - As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades outras que não aquelas que estejam licenciadas.

**Artigo 100** - As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição do Auto de Conclusão de Obra ou da Licença de Uso.

**Artigo 101** - O Auto de Conclusão de Obra não substitui a Licença de Uso da Obra e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Artigo 102** - O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição da Licença de Uso da Obra, em conformidade com a legislação federal.

cct/cobb/3.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

IOM 12-01-1996

**LEI COMPLEMENTAR N° 174, DE 2 DE JANEIRO DE 1.996**

Instaura novo Código de Obras e Edificações.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Cláusula Municipal em Sessão Extraordinária, realizada no dia 19 de dezembro de 1.995, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí, que dispõe sobre as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de obras e edificações, no interior dos limites dos imóveis, no Município de Jundiaí, passa a vigor nos termos das Normas Técnicas que constituem o Anexo desta lei complementar.

Parágrafo único - O Anexo a que se refere o "caput" do artigo é composto dos Capítulos e Seções assim discriminados:

**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**  
**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**  
    SEÇÃO I  
    DO MUNICÍPIO  
    SEÇÃO II  
    DO PROPRIETÁRIO  
    SEÇÃO III  
    DO POSSUIDOR  
    SEÇÃO IV  
    DO PROFISSIONAL  
**CAPÍTULO III  
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**  
    CAPÍTULO IV  
    DA APROVAÇÃO  
    CAPÍTULO V  
    DO ALVARÁ DAS OBRAS  
    CAPÍTULO VI  
    DA EXECUÇÃO DAS OBRAS  
    CAPÍTULO VII  
    DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS  
    CAPÍTULO VIII  
    DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE  
    CAPÍTULO IX  
    DAS PENALIDADES  
    CAPÍTULO X  
    DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS  
    CAPÍTULO XI  
    DO FECHAMENTO DE TERRENO EDIFICADO  
    CAPÍTULO XII  
    DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 2)

Art. 3º - Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiaí da parcela de terreno necessário à execução de obra pública ou melhoramento, fica assegurado aos proprietários do imóvel o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente, com a implantação do projeto unicamente sobre a área remanescente, observados os regras pertinentes e a respectiva taxa de ocupação.

Art. 3º - Ficam isentos do pagamento da taxa de aprovação e de licenciamento as residências unifamiliares, quando se tratar de edificação de moradia econômica, prevista no Capítulo IX, artigo 76, do Anexo.

§ 1º - Para os efeitos desta lei complementar, considera-se moradia econômica a residência unifamiliar destinada ao uso do proprietário, de caráter popular, com área total não

superior a 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e que não compõem parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

§ 2º - A isenção a que se refere o "caput" deste artigo será concedida ao proprietário que possuir um único imóvel no Município.

Art. 4º - Os projetos de arquitetura referentes à construção de moradia econômica poderão ser fornecidos gratuitamente pela Prefeitura, através da FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

Parágrafo único - A Prefeitura fornecerá, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado para o acompanhamento das obras referidas no "caput" deste artigo, mediante convênio a ser firmado com entidades profissionais sediadas no Município.

Art. 5º - O descumprimento das disposições desta lei complementar ensejará a aplicação dos procedimentos fiscais previstos nos Capítulos VII e IX do Anexo, bem como de penalidades a serem definidas pelo Poder Executivo, através de decreto a ser expedido no prazo de sessenta (60) dias a partir da data da publicação desta lei complementar.

Art. 6º - Os prazos fixados nesta lei complementar são expressos em dias corridos, contados a partir do primeiro dia útil após o evento de origem, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogar-se-á automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 7º - Os projetos para áreas de intervenção urbanísticas promovidos pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social, poderão ser objeto de normas técnicas especiais diversas das adotadas na presente lei complementar e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Poder Executivo.

Parágrafo único - São considerados programas habitacionais de interesse social, dentre outros, a reurbanização de favelas, a construção organizada por mutirões e outros implementados pela FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social.

