



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

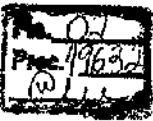
@Mantol

Director

12 / 01 / 96



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



MATÉRIA	Comissões	Ao Consultor Jurídico.																				
PLC 322	CJR COSP	<i>Willanpedi</i> Diretora Legislativa 16/10/95	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRAZOS</th> <th>Comissão</th> <th>Relator</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>projeto</td> <td>20 dias</td> <td>07 dias</td> </tr> <tr> <td>veto</td> <td>10 dias</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>orçamentos</td> <td>20 dias</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>contas</td> <td>15 dias</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>projeto apurado</td> <td>07 dias</td> <td>03 dias</td> </tr> </tbody> </table>	PRAZOS	Comissão	Relator	projeto	20 dias	07 dias	veto	10 dias	-	orçamentos	20 dias	-	contas	15 dias	-	projeto apurado	07 dias	03 dias	
PRAZOS	Comissão	Relator																				
projeto	20 dias	07 dias																				
veto	10 dias	-																				
orçamentos	20 dias	-																				
contas	15 dias	-																				
projeto apurado	07 dias	03 dias																				

<p>À CJR.</p> <p><i>Willanpedi</i> Diretora Legislativa 23/10/95</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <p><i>Avoca</i></p> <hr/> <p><i>Foolos</i> Presidente 24/10/95</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> voto favorável</p> <p><input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p><i>Foolos</i> Relator 24/10/95</p>
--	---	--

<p>À Comissão <u>COSP</u></p> <p><i>Willanpedi</i> Diretora Legislativa 07/11/95</p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <hr/> <p>Presidente </p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável</p> <p><input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p>Relator </p>
--	--	--

<p>À Comissão _____</p> <p>Diretora Legislativa </p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <hr/> <p>Presidente </p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável</p> <p><input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p>Relator </p>
---	--	--

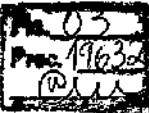
<p>À Comissão _____</p> <p>Diretora Legislativa </p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <hr/> <p>Presidente </p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável</p> <p><input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p>Relator </p>
---	--	--

<p>À Comissão _____</p> <p>Diretora Legislativa </p>	<p>Designo Relator o Vereador:</p> <hr/> <p>Presidente </p>	<p><input type="checkbox"/> voto favorável</p> <p><input type="checkbox"/> voto contrário</p> <p>Relator </p>
---	--	--

<p>à Consultoria Jurídica (meus. ad. fls. 281/30)</p> <p><i>Willanpedi</i> Dir. Leg. 19.12.96</p>		
---	--	--



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ



OF. GP.L. n° 865/95

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

Processo n° 12.938-7/95

19632 00195 #15*

PROTÓCOLO

Jundiaí, 16 de outubro de 1995.

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

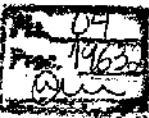
Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

NESTA

scc.-



PUBLICADO
em 20/10/95

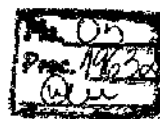
CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APRESENTADO À MESA, ENCAMINHE-SE
À CJ E ÀS SEGUINTE COMISSÕES:
CJR e COSP
Presidente
17/ 10 /95

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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 322

Artigo 1° - O Código de Obras e Edificações do Município de Jundiá, 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 Jundiá, 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 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



Artigo 2º - Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiá 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 m² (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



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;

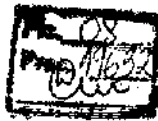
III - Sugerir novos procedimentos que permitam a reunião de maior número de informações de entidades e órgãos técnicos externos à Prefeitura;

IV - Encaminhar propostas de alteração desta Lei Complementar.

