



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini FLS. Nº 06

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100

E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 08/2017 DE 19 DE SETEMBRO DE 2017

*“Dispõe sobre o Código de Edificações do
Município de Pereiras.”*

MIGUEL TOMAZELA, Prefeito Municipal de Pereiras, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DAS PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei institui o Código de Obras do Município de Pereiras e estabelece as diretrizes e procedimentos administrativos a serem obedecidos no licenciamento, fiscalização, projeto, execução e preservação de obras e edificações.

PARÁGRAFO ÚNICO - Todas as obras e instalações a serem realizadas nesse Município deverão estar de acordo com este Código, com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o Plano Diretor da cidade, a legislação ambiental, Lei de Acessibilidade e as demais normas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO II DAS FINALIDADES DO CÓDIGO

Art. 2º - O presente Código tem as seguintes finalidades:

- I. Regular a atividade edilícia;
- II. Atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou possuidor de imóvel e do profissional responsável;
- III. Estabelecer documentos e instituir mecanismos destinados ao controle da atividade edilícia;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini FLS. Nº 07

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100

E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- IV. Estabelecer diretrizes básicas de conforto, higiene, salubridade e segurança a serem atendidas nas obras e edificações;
- V. Definir critérios a serem atendidos na preservação, manutenção e intervenção em edificações existentes.
- VI. Determinar procedimentos de vistorias e penalizações por irregularidades que contrariem as normas estabelecidas por este Código.

CAPÍTULO III DEFINIÇÕES

Artigo 3º - Para todos os efeitos deste Código, os seguintes termos ficam assim definidos:

- I. Alinhamento: é a linha legal traçada pela Prefeitura que define o limite do terreno em relação à via pública. O nivelamento desta linha será subordinado ao da via pública.
- II. Andaime: estrutura necessária à segura execução de trabalhos em lugares elevados, utilizada em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção.
- III. Coeficiente de aproveitamento máximo: utilizado para construções com mais de um pavimento, é o fator pelo qual deverá ser multiplicada a área total do lote para obter a área máxima de construção permitida, dividida entre os pavimentos.
- IV. Demolição: ato ou efeito de total ou parcial destruição de uma edificação.
- V. Desmembramento: formação, através da divisão de gleba, de novos lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente.
- VI. Embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.
- VII. Face: lado da quadra ou lote voltado à via pública.
- VIII. Gleba: porção de terra que não tenha sido submetida ao parcelamento de solo de caráter urbano.
- IX. Lindeiro: confrontante, que está na divisa.
- X. Lote: é a porção de terreno que atende aos índices urbanísticos estabelecidos por lei e que possui a testada para a via pública, sendo então chamado de lote de frente; ou que se comunique com a via pública por meio de corredor, sendo chamado de lote de fundo.

Handwritten signature or initials in blue ink.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 08**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- XI. Loteamento: é divisão de glebas em lotes que serão destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento e modificação dos já existentes. Os loteamentos podem ser residenciais, mistos ou industriais.
- XII. Pequena reforma: reforma, com ou sem mudança de uso, na qual não haja supressão ou acréscimo de área, modificações estruturais ou alterações que infrinjam as legislações edilícias e de parcelamento, uso e ocupação do solo.
- XIII. Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.
- XIV. Proprietário: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- XV. Reconstrução: obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação.
- XVI. Recuo: é a distância entre o alinhamento do terreno com a via pública e a projeção da edificação.
- XVII. Reforma: obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical e/ou volumetria. Obra que altere a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação.
- XVIII. Salubridade: condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação e conforto.
- XIX. Tapume: vedação provisória usada durante a construção.
- XX. Testada: é a largura do imóvel, incluindo os muros laterais, se existirem. Se o terreno for de esquina, deverá ser somada a testada da frente (principal) e a testada lateral (secundária).

TÍTULO II DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DO MUNICÍPIO

Art. 4º - É de responsabilidade do Município aprovar projetos, licenciar e fiscalizar as obras de acordo com as legislações pertinentes.