Art. 8º - Fica criado junto ao Gabinete do Prefeito, como órgão consultivo e deliberativo, de caráter permanente, o Conselho Municipal de Obras e de Edificações.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - Fls. 3)

**Parágrafo Único** - À vista da evolução da técnica e dos costumes, ao Conselho Municipal de Obras e de Edificações compete:

I - promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos no sentido de sua modernização e atualização;

II - encaminhar ao Gabinete do Prefeito sugestões de renanegamentos e adequações administrativas necessárias ao processo de modernização e atualização desta lei complementar;

III - sugerir novos procedimentos que permitam a realização de maior número de informações de cidades e órgãos técnicos extintos à Prefeitura;

IV - encaminhar propostas de alteração desta lei complementar;

V - deliberar, quando solicitado, sobre assuntos pertinentes às finalidades desta lei complementar.

**Art. 9º** - O Conselho Municipal de Obras e Edificações será composto, paritariamente, por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiaí e do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil e será regulamentado pelo Executivo no prazo de 70 (setenta) dias contados a partir da publicação desta lei complementar.

**Parágrafo Único** - O Conselho Municipal de Obras e Edificações é composto por 8 (oito) membros, com a seguinte representatividade:

I - 1 (um) representante do Gabinete do Prefeito;

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Obras;

III - 1 (um) representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;

IV - 2 (dois) representantes da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;

V - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil.

Lei complementar poderão ser acatados com fundamento em suas disposições mediante manifestação expressa do interessado.

**Art. 11** - As obras em andamento na data de entrada em vigor desta lei complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação.

**Art. 12** - Esta lei complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1.961; 1.266, de 08 de outubro de 1.963; 1.342, de 1º de abril de 1.966; 1.350, de 09 de maio de 1.966; 1.471, de 07 de novembro de 1.967; 1.493, de 19 de dezembro de 1.967; 1.513, de 13 de abril de 1.968; 1.571, de 20 de dezembro de 1.968; 1.590, de 02 de junho de 1.969; 1.603, de 25 de agosto de 1.969; 1.619, de 09 de outubro de 1.969; 1.625, de 21 de outubro de 1.969; 1.628, de 21 de outubro de 1.969; 1.630, de 28 de outubro de 1.969; 1.667, de 12 de fevereiro de 1.970; 1.670, de 27 de dezembro de 1.971; 2.136, de 29 de setembro de 1.975; 2.153, de 21 de janeiro de 1.976; 2.266, de 12 de outubro de 1.977; 2.296, de 20 de abril de 1.978; 2.340, de 02 de abril de 1.979; 2.388, de 11 de fevereiro de 1.980; 2.506, de 14 de agosto de 1.981; 2.545, de 10 de dezembro de 1.981; 2.569, de 27 de abril de 1.982; 2.612, de 26 de novembro de 1.982; 2.633, de 16 de maio de 1.983; 2.659, de 26 de setembro de 1.983;



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 4)

2.673, de 21 de dezembro de 1.983; 2.719, de 13 de julho de 1.984; 2.729, de 17 de julho de 1.984; 2.733, de 29 de agosto de 1.984; 2.745, de 21 de setembro de 1.984; 2.802, de 06 de março de 1.985; 2.848, de 05 de junho de 1.985; 2.861, de 22 de julho de 1.985; 2.915, de 14 de novembro de 1.985; 2.995, de 1º de outubro de 1.986; 3.012, de 13 de novembro de 1.986; 3.019, de 03 de dezembro de 1.986; 3.041, de 05 de março de 1.987; 3.070, de 11 de junho de 1.987; 3.099, de 21 de setembro de 1.987; 3.108, de 14 de outubro de 1.987; 3.278, de 12 de maio de 1.988; 3.197 de 22 de junho de 1.988; 3.316, de 29 de novembro de 1.988; 3.336, de 09 de dezembro de 1.988; 3.349, de 22 de maio de 1.989; 3.392, de 24 de maio de 1.989; 3.419, de 8 de agosto de 1.989; 3.446, de 19 de setembro de 1.989; 3.471, de 23 de maio de 1.990; 3.516, de 22 de março de 1.990; 3.518, de 27 de março de 1.990; e as Leis Complementares: 06, de 13 de julho de 1.990; 15, de 26 de dezembro de 1.990; 29 de 19 de setembro de 1.991; 31, de 10 de outubro de 1.991; 31, de 10 de outubro de 1.991; 46, de 31 de março de 1.992; 47, de 31 de março de 1.992; 49, de 09 de abril de 1.992; 50, de 06 de maio de 1.992; 61, de 17 de dezembro de 1.992; 67, de 06 de março de 1.993; 69, de 19 de abril de 1.993; 72, de 06 de maio de 1.993; 77, de 31 de maio de 1.993; 85, de 26 de agosto de 1.993; 93, de 28 de dezembro de 1.993; 97, de 08 de fevereiro de 1.994; 101, da 1º de junho de 1.994; 106, de 13 de julho de 1.994; 108, de 22 de setembro de 1.994; 120, de 15 de dezembro de 1.994; 127, de 03 de janeiro de 1.995; 129, de 03 de janeiro de 1.995; 130, de 13 de fevereiro de 1.995; 136, de 1º de março de 1.995; 137, de 1º de março de 1.995; 139, de 07 de março de 1.995; 141, de 29 de março de 1.995; 149, de 09 de maio de 1.995; 150, de 31 de maio de 1.995; 153, de 29 de junho de 1.995; e 158, de 22 de agosto de 1.995; e os Decretos 2.166, de 19 de janeiro de 1.972; 2.368, de 23 de abril de 1.974; 4.388, de 03 de fevereiro de 1.978; 6.246, de 14 de maio de 1.982; 6.253, de 17 de maio de 1.982; 6.746, de 05 de maio de 1.983; 9.636, de 26 de maio de 1.987; 11.244, de 12 de março de 1.990; e 13.090, de 16 de novembro de 1.992.

ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos nove dias do mês de janeiro de mil novecentos e noventa e seis.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

\*



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LO 174/1990  
Fls. 159/160  
Páginas 146/147

(Lei Complementar 174/96 - fls. 5)

**A N E X O**

**CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES**

**NORMAS TÉCNICAS**

**CAPÍTULO I  
DOS OBJETIVOS**

**Artigo 1º** - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiaí, os procedimentos administrativos e executivos, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no Projeto, Licenciamento, Execução, Manutenção e Utilização de Obras de Edificações, dentro dos limites dos imóveis em que se situam, inclusive aqueles destinados ao funcionamento de Órgãos e Serviços Públicos, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - A.B.N.T. aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo.

**CAPÍTULO II  
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

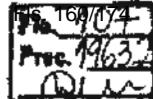
**SEÇÃO I  
DO MUNICÍPIO**

**Artigo 2º** - A Prefeitura aprovará, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras e edificações com o objetivo exclusivo de verificar a observância das posturas legais municipais, bem como de outras de esferas administrativas superiores, sempre que o interesse público assim o exigir, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

**SEÇÃO II  
DO PROPRIETÁRIO**

**Artigo 3º** - Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora, do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

**Artigo 4º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 6)

**Artigo 5º** - O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e demais legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí relativas ao seu imóvel.

**Artigo 6º** - A análise de documentos em conformidade com este Código de Obras e Edificações, dependerá da apresentação do Título de Propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não reconhecendo a Prefeitura do Município de Jundiaí, se aceitá-lo, o direito de propriedade.

**SEÇÃO III  
DO POSSUIDOR**

**Artigo 7º** - Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

**Artigo 8º** - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiaí, é direito do possuidor do imóvel a promoção e execução de obras no imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as disposições deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a legislação federal.

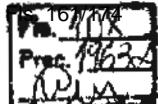
**Artigo 9º** - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- a) contrato, com autorização expressa do proprietário;
- b) compromisso de venda e compra, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- d) certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor "ad usucapionem" com os seus justos títulos ou ação em andamento.

**§ 1º** - Quando o contrato apresentado não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprindo esta os quesitos citados, poderá ser apresentado planta de levantamento topográfico planimétrico executado por profissional legalmente habilitado.

**§ 2º** - O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando "sua aceitação" em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

\*



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 7)

**Artigo 10** - O possuidor, ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel e suas edificações, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e Edificações e legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, assegurando-se-lhe todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Jundiaí a ele relativas.

**SEÇÃO IV**  
**DO PROFISSIONAL**

**Artigo 11** - Profissional legalmente habilitado é o técnico registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável técnico por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações conferidas por aquele órgão.

**Artigo 12** - É obrigatória a participação do profissional legalmente habilitado na elaboração de projetos, na execução de obras e na elaboração de pareceres técnicos, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, sempre que entender conveniente, ainda que a legislação federal não o exija.