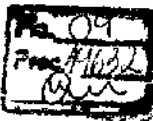
Artigo 9º - O Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações será composto por representantes do Poder Executivo, da Associação dos Engenheiros de Jundiá, do Núcleo de Jundiá do Instituto de Arquitetos do Brasil e da PROEMPI, e será regulamentado no prazo de 70 (setenta) dias, contados da publicação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

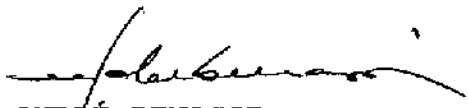
Artigo 11 - As obras em andamento na data da entrada em vigor desta Lei Complementar terão o prazo, improrrogável, de 90 (noventa) dias para se adequarem à nova legislação



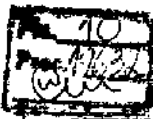
Artigo 12 - Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis: 887, de 24 de fevereiro de 1961; 1266, de 08 de outubro de 1965; 1342, de 1º de abril de 1966; 1350, de 09 de maio de 1966; 1471, de 07 de novembro 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; 3399, 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: nº s 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



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

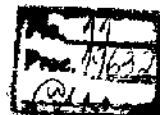
CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

Artigo 1º - O Código de Obras e Edificações disciplina, no Município de Jundiá, 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.

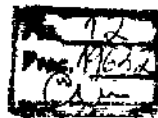
Artigo 4º - Mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura do Município de Jundiá, é direito do proprietário do imóvel a promoção e execução de obras em seu imóvel, respeitados o direito de vizinhança, as normas deste Código de Obras e Edificações, a legislação municipal referente ao uso 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 Jundiá 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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.

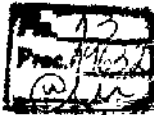
Artigo 9º - Para exercer o direito previsto no artigo anterior, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos:

- 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 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 suprimindo 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 Jundiá, 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.

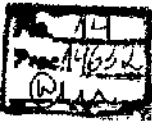
§ 1º - A atuação do profissional legalmente habilitado está condicionada à demonstração de que se encontra em pleno gozo de seus direitos profissionais, em conformidade com a legislação federal.

§ 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 Jundiá 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 Jundiá 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.

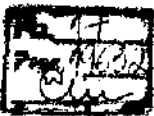
§ 2º - Transcorrido o prazo para decisão no processo relativo a emissão de Certificado de Conclusão, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiá, por qualquer evento decorrente de falta de segurança ou salubridade.

CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

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

Artigo 28 - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiá 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.

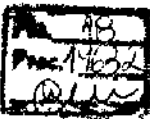
§ 3º - As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser apresentados de forma distinta na implantação, possibilitando sua identificação.

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
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m
- 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 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.

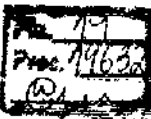
Artigo 35 - A Aprovação de Projetos prescreverá em 2 (dois) anos contados da data do deferimento do pedido desde que não expedido o Alvará de Execução, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por iguais períodos.

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.

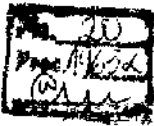
Artigo 40 - O Alvará de Execução, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- 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 Jundiá, 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).

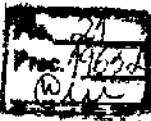
Artigo 46 - Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será obrigatório, mediante autorização da Fiscalização da Secretaria Municipal de Obras Públicas, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo,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

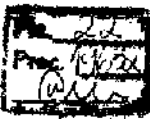
Artigo 53 - O prazo máximo para o início das providências relativas a solução das irregularidades será de 10 (dez) dias, a partir da data da notificação.

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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá 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 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 a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiá 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 Jundiá 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 início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiá, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

Parágrafo único - Comunicada a execução dos serviços Prefeitura Municipal de Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Secretária 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.

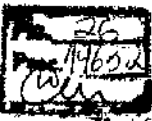
Artigo 75 - No caso de obra iniciada e executada sem a participação de profissional legalmente habilitado, as multas relativas a infração correspondente, serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel.

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 m², 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 Jundiá 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.

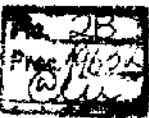
Artigo 88 - Excetuadas as residências unifamiliares, toda edificação deverá ser dotada de abrigo destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública.

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 Jundiá - 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 possuírem superfície vazada uniformemente distribuída superior a 90% (noventa por cento) não terão limite de altura.

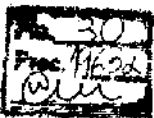
CAPÍTULO XII AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E LICENÇA DE USO

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.

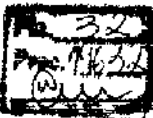


JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente:
Senhores Veredores:

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

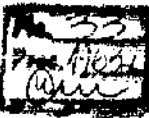


estabeleceram os princípios contidos no Anexo deste Projeto de Lei Complementar que se constitui no Código de Obras e Edificações do Município de Jundiaí.