Art. 5º - A aprovação de projetos e a emissão de licenças não implicam na responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 09

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura não será responsabilizada por qualquer sinistro ou acidente decorrente da deficiência de projeto, execução, utilização ou manutenção da edificação e de seus equipamentos.

Art. 6º - Cabe a Secretaria de Obras do Município notificar, embargar e multar obras que não estejam de acordo com as leis vigentes.

Art. 7º - A Prefeitura será responsável pela comunicação ao CREA ou ao CAU quando o profissional atuar de maneira irregular.

CAPÍTULO II

DO PROPRIETÁRIO E DO POSSUIDOR

Art. 8º - O proprietário ou possuidor é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, acessibilidade, segurança e salubridade do imóvel.

Art. 9º - O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a Certidão de Registro Imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I. Contrato com autorização expressa do proprietário;
- II. Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Contrato Representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV. Escritura definitiva sem registro;
- V. Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta, a titularidade pode ser comprovada pela apresentação de mandado de imissão na posse, expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo admitido o licenciamento sobre parte da área constante do título de propriedade.

Art. 10º - É de responsabilidade do proprietário ou possuidor a contratação de um profissional legalmente habilitado para a apresentação de projetos e execução de obras.

Art. 11º - Para qualquer alteração construtiva em edificações, deverá ser solicitada, pelo responsável do imóvel, a consulta prévia de um profissional legalmente registrado e qualificado.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 10**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Art. 12º - É de direito do proprietário ou possuidor executar obras, previamente aprovadas pela Prefeitura, de acordo com as leis municipais vigentes e que respeitem os direitos da vizinhança.

Art. 13º - Responderá civil e criminalmente o proprietário ou o possuidor pela veracidade dos títulos de propriedade ou prova de situação de possuidor, quando solicitados.

PARÁGRAFO ÚNICO - A aceitação, por parte da Prefeitura Municipal, do título de propriedade ou prova de situação de possuidor, não implicará no reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel referido.

CAPÍTULO III DO PROFISSIONAL

Art. 14º - Só poderão projetar e dirigir obras os profissionais legalmente habilitados, com situação regular perante o respectivo Conselho Regional e que estejam devidamente registrados na Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - O registro será concedido através de um requerimento ao Prefeito e o pagamento da taxa referente à licença no valor de 2% (dois por cento) do valor do contrato.

Art. 15º - É de responsabilidade do profissional:

- I. A observância das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Lei de Acessibilidade e outras normas previstas nas legislações em todas as esferas administrativas;
- II. A execução fiel ao projeto apresentado;
- III. As escolhas técnicas de execução e de materiais;
- IV. Os riscos ou danos causados a prédios vizinhos, aos operários ou terceiros.

Art. 16º - A responsabilidade do profissional perante o Município é iniciada após a aprovação do projeto.

Art. 17º - Se, no decurso das obras, quiser o profissional isentar-se da responsabilidade pela construção, deverá comunicar à Prefeitura essa pretensão, a qual só será aceita após a vistoria procedida pela seção competente, se nenhuma infração for verificada.

- I. Aceita a isenção do profissional, a Prefeitura intimará o proprietário a apresentar, no prazo de cinco dias, novo responsável; o qual deverá



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi FLs. Nº 11

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

satisfazer as exigências deste Código e, anuir, com a sua assinatura, a comunicação a ser feita à Prefeitura.

- II. A comunicação de isenção de responsabilidade do profissional poderá feita conjuntamente com a apresentação do novo profissional responsável, trazendo a assinatura de ambos e a do proprietário.

TÍTULO III

DO LICENCIAMENTO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I

DOCUMENTOS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 18º - Os documentos necessários para a aprovação, de acordo com o tipo de projeto, são:

- I. Aprovação/legalização de projeto residencial:
 - a. Requerimento (2 vias originais);
 - b. Matrícula atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou escritura do terreno (1 cópia);
 - c. RG e CPF do(s) proprietário(s) (1 cópia);
 - d. Projeto (4 vias originais);
 - e. Memorial Descritivo (4 vias originais);
 - f. ART ou RRT e comprovante de pagamento (2 vias originais);
 - g. IPTU (1 cópia).

