



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1123/2023

*(Paulo Sergio Martins)*

Altera o Código de Obras e Edificações para prever inspeção anual de fachadas de edifícios e instalação ou readequação dos sistemas de ancoragem.

**Art. 1º.** O Código de Obras e Edificações (Lei Complementar n.º 606, de 25 de junho de 2021) passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

*“Art. 9º. (...)*

*§ \_\_\_\_ Deverá ser realizada inspeção preventiva anual nas fachadas das edificações, através de teste de percussão, com emissão de laudo técnico elaborado por profissional inscrito regularmente no respectivo conselho de classe.*

*(...)*

*Seção VII*

*Das instalações prediais*

*(...)*

*Art. 44-\_\_. As edificações devem ser dotadas de sistemas de proteção contra quedas, em conformidade com a Norma Regulamentadora nº 35 (NR-35), ou outra que venha a substituí-la, sem prejuízo da observância de outras normas técnicas pertinentes.*

*§ \_\_\_\_ É obrigatória a utilização do sistema de proteção contra quedas (SPCQ) sempre que não for possível evitar o trabalho em altura, o qual é constituído dos seguintes elementos:*

*I - sistema de ancoragem;*

*II - elemento de ligação; e*

*III - equipamento de proteção individual.” (NR)*

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

### **Justificativa**

Este projeto de alteração de lei complementar visa minimizar o risco de acidentes em razão dos desprendimentos de materiais empregados nas fachadas dos edifícios, confirmando as boas condições do imóvel através de testes de percussão, no qual um profissional dá batidas leves na fachada com um martelo e verifica o som emitido a partir desta atividade.





Dependendo do som emitido, o profissional consegue saber se a fachada está em boas condições ou se está com problemas que não são visíveis,

A manutenção preventiva predial é um processo muito importante para o bom funcionamento do edifício, a segurança e o bem-estar de todos que circulam pelo local, e em especial dos profissionais que trabalham em altura.

O trabalho em altura é muito comum em construções, limpeza de fachadas, reforma de prédios, instalações elétrica e outras funções.

Os trabalhadores precisam utilizar equipamentos de proteção por conta dos riscos que ele oferece, por precisar ficar a alguns metros de altura do chão, o que oferece muitos riscos um erro ao se locomover sobre um andaime, uma superfície escorregadia ou um descuido ao pisar em falso pode gerar uma queda e, por consequência, escoriações, ossos fraturados ou até a morte.

É dever do profissional que realiza o trabalho em altura cumprir as medidas de proteção durante o seu dia a dia e colaborar com o seu empregador para que haja a implementação correta das medidas exigidas pela NR-35.

No Brasil, 40% dos acidentes de trabalho estão relacionados a quedas de funcionários em altura, de acordo com o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE). No entanto, muitos dos acidentes podem ser evitados com a obrigatoriedade da utilização do sistema de proteção contra quedas (SPCQ) em todas as edificações de nosso município.

É muito importante ter um cronograma de manutenções que englobe uma vistoria preventiva e completa nas fachadas dos edifícios.

Diante de todo o exposto, peço apoio aos Nobres Pares para a aprovação da presente proposta que pode contribuir para a aplicação de medidas protetivas

**PAULO SERGIO MARTINS**

**Paulo Sergio - Delegado**





## **LEI COMPLEMENTAR N.º 606, DE 25 DE JUNHO DE 2021**

Institui o novo Código de Obras e Edificações; e revoga normas correlatas.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 22 de junho de 2021, **PROMULGA** a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** A presente Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações para disciplinar os procedimentos administrativos, executivos, fiscais e de penalidades, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de edificações, urbanizações e obras de construção civil em geral em todo o Município, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, do Código Brasileiro de Trânsito, do Plano Diretor Municipal e da Lei Orgânica do Município.