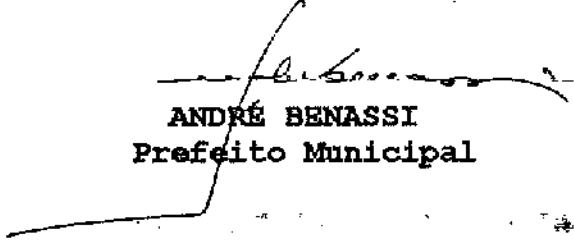
O Código de Obras e Edificações, ora proposto, contempla também a população de baixa renda, ao estabelecer critérios técnicos e financeiros para o tratamento adequado dos projetos e obras de moradia econômica e de interesse social.

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.

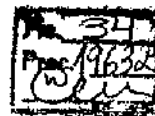
Nesse sentido é a proposta de criação do Conselho Municipal do Código de Obras e Edificações, órgão consultivo de caráter permanente, junto ao Gabinete do Prefeito, com funções perfeitamente definidas e a possibilidade de se estabelecer convênios com entidades sediadas em Jundiaí para a melhoria das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



O alcance da presente propositura, que coloca o Município de Jundiá na vanguarda e liderança no tratamento das questões relacionadas a 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

oobb1



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 322

PROCESSO Nº 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. 6º, "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.

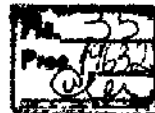
4. Quorum: maioria absoluta (parágrafo único do art. 43, LOM).

S.m.e.

Jundiaí, 20 de outubro de 1995.

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

*
rbv/aaa



COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 19.632

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 322, do PREFEITO MUNICIPAL, que institui o novo Código de Obras e Edificações.

PARECER Nº 2.300

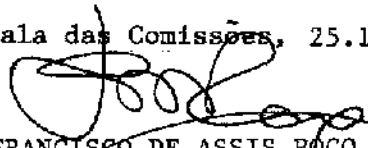
A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, "caput", e art. 72, VI, XII, XXIV e XXV, c/c o art. 46, IV e V - confere ao projeto de lei complementar em estudo a condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, conforme depreendemos da análise apresentada pela Consultoria Jurídica da Casa, expressa no Parecer nº 3.416, de fls. 34, que subscrevemos na totalidade.

A natureza de lei complementar da matéria é inconteste, por força do estabelecido no art. 43, II, da Carta de Jundiaí, obedecendo, pois, a proposta, a mesma hierarquia de leis. Portanto, inexistem impedimentos 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, conseqüentemente, favorável à sua tramitação.

É o parecer.

Sala das Comissões, 25.10.1995


FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente e Relator

APROVADO EM 07.11.95


ANTONIO AUGUSTO GIARETTA


ERAZÉ MARTINHO


CARLOS ALBERTO BESTETTI


OLAVO DA SILVA PRADO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF.GP.L. nº 943/95

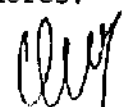
CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

1998 NOV 17 17:10

Jundiá, 13 de novembro de 1.995.
PROTOCOLO GERAL

Excelentíssimo Senhor Presidente:

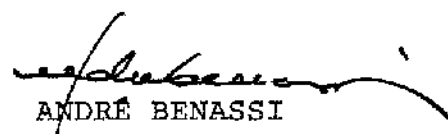
Junte-se. Dê-se
ciência aos ve-
readores.


PRESIDENTE
17/11/95

Vimos, por este, colocar à disposi-
ção 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 re-
novarmos sinceros protestos de elevada consideração.

Atenciosamente,


ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

DD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá

N e s t a

accg.-



20159 08/95 168

Ao

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

AC/ Sr. Antonio Carlos Pereira Neto

D.D. Presidente

PROTÓCOLO GERAL

Jundiaí, 07 de Dezembro 1995

Ref.: Projeto de Lei Complementar nº 322

Junta-se aos autos do
PLC 322.

OLM
Presidente,
12-12-1995.