**§ 1º** - A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

**§ 2º** - O profissional legalmente habilitado assume sua responsabilidade perante a Municipalidade no ato do protocolo do pedido de aprovação de projeto ou do início dos trabalhos no imóvel.

**Artigo 13** - O profissional legalmente habilitado poderá atuar como Autor de projeto, como Executor de obra ou em ambos os casos, se assim preferir.

**Parágrafo único** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Autor o profissional legalmente habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelas peças gráficas, descriptivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

**Artigo 14** - O Autor do Projeto assume a total responsabilidade pelo trabalho que apresenta, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação de uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo, inclusive, pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade do seu projeto.

**Artigo 15** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, é considerado Executor o profissional ou empresa legalmente habilitados, que se responsabiliza pela execução ou direção técnica de obras, desde o seu início até sua total conclusão, e que responde pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, em observância às Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, às disposições deste Código de Obras e Edificações, à legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e à legislação estadual e federal aplicáveis.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 8)

**Parágrafo único** - O Executor de Obras assume a total responsabilidade pelo trabalho de implantação da obra, inclusive quanto à observância das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo e da legislação estadual e federal aplicáveis, respondendo inclusive pela garantia das condições mínimas de higiene, habitabilidade, segurança e estabilidade da edificação.

**Artigo 16** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí deverá comunicar por escrito, o CREA-SP sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do engenheiro, do arquiteto e do agrônomo, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

**Artigo 17** - A substituição ou transferência de profissional é permitida, facultando-se ao novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, a partir do estágio da transferência através de laudos técnicos de constatação e sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

**§ 1º** - É obrigatória a substituição do profissional responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

**§ 2º** - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrerem em épocas distintas.

**Artigo 18** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí não reconhecerá direitos autorais ou pessoais, decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto.

**CAPÍTULO III**  
**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**Artigo 19** - Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento das interessados e analisados frente a legislação municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da legislação estadual e federal, bem como das Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis.

**Artigo 20** - Em um único procedimento administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e, anexados também os eventuais pedidos de reconsideração ou de recurso.

**Artigo 21** - Os procedimentos administrativos relativos a obras terão o Projeto e a Execução aprovados conjuntamente, facultando-se ao interessado a aprovação apenas do Projeto para posterior obtenção do Alvará de Construção.

**Artigo 22** - Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarão de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados ("comunique-se") para que as falhas sejam sanadas.

**Parágrafo único** - Os pedidos, objeto do procedimento administrativo, serão indeferidos caso não seja atendido o "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da chamada.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 9)

**Artigo 23** - O prazo para formalização do pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação do despacho de indeferimento.

**Parágrafo único** - O prazo a que se refere o artigo anterior ficará dilatado para 150 (cento e cinquenta) dias, nos casos de pedidos de concessão da Certificação de Conclusão de Obra.

**Artigo 24** - O prazo para decisão do pedido não poderá exceder a 15 (quinze) dias nos processos administrativos que tratem de residências unifamiliares e 30 (trinta) dias nos demais processos, inclusive nos pedidos de reconsideração de despacho ou recurso, exceto quando se tratem de urbanização, cujo prazo para decisão será de 120 (cento e vinte) dias.

**Artigo 25** - O curso dos prazos ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "comunique-se".

**Artigo 26** - Transcorrido o prazo para a decisão de processo que trate de aprovação de projeto e, desde que o projeto não dependa de aprovação de órgãos externos, poderá ser requerido o Alvará de Execução.

**§ 1º** - Decorridos 30 (trinta) dias deste requerimento, sem decisão no processo de Aprovação do Projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras e Edificações, de legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, da legislação estadual e federal e das Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis.

**§ 2º** - Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo à emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiaí, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

**CAPÍTULO IV**  
**DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

**Artigo 27** - Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

**Artigo 28** - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí deverão ter seus requerimentos instruídos com os seguintes documentos:

- a) título de propriedade do imóvel ou compromisso de venda e compra;
- b) peça gráfica que demonstre a implantação com sua projeção sobre o terreno, volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e áreas da edificação projetada;
- c) os elementos gráficos deverão se restringir apenas a implantação e corte esquemático, com medidas e cotas de níveis necessárias à smerração das edificações no terreno e ao cálculo de volumes, áreas e altura das edificações;
- d) levantamento topográfico para verificação das dimensões, área, localização e volumes de terraplenagem, quando necessário.