**Art. 2º.** O Código de Obras e Edificações tem como objetivos:

**I** – garantir o interesse público e a segurança da comunidade, dos trabalhadores, das propriedades particulares e das propriedades e logradouros públicos;

**II** – promover e incentivar a qualidade e o conforto ambiental de edifícios e urbanizações, por meio de tecnologias sustentáveis para redução nas emissões de gases de efeito estufa (CO<sub>2</sub>), de material particulado (MP<sub>10</sub>) e de óxidos de nitrogênio (NOx) que possam aumentar a eficiência predial e contribuir para os cenários desejáveis para 2030 e 2050 previstos no Relatório Siemens City Performance Tool (CyPT) em Jundiaí;

**III** – promover a mobilidade e acessibilidade no Município, mediante do ordenamento dos assuntos que envolvam a atividade edilícia e urbanística, incentivando a ocupação da cidade pela criança com autonomia e segurança.

**Art. 3º.** O Conselho Municipal de Obras e Edificações, órgão consultivo e deliberativo de caráter permanente, passará a vigorar nos termos desta Lei Complementar, detendo competência para:





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 7)

Municipal e a legislação estadual e federal correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado.

**Art. 8º.** A análise de documentos para o licenciamento de qualquer obra dependerá da comprovação da propriedade ou do direito de utilizar o imóvel.

§ 1º. No caso de processos que envolvam projeto de parcelamento do solo, somente será aceito para fins de análise de documentos a comprovação pelo requerente da propriedade do imóvel, por meio da apresentação da certidão de registro imobiliário do Oficial de Registro de Imóveis atualizada.

§ 2º. No caso de processos que envolvam exclusivamente edificações, é obrigatória a apresentação da certidão de registro imobiliário atualizada e, caso não esteja registrado em nome do requerente do processo, deve ser comprovado o direito de utilização do imóvel por meio da apresentação de qualquer um dos seguintes documentos:

**I** – contrato com autorização expressa do proprietário;

**II** – compromisso de venda e compra;

**III** – contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

**IV** – escritura de compromisso de compra e venda ou certidão do oficial de registro imobiliário contendo as características do imóvel;

**V** – sentença ou certidão de objeto e pé de ação de “usucapião”, acompanhado da respectiva certidão do oficial de registro de imóveis.

§ 3º. O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados.

**Art. 9º.** O proprietário, possuidor do imóvel, ou seus sucessores a qualquer título, são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações e benfeitorias.

### Seção III

#### Do profissional

**Art. 10.** Entende-se por profissional legalmente habilitado para atuar perante o Município o técnico com cadastro atualizado na UGPUMA e na Unidade de Gestão de Governo e Finanças





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 29)

[RDC n.º 306](#), de 07 de dezembro de 2004, ou as legislações que vierem a substituí-la, tendo seu cumprimento fiscalizado pela Vigilância Sanitária Municipal.

§ 6º. Estão dispensados das exigências deste artigo os seguintes casos:

**I** – ampliação e/ou reforma de edificações existentes, de qualquer uso, regulares ou constantes no Levantamento Aerofotogramétrico do ano de 1969 e que já ocupem o alinhamento frontal do imóvel na sua totalidade;

**II** – residências unifamiliares com qualquer área construída desde que não constituam conjunto de edificações;

**III** – comércios, serviços e indústrias com até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área construída total no imóvel, desde que não gerem volumes de lixo superior a 300 litros por coleta.

**Art. 44.** As edificações devem ser dotadas de área para vaga de veículos de acordo com sua finalidade, obedecendo as dimensões e quantidades mínimas especificadas no Plano Diretor Municipal e demais legislações pertinentes.

§ 1º. Os estacionamentos de veículos de edificações de qualquer finalidade, com acesso de difícil visualização de fluxo pelos pedestres, como no caso de rampas acentuadas ou acessos confinados, deverão ter espelhos de visualização lateral, fixados em suas saídas, de forma a refletir ambas as direções do passeio, sendo permitidas suas retiradas durante o período em que este estiver fechado, ou a critério da Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte – UGMT.

§ 2º. As rampas de acesso aos estacionamentos de veículos em edificações de uso coletivo e de conjuntos de edificações devem possuir as seguintes especificações mínimas:

**I** – inclinação máxima de 20% (vinte por cento), exceto nos 5 (cinco) primeiros metros a partir da divisa frontal de acesso de veículos ao imóvel ou de seu alinhamento projetado, onde a inclinação máxima é de 5% (cinco por cento); e

**II** – largura mínima de 3,00 m (três metros).

## Seção VIII

### Do mobiliário, obra complementar e mezanino