- II. Aprovação/legalização de projeto popular:
 - a. Requerimento (2 vias originais);
 - b. Matrícula atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou escritura do terreno (1 cópia);
 - c. RG e CPF do(s) proprietário(s) (1 cópia);
 - d. Holerite ou comprovante de renda (1 cópia);
 - e. Certidão Negativa de Imóveis expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis (1 cópia);
 - f. Autorização da Assistência Social para a liberação do projeto (1 via original);
 - g. Modelo do projeto (a ser fornecido pela prefeitura).

- III. Aprovação/legalização de projeto comercial:
 - a. Requerimento (2 vias originais);



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 12

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- b. Matrícula atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou escritura do terreno (1 cópia);
- c. RG e CPF do(s) proprietário(s) (1 cópia);
- d. Projeto (4 vias originais);
- e. Memorial Descritivo (4 vias originais);
- f. Memorial de utilização (4 vias originais);
- g. ART ou RRT e comprovante de pagamento (2 vias originais);
- h. IPTU (1 cópia).

IV. Retificação de área:

- a. Requerimento (2 vias originais);
- b. Laudo técnico (4 vias originais);
- c. Memorial descritivo (4 vias originais);
- d. Declaração dos proprietários (4 vias originais);
- e. Carta de anuência dos confrontantes (4 vias originais);
- f. Anuência municipal (4 vias originais);
- g. Projeto de levantamento planimétrico (situação real e situação constante no registro) (4 vias);
- h. ART ou RRT e comprovante de pagamento (2 vias originais);
- i. Matrícula a ser retificada (1 cópia);
- j. IPTU (1 cópia);
- k. RG e CPF do(s) proprietário(s) (1 cópia).

V. Desmembramento e Fusão de imóvel urbano:

- a. Requerimento (2 vias originais);
- b. Projeto Completo (situação existente/ situação pretendida) (4 vias originais);
- c. Memorial descritivo (situação existente/ situação pretendida) (4 vias originais);
- d. ART ou RRT e comprovante de pagamento (2 vias originais);
- e. Matrícula atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou escritura do terreno (1 cópia);
- f. IPTU (1 cópia);
- g. RG e CPF do(s) proprietário(s) (1 cópia).

VI. Licença de demolição:

- a. ART/RRT do profissional responsável (2 vias originais);



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 13

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- b. Matrícula do Imóvel (1 cópia);
- c. IPTU (1 cópia).

Art. 19º - Para fins de aprovação, nos projetos de arquitetura deverão, obrigatoriamente, constar:

- I. Cabeçalho em todas as pranchas, contendo:
 - a. Título do projeto;
 - b. Nome(s) e assinatura(s) do(s) proprietário(s);
 - c. Nome, assinatura e número de inscrição do CREA/CAU do autor e responsável técnico pelo projeto;
 - d. Número da ART/RRT relativa ao projeto;
 - e. Data e número da prancha;
 - f. Espaço destinado aos carimbos de aprovação;
 - g. Dados do imóvel: matrícula, inscrição municipal e infraestrutura.
- II. Planta da situação - que poderá ser adaptada ao cabeçalho da prancha - com orientação do norte magnético, nome de logradouros confrontantes ao lote e, quando constar, indicação da numeração dos lotes vizinhos e do lote do projeto.
- III. Planta de localização - que poderá ser adaptada à planta baixa - contendo:
 - a. Dimensões do terreno;
 - b. Dimensões externas das edificações;
 - c. Afastamento da edificação em relação às divisas e a outras edificações, caso existam.
- IV. Planta baixa de cada pavimento da edificação, na qual constará:
 - a. Representação da edificação, de todos os seus compartimentos, esquadrias e aberturas;
 - b. Dimensões e áreas exatas de cada compartimento;
 - c. Finalidade dos ambientes;
 - d. Traços dos cortes que serão representados.
- V. Fachada frontal e, opcional, fachada lateral;
- VI. Cortes - em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto - que contenham: nível de cada pavimento, peitoris e dimensões das janelas, espessura da laje, materiais utilizados e, quando necessário, outros detalhes construtivos em escalas apropriadas;
- VII. Planta de cobertura contendo a inclinação e a indicação do sentido de escoamento das águas;