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 10)

§ 1º - Apenas beirais com 0,50 m da largura não serão computados como área construída.

§ 2º - Quando a edificação possuir mais de um pavimento, deverão ser apresentadas as projeções de todos aqueles que forem distintos entre si.

§ 3º - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

Artigo 29 - Nos projetos de reforma de edificações existentes, deverão ser demonstradas, objetivamente, nas cores convencionais, as partes a demover, a construir e a regularizar.

Artigo 30 - As edificações a que se refere este artigo deverão apresentar os respectivos projetos arquitetônicos, além de suas projeções sobre o terreno conforme especificado no artigo anterior:

- a) residências multifamiliares;
- b) comerciais com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>;
- d) industriais e
- e) institucionais.

Artigo 31 - Os projetos arquitetônicos mencionados no artigo anterior não serão analisados e não receberão aprovação da Secretaria Municipal de Obras, sendo solicitada sua apresentação apenas para arquivo da S.M.O.

Artigo 32 - As aprovações externas, do Corpo de Bombeiros, da CETESB (Companhia Estadual de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), da Secretaria de Estado da Saúde e da TELESP, (Telecomunicações do Estado de São Paulo) quando necessárias, deverão ser apresentadas no procedimento administrativo antes da expedição do Alvará de Execução.

Artigo 33 - As dimensões, áreas e funções dos compartimentos das edificações são de inteira responsabilidade do Autor do Projeto e deverão obedecer a legislação estadual e federal em vigor, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as Normas Técnicas da FUNDACENTRO para os ambientes de trabalho e a Lei Orgânica do Município, sendo admitidos ainda como mínimos aceitáveis, para fins de justificativa técnica, os parâmetros estabelecidos em Estudos Técnicos publicamente reconhecidos.

Artigo 34 - A Prefeitura Municipal de Jundiaí ao aceitar e liberar para implantação a projeção e cortes esquemáticos das edificações, mesmo daquelas em que os respectivos projetos arquitetônicos sejam apresentados nos processos, não assume quaisquer responsabilidades quanto à adequação das medidas e áreas internas perante a legislação estadual e federal, as Normas Técnicas da A.B.N.T. ou outras normas técnicas aplicáveis, as quais são de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do projeto e do Executor quanto a sua correta implantação no terreno.

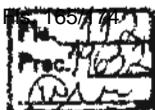
Artigo 35 - A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

Artigo 36 - As diferenças em medidas lineares de até 3% (três por cento) e de até 5% (cinco por cento) em área, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos do Código de Obras e Edificações



## Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo



(Lei Complementar 174/96 - fls. 11)

### CAPÍTULO V. ALVARÁ DE EXECUÇÃO

**Artigo 37** - A emissão do Alvará de Execução é indispensável à execução de obras de terraplanagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição total, reforma, ampliação e reconstrução.

**Artigo 38** - O Alvará de Execução, quando destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 1 (um) ano a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Parágrafo único** - Para os demais casos, o Alvará de Execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

**Artigo 39** - Concluído o Sistema Estrutural de Fundação, o Alvará de Execução não mais prescreverá.

**Artigo 40** - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- a) revogado, atendendo a relevante interesse público;
- b) cassado, juntamente com a Aprovação do Projeto, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- c) anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

### CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DAS OBRAS

**Artigo 41** - A Execução de Obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares será procedida mediante prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, de forma a obedecer ao projeto executivo, a licença concedida, à boa técnica, às Normas Técnicas aplicáveis e ao direito de vizinhança, de forma a garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades particulares e dos logradouros públicos, observados também os encargos trabalhistas pertinentes.

**Artigo 42** - O Canteiro de Obras compreenderá a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

**Artigo 43** - Durante a Execução das Obras será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avançarem no logradouro.

**Artigo 44** - O Canteiro de Obras não poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Artigo 45** - Para todas as construções, exceto as residenciais unifamiliares, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

\*



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 12)

**Artigo 46** - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dela afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

**Artigo 47** - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura Municipal de Jundiaí, desviar-se-á o trânsito de pedestres para parte a ser protegida no leito carroçável.

