



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1160/2025

(Cristiano Vecchi Castro Lopes)

Altera a Lei Complementar 606/2021, que instituiu o novo Código de Obras e Edificações, para dispor sobre a concessão de Licença de Uso (Habite-se) provisória para unidades habitacionais unifamiliares.

Art. 1º. A Lei Complementar nº. 606, de 25 de junho de 2021, que instituiu o novo Código de Obras e Edificações, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos, convertendo-se o parágrafo único do art. 91 para § 1º:

“Art. 91 (...)

§ __. Será fornecida Licença de Uso (Habite-se) provisória no ato da solicitação de vistoria da edificação para unidades habitacionais unifamiliares, podendo ser cassada a qualquer momento por irregularidades aferidas ou no caso da emissão da Licença de Uso definitiva após a vistoria.

(...)

Art. 94 (...)

(...)

§ 1º. A Licença de Uso não será expedida até que a vistoria indique o atendimento às condições definidas neste artigo, salvo nos casos das unidades habitacionais unifamiliares, em que poderá ser concedida Licença de Uso provisória conforme previsto no artigo 91, § 2º.

(...)” (NR)

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

Justificativa

A presente proposta visa garantir maior celeridade no processo de concessão da Licença de Uso (Habite-se) para unidades habitacionais unifamiliares, permitindo que o imóvel possa ser utilizado imediatamente após a solicitação de vistoria.





Tal medida busca atender às necessidades dos munícipes que, muitas vezes, já concluíram as obras e encontram dificuldades burocráticas para ocupar seus imóveis.

A possibilidade de revogação do Habite-se provisório em caso de irregularidades garante a segurança e conformidade com as normas urbanísticas. Assim, a proposta busca equilibrar agilidade administrativa com o cumprimento das exigências legais, promovendo o desenvolvimento urbano organizado e eficiente.

CRISTIANO LOPES





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 2)

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 **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 (CO₂), de material particulado (MP₁₀) e de óxidos de nitrogênio (NO_x) 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.
- IV** – implementar a Política Municipal de Prevenção de Danos às Infraestruturas de Serviços Públicos. (Acrescido pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 61)

§ 1º. As defesas administrativas serão dirigidas ao Diretor do Departamento de Licenciamento de Obras e Instalações – DELOI da UGPUMA, autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos, acompanhado de manifestação do Setor de Fiscalização de Obras.

§ 2º. Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa caberá recurso administrativo, em segunda instância, ao Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos.

§ 3º. Do despacho decisório que não acolher as razões recursais caberá novo recurso, em última instância ao Prefeito, sendo precedida de análise jurídica pela Unidade de Gestão dos Negócios Jurídicos, com efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias da publicação da decisão de segunda instância na Imprensa Oficial do Município.

§ 4º. As pendências administrativas ou judiciais referentes à aplicação de multas estabelecidas neste Código de Obras e Edificações são causas de cobrança da dívida correspondente e, no caso de duas ou mais reincidências, de suspensão da inscrição do profissional ou empresa na UGPUMA até decisão final.

CAPÍTULO VII

DA LICENÇA DE USO

Art. 91. As edificações somente poderão ser utilizadas após a expedição da Licença de Uso (Habite-se).

Parágrafo único. As edificações não poderão ser utilizadas para finalidades diversas daquelas licenciadas.

Art. 92. A solicitação para a vistoria da Licença de Uso (Habite-se) deve ser realizada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – 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 que oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança segundo as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis e a legislação estadual e federal vigentes;

II – Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando o caso;





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 62)

~~III – certidão de conformidade das ligações definitivas de água e esgoto para os imóveis atendidos pelo sistema público, a ser expedida pela Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto mediante requerimento;~~

III – Declaração do profissional e cópia da última conta da Concessionária de serviços atestando a conformidade das ligações definitivas de água e esgoto para os imóveis atendidos pelo sistema público; (Redação dada pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

IV – Licenciamento da Agência Ambiental, cadastro na Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto e cadastro na Vigilância Sanitária do poço de abastecimento de água, e documentação que comprove a correta instalação do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgotos; caso o imóvel não seja atendido pelo sistema público; e

V – demais documentações ou comprovações exigidas durante o licenciamento da obra e condicionadas à emissão do Habite-se.

VI – No caso de obras que incluam piscinas ou similares, declaração do responsável técnico de que o projeto e a construção foram realizados de acordo com os requisitos mínimos de segurança especificados na Lei nº 14.327, de 13 de abril de 2022. (Acréscido pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

Art. 93. Poderá ser concedido, a juízo do órgão competente, habite-se parcial nos seguintes casos:

I – quando se tratar de edifício composto de usos distintos, desde que seja possível o funcionamento integral de cada uso de forma independente; e

II – quando se tratar de 02 (duas), ou mais, edificações construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra.

Parágrafo único. Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica, proporcionalmente à área liberada e demais disposições desta Lei Complementar.

Art. 94. Na ocasião de vistoria para expedição da Licença de Uso (Habite-se) deverão ser verificadas, principalmente por meio de inspeção visual:

I – as condições de permeabilidade do terreno indicadas no projeto e requisitos do sistema equivalente de infiltração de água aprovado, se for o caso;

II – as condições das calçadas da via pública e dos rebaixamentos de guias nas garagens, inclusive as exigências especiais no caso dos postos de abastecimento de veículos e venda de combustíveis;





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 63)

III – os recuos definidos no Plano Diretor e gravados no projeto;

IV – os requisitos contemplados em projeto para pontuação no “fator de sustentabilidade”, se for o caso;

V – a permeabilidade visual do alinhamento do lote conforme elevação aprovada no projeto; e

VI – as demais condições gravadas no projeto aprovado e as previstas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º. A Licença de Uso não será expedida até que a vistoria indique o atendimento às condições definidas neste artigo.

~~§ 2º. Para efeito desta Lei Complementar, serão toleradas diferenças de até 3% (três por cento) entre as dimensões indicadas no projeto de aprovação (inclusive recuos) e aquelas verificadas durante as vistorias fiscais.~~

§ 2º. 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. (Redação dada pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

§ 3º. O direito de averbação da edificação junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis pelo proprietário ou possuidor é concedido apenas por meio da expedição da Licença de Uso da Obra (Habite-se), em conformidade com a legislação federal.

§ 4º. No caso de aprovação isolada do projeto de terraplenagem sem o início imediato da construção, é obrigatória a comunicação à Divisão de Fiscalização de Obras – DFO, pelo proprietário ou responsável técnico, da finalização das obras para a devida vistoria a ser realizada pela Divisão de Serviços de Agrimensura – DSA, e emissão do Certificado de Conclusão de Terraplenagem.

§ 5º. No caso de loteamentos ou da construção de conjuntos de edificações, cujas obras incluam a execução de infraestrutura urbana inclusive extensões de redes, a expedição da Licença de Uso das Edificações dependerá do prévio recebimento das obras de infraestrutura da urbanização, de acordo com os procedimentos próprios definidos nas normas municipais pertinentes.

CAPÍTULO VIII

DA NUMERAÇÃO PREDIAL