A Associação dos Engenheiros de Jundiaí, face ao Projeto que dispõe sobre o novo "Código de Obras", analisou o referido Projeto em várias reuniões, culminando por aprová-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 inalterada 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 Engs de Jundiaí

Reinaldo Paccanaro
Presidente

Reinaldo Paccanaro




Ofício GP.L nº 1106/95

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

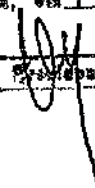
20258 DEZ95 2114
Jundiá, 19 de dezembro de 1.995

PROTÓCOLO

Junte-se aos autos do
PLC 322. À Consulto-
ria Jurídica.


PRESIDENTE
19/12/95

Excelentíssimo Senhor Presidente:

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

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;

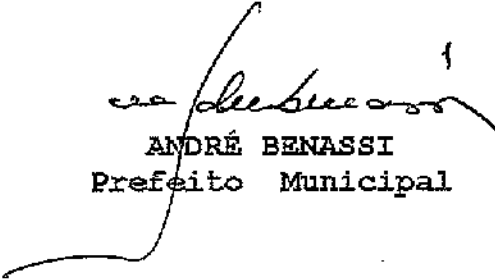
V - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiaí do Instituto de Arquitetos do Brasil."



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^a. 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 Jundiá
NESTA
mabb4



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Fls. 41
Proc. 19632
R. Salles Vieira

CONSULTORIA JURÍDICA

FARECEER Nº 3.549

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 322

PROCESSO Nº 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 vetibular, 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

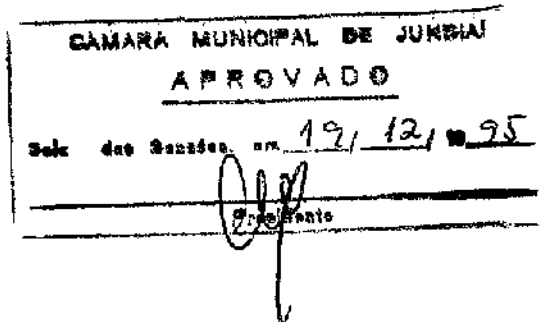
Ronaldo Salles Vieira

Dr. RONALDO SALLES VIEIRA
Assessor de Consultoria

*



pp. 3.187/95



EMENDA Nº 1 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 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


ERAZÉ MARTINEO

*

ns



Serviço Taquigráfico - ANAIS

Sessão 40a. SE. 11a. L	Rodizio 1.15	Taquigrafo, P. Da Pós	Orador LUIZ ANGELO MONTE	Aparteante 19	Data 12.95
---------------------------	-----------------	--------------------------	-----------------------------	------------------	---------------

PARECER DA COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

O VEREADOR LUIZ ANGELO MONTE (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 naipe, 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 Rivalli, pessoa íntegra, pessoa que nós poderemos tranquilamente aceitar as suas ponderações, muito embora a 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 vigor 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	Rodizio	Taquigrafo	Orador	Apartante	Data
40a.SE.11a.L	1.16	P.Da Fós	LUIZ A MONTI	19	12.95

(Parecer da CCSP - 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 platéia 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 conscia 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.

*




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.


ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
"DOCA"
Presidente

*

vsp



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 322 AUTÓGRAFO Nº 5.257
PROCESSO Nº 19.632
OFÍCIO PR Nº 12.95.87

RECIBO DE AUTÓGRAFO

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

20 / 12 / 95

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR:

RECEBEDOR:

PRAZO PARA SANÇÃO/VETO

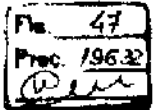
(15 DIAS ÚTEIS - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL EM:

12 / 01 / 96

Almagedi

DIRETORA LEGISLATIVA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. nº 11/96

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

Processo nº 12.938-7/95

20343 JAN 96 879

Jundiaí, 9 de janeiro de 1.996.
PROCOLO

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Junte-se.

CVH
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
ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO

MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

NESTA

SCC.-



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 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

*



(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. 29 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. 30 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

*

dey
SG



(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 70m² (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.

*

[Signature]
SG



(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;

*

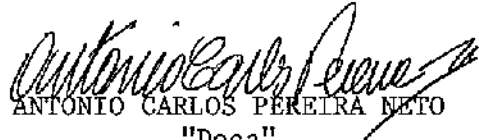
SG



(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 19 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 noventa 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

*



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 3° - 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 4° - 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, respeitadas 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 5° - 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 6° - 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 7° - 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, respeitadas 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 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 suprimindo 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,



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

F.º 58
Proc. 19.632
C.º

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, ao 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 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 dependência 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
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m
- 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 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 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;

*



- 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

*



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 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 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.