**Artigo 48** - Enquanto os serviços na fachada de obra no alinhamento, se desenvolverem a altura superior a 4,00 m (quatro metros) o tapume será obrigatoriamente mantido no alinhamento, permitida a ocupação do passeio apenas para apoio de cobertura de proteção para pedestres, com pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros). Em caso de fechamento lateral o mesmo deverá ser executado com sistema vazado para a via pública.

**Parágrafo único** - Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Artigo 49** - Nas obras ou serviços que se desenvolverem a mais de 9,00 m (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de:

- a) vedação externa que a envolva totalmente;
- b) plataforma de segurança a cada 6,00 m (seis metros).

## CAPÍTULO VII DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Artigo 50** - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, devendo o servidor incumbido desta atividade ter garantido livre acesso ao local.

**Artigo 51** - Deverá ser mantido no local da obra toda a documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade e outros órgãos de Fiscalização Profissional, sob pena de intimação e multa, nos termos deste Código de Obras e Edificações.

**Artigo 52** - Constatada irregularidade na execução da obra, pela inexistência dos documentos necessários, pelo desvirtuamento de autorização expedida, ou pelo desatendimento de quaisquer disposições deste Código de Obras e Edificações, o proprietário ou possuidor e o Executor da Obra serão notificados e autuados, embargando-se a obra.

**Artigo 53** - O prazo máximo para o início das providências relativas à solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.

**Artigo 54** - Durante o embargo só será permitida a execução de serviços indispensáveis à eliminação das infrações e a garantia da segurança, se for o caso.

Fls. 107/117  
Pág. 196/321  
Proc. 1963/2  
Assinado



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 13)

Artigo 55 - Em se tratando de obra autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o pagamento das multas impostas.

Artigo 56 - Em se tratando de obra não autorizada pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, o embargo somente cessará após o atendimento das seguintes condições:

- a) eliminação de eventuais divergências da obra em relação as condições possíveis de autorização;
- b) deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Execução;
- c) existência, na obra, de documentação que comprove sua regularidade perante a Municipalidade; e
- d) pagamento das multas impostas.

Artigo 57 - Decorrido o prazo para as providências relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí procederá a vistoria nos 10 (dez) dias subsequentes e, se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir novo auto de infração e aplicar as multas em dobro;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

Artigo 58 - A resistência ao embargo ensejará também ao profissional Executor a aplicação de multa com acréscimo de 100% (cem por cento), desde que devidamente notificado e não comprova não ser o autor da orientação do prosseguimento da obra.

Parágrafo único - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

Artigo 59 - Não serão passíveis de regularização as edificações que, em razão de infringência aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações, sejam objeto de ação judicial, bem como não poderão ser anistiadas as multas aplicadas em razão das irregularidades da obra.

**CAPÍTULO VIII**  
**ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE**

Artigo 60 - Constatada a inexistência de condições mínimas de estabilidade, segurança e salubridade da edificação, será o proprietário ou possuidor notificado e promover o início das medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

§ 1º - Caso a irregularidade constatada apresente perigo de ruína, poderá ocorrer a interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, de seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis.

\*



# Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 14)

**§ 2º** - O não cumprimento da notificação para a regularização necessária ou para a interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor pelos danos decorrentes de possível ministério.

**Artigo 61** - Decorrido o prazo para as providências relativas a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiaí efetuará nova vistoria nos 5 (cinco) dias subsequentes a fim de constatar o cumprimento da regularidade exigida.

**Artigo 62** - Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição, deverá o responsável pela vistoria:

- a) expedir auto de infração e autuar;
- b) solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas policiais e judiciais cabíveis.

**Artigo 63** - O atendimento à intimação não desobriga o proprietário ou possuidor do cumprimento das formalidades necessárias à regularização da obra ou serviço, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

**Artigo 64** - Não sendo atendida a notificação estando o proprietário ou possuidor notificado e autuado, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, os serviços poderão ser executados pela Prefeitura Municipal de Jundiaí devendo ser resarcidos os cofres públicos municipais pelo proprietário ou possuidor.