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 Secretária 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 m², 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, para-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,

*



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

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.

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,



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Fl. 74
Proc. 19632
D. 10

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.

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 Nº 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 Jundiá 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. n° 174/96)

fls. 3

superior a 70 m² (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realização simultânea.

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

Art. 4° - 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. 5° - 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. 6° - 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. 7° - 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. 8° - 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 Jundiá e do Núcleo de Jundiá 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 Jundiá;

V - 2 (dois) representantes do Núcleo de Jundiá 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; e 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 Jundiá, aos nove dias do mês de janeiro de mil novecentos e noventa e seis.


MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 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 suprimindo 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 Jundiá, 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 Jundiá 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 Jundiá, 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.

§ 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 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 responsabilizando a Prefeitura Municipal de Jundiá, 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 Jundiá, à exceção do disposto no § 1º do artigo 26 deste Anexo.

Artigo 28 - As edificações a serem licenciadas perante a Prefeitura Municipal de Jundiá 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 m²
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m²
- 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 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 Jundiá 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá procederá a vistoria nos 10 (dez) dias subseqüentes 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 a regularização da obra, a Prefeitura Municipal de Jundiá 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 Jundiá 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 início imediato às obras de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura Municipal de Jundiá, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

Parágrafo único - Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura Municipal de Jundiá, 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 Jundiá, 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 Jundiá, 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 Secretária 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 m², 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 Jundiá - 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 possuírem 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.



10M 12-01-1996

LEI COMPLEMENTAR Nº 174 DE 2 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 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 sob o nome 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 TERRENOS EDIFICADOS

CAPÍTULO XII

DO AUTO DE CONCLUSÃO E LICENÇA DE USO

☆



(Lei Complementar 174/96 - fls. 2)

Art. 1º - Quando da doação à Prefeitura do Município de Jundiá de 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. 2º - 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 m² (setenta metros quadrados) e que não constitua parte de agrupamento ou conjunto de realiação 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 e sanções 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 em 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 outras implementadas 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.



(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 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 90 (noventa) 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.

A lei complementar poderá ser anulada 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: 847, 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; 1.870, 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; 2.632, de 16 de maio de 1.983; 2.659, de 26 de setembro de 1.983;

*



(Lei Complementar 174/96 - fls. 4)

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; 2.733, 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; 2.868, 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; 3.314, 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 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; 33, 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; 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; e os Decretos 2.166, de 19 de janeiro de 1.972; 2.368, 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; 9.626, 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

*



(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 da 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, respeitadas 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.

*



(Lei Complementar 174/96 - fla. 5)

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 admiti-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 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 suprimindo 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 ou reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Jundiaí, do direito de propriedade sobre o imóvel.

*



(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 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 o 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 do 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 à legislação estadual e federal aplicáveis.

*



(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 de 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 de 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 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.

*



(Lei Complementar 174/96 - fls. 9)

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, sua 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, de 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 à 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.

*



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Fls. 111
Proc. 19632
D. M.

(Lei Complementar 174/96 - fls. 10)

§ 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, cobertes 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
- c) de prestação de serviços com áreas superiores a 500 m
- 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 CETESA (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 áreas, serão toleradas para os efeitos dos dispositivos de Código de Obras e Edificações

*



(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 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).

*



(Lei Complementar 174/96 - fls. 12)

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 envolva 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 descumprimento 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 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.

*



(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 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 anistadas 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.

*



(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 da possível inibição.

Artigo 61 - Decorrida 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 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 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.

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.



(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, 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 de cobrança de 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 de 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 m², 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.

*



(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 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, para-raios, telefonia, gás e guarda de lixo, observará 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 às 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 constituído no único meio de acesso e circulação das edificações.

*



(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 cálculo 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 elas 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.

*



(Lei Complementar 174/96 - fls. 18)

Parágrafo único - Nos anteparos verticais que possuem 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 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) 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 a observância ao projeto de 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.

*



(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.

*