**Artigo 65** - Independentemente de haver sido notificado e de se encontrar assistido por profissional legalmente habilitado, o proprietário ou possuidor de imóvel, que constatar perigo de ruina, poderá dar início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiaí, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

**Parágrafo Único** - Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura Municipal de Jundiaí, efetuará vistoria no imóvel objeto da comunicação, verificando a veracidade da necessidade de execução de obras emergentes e, se o caso, exigindo a complementação da documentação necessária à aprovação do Projeto e ao Alvará de Execução.

## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Artigo 66** - A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações implicará na lavratura do competente auto de infração, com notificação simultânea ao infrator que, no prazo de 10 (dez) dias efetua o pagamento de multa imposta ou apresente defesa à autoridade competente, sob pena de confirmação da penalidade e de sua subsequente inscrição na dívida ativa.

**Artigo 67** - A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**Artigo 68** - Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o Autor do Projeto se deu causa à infração e o Executor da obra.

**Artigo 69** - As infrações decorrentes de desvirtuamento de autorização concedida ou de início de obra sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal de Jundiaí, ensejarão autuação contra o proprietário ou possuidor e contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 15)

**Artigo 70** - No caso de obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, responderá o proprietário ou possuidor pela irregularidade constatada e também pelas autuações contra o Autor do Projeto e/ou Executor da obra.

**Artigo 71** - A Prefeitura Municipal de Jundiaí, atuando em defesa do interesse público, informará ao Órgão de Fiscalização do Exercício Profissional (CREA-SP) sobre toda obra iniciada sem a participação de profissional legalmente habilitado, bem como, sobre toda autuação aplicada contra profissional legalmente habilitado que infringir os dispositivos deste Código de Obras e Edificações, dando início, naquele Órgão Fiscalizador, o competente processo.

**Artigo 72** - Os recursos interpostos contra as Notificações ou Autuações serão dirigidos ao Diretor de Obras Particulares da Secretaria Municipal de Obras, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

**§ 1º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso, em segunda instância, ao Secretário Municipal de Obras, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de primeira instância na Imprensa Oficial do Município.

**§ 2º** - Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa em segunda instância caberá recurso, em última instância, à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo e mediante prévio depósito do valor da multa discutida, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

**Artigo 73** - As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas da suspensão da inscrição e da cobrança da dívida correspondente, até decisão final.

**Artigo 74** - As multas a serem aplicadas ao proprietário, possuidor, Autor do Projeto e Executor da Obra, serão definidas através de decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação da Lei Complementar que institui o presente Código de Obras e Edificações.

**Artigo 75** - No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas à infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

**Parágrafo único** - A reincidência da Infração gerará a aplicação da penalidade com acréscimo de 100% (cem por cento) no seu valor.

**Artigo 76** - A expedição de notificações e aplicação de penalidades em obras de moradia econômica, estas consideradas com área total de construção até 70 m<sup>2</sup>, e em obras de interesse social nos termos da legislação municipal específica, terão os prazos dilatados até o triplo do prazo previsto e o valor das autuações reduzidos em 50% (cinquenta por cento) do valor devido.

**CAPÍTULO X**  
**DOS COMPONENTES CONSTRUTIVOS**

**Artigo 77** - 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 A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantir o desempenho adequado a sua finalidade.

Proc. 19632  
BLW

**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 16)

**Artigo 78** - As edificações deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas e portadoras de deficiência, nos termos da Lei Orgânica do Município de Jundiaí e da legislação municipal específica.

**Artigo 79** - As edificações deverão atender aos princípios básicos de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

**Artigo 80** - 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 porta do edifício, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

**Artigo 81** - As fundações e estruturas situar-se-ão inteiramente no interior dos limites do imóvel e considerar as interferências para com as edificações vizinhas e os logradouros, instalações e serviços públicos.

**Artigo 82** - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pâra-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observando as Normas Técnicas da A.B.N.T.

**Artigo 83** - Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

**Artigo 84** - 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.

**Artigo 85** - As edificações deverão dispor 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.

**Artigo 86** - As edificações deverão dispor de instalação permanente de Telefonia, atendendo as Normas Técnicas específicas e a legislação municipal.

**Artigo 87** - 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.

**Artigo 88** - Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

**Artigo 89** - As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora de esgotos sanitários deverão ser providas de instalações destinadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgotos, em conformidade com as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e exigências do Departamento de Águas e Esgotos de Jundiaí - DAE.

**Artigo 90** - Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá ser constituir no único meio de acesso e circulação das edificações.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 17)

**Artigo 91** - Deverão ser servidas, por elevadores de passageiros em todos os andares, as edificações com mais de quatro pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00 m (doze metros) entre o nível de piso do pavimento inferior e o nível de piso do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem, observadas as seguintes condições:

a) um elevador, no mínimo, em edificações com até dez pavimentos ou com desnível inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem;

b) dois elevadores, no mínimo, em edificações com mais de dez pavimentos ou com desnível superior a 24,00 m (vinte e quatro metros) entre os pisos do pavimento inferior e do último pavimento, incluídos os pavimentos destinados a garagem.

**Parágrafo único** - No cômputo dos andares não será considerado o andar de uso privativo de andar contíguo.

**Artigo 92** - Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único elevador ou pelo menos um dos elevadores deverá:

a) estar situado em local a eles acessível;

b) estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

c) possuir dimensões internas mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80 m (oitenta centímetros);

d) servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas portadoras de deficiência física.

**Artigo 93** - As vagas para estacionamento de veículos, em edificações de qualquer finalidade, deverão ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

**CAPÍTULO XI**  
**FECHAMENTO DE TERRENOS EDIFICADOS**

**Artigo 94** - Para os terrenos edificados será facultativa a construção de muros de fecho em suas divisas.

**Artigo 95** - Quando executados, os muros terão a altura seguinte:

a) 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento;

b) 3,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

LC 174/1990  
Fls. 172/174  
Set. 1990  
W/

(Lei Complementar 174/96 - fls. 18)

**Parágrafo único** - Nos antepares verticais que possuirem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

**CAPÍTULO XII**  
**AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO**

**Artigo 96** - A expedição do Auto de Conclusão de Obra é condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- c) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- d) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

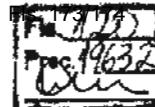
**Artigo 97** - A expedição da Licença de Uso da Obra é condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

- a) declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do profissional Executor da Obra de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto executivo; que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da A.B.N.T. e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;
- b) Certidão Negativa de Débito junto ao INSS;
- c) Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;
- d) Vistoria das instalações de Telefonia pela TELESP S/A, quando o caso;
- e) Quitação do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, junto à Secretaria Municipal de Finanças.

**Artigo 98** - Quando da expedição do Certificado de Conclusão de Obra e da Licença de Uso da Obra, a Fiscalização verificará, através de inspeção visual, das condições de estabilidade, segurança, conforto e habitabilidade, bem como verificará a observância ao projeto da volumetria, movimento de terra, índices urbanísticos e área de edificação construída.

**Artigo 99** - As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades outras que não aquelas que estejam licenciadas.

\*



Câmara Municipal de Jundiaí  
São Paulo

(Lei Complementar 174/96 - fls. 19)

**Artigo 100** - As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição do Auto de Conclusão da Obra ou da Licença de Uso.

**Artigo 101** - O Auto de Conclusão de Obra não substitui a Licença de Uso da Obra e não concede ao proprietário ou possuidor o direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Artigo 102** - O direito de averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas através da expedição da Licença de Uso da Obra, em conformidade com a legislação federal.

\*

Projeto de lei n.º 3222 Autuado em 16 / 10 / 95 Diretor @Manfred  
Complementar  
Comissões CJR - COSP Quorum MA

Data	Histórico
16.10.95	Protocolo
16.10.95	CJ parecer 3416
23.10.95	CJR parecer 2.300.
16.11.95	Q.GP.L 943/95
07.12.95	Q. das Monografias dos Engs de Jofia
19.12.95	Q.GP.L 1106/95
19.12.95	CJ parecer 3549.
19.12.95	Enunciado no 01.
19.12.95	Aprovado na S. E. deste ofício
19.12.95	verbal da COSP.
20.12.95	Q.P.R. 12.95.87
09.01.96	Resumida
12.01.96	Publicada
12.01.96	Procuramento @ra

Juntadas fls. 01/33 em 16.10.95 @m fls. 34 em 23.10.95 @m  
fls 35/120 em 12.01.96 @m

### Observações