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 14**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- VIII. Quadro de esquadrias utilizadas no projeto com indicação das dimensões, áreas, quantidade, tipo de material e altura do peitoril;
- IX. Quadro geral contendo área do terreno, área de construção, área livre e taxa de ocupação.

Art. 20º - Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com o presente Código, só poderão ser aprovadas reconstruções, reformas e ampliações nas seguintes condições:

- I. Reconstruções parciais: se contribuírem para aumentar a duração natural do edifício.
- II. Reformas e ampliações: se apresentarem melhoria efetiva das condições de higiene, segurança e comodidade, e não derem lugar à formação de novas disposições em desacordo com as normas deste Código.

Art. 21º - Não dependem de licença:

- I. Os serviços de limpeza, pintura, consertos e pequenas reformas, que não alterem a construção em partes essenciais;
- II. Construção provisória para depósitos de materiais e alojamento do pessoal de obra devidamente licenciada, e cuja demolição seja feita logo após a conclusão da obra.

Art. 22º - O Município fornecerá assistência técnica gratuita para projetos de Habitação de Interesse Social, de acordo com os termos da Lei Federal nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para obter a assistência técnica gratuita, as construções de Habitação de Interesse Social deverão ter, obrigatoriamente, área igual ou inferior a 70 m² (setenta metros quadrados).

CAPÍTULO II **PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

Art. 23º - Os requerimentos serão protocolados conjuntamente com documentos solicitados para cada tipo de projeto, e analisados pelos órgãos técnicos com base na presente Lei e nas demais leis aplicáveis.

Art. 24º - Por meio do requerimento do interessado e do pagamento das taxas, a Prefeitura consentirá na execução e implantação de obras e edificações através da emissão de:



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 15**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- I. Alvará de Construção;
- II. Certificado de Conclusão ou Habite-se;
- III. Alvará de Alinhamento e Nivelamento.

Art. 25º - A aprovação do projeto de edificação, reconstrução, reforma, demolição ou qualquer outra obra será feita mediante a emissão, pela Prefeitura, do "Alvará de Construção".

Art. 26º - Nenhuma construção, reconstrução, reforma e ampliação de qualquer outra obra poderá ser feita sem a prévia licença da Prefeitura, que fornecerá ao interessado o "Alvará de Construção", uma vez satisfeitas todas as exigências deste Código.

Art. 27º - Para ruas não pavimentadas, a Prefeitura fornecerá, por requerimento, o "Alvará de Alinhamento e Nivelamento".

Art. 28º - Se forem encontradas irregularidades ou elementos incompletos durante o processo de análise de aprovação, a Prefeitura emitirá o "Comunique-se", documento que informará as modificações necessárias para a regularização do projeto.

Art. 29º - Ao término da obra autorizada, e a pedido do proprietário, a Prefeitura realizará a fiscalização e, estando a construção de acordo com o projeto anteriormente aprovado, emitirá o "Certificado De Conclusão" e o "Habite-se".

Art. 30º - No caso de projetos de regularização de obra concluída, serão expedidos o "Alvará de Construção" e o "Habite-se" concomitantemente.

CAPÍTULO III

PRAZOS PARA DESPACHO E RETIRADA DE DOCUMENTOS

Art. 31º - O prazo para despacho final de liberação de alvará ou de indeferimento do pedido não poderá exceder 10 (dez) dias úteis após atendimento integral das exigências.

Art. 32º - No caso da emissão do "Comunique-se", o responsável terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis para apresentação das correções indicadas e a Secretaria de Obras, 10 (dez) dias úteis para a avaliação final.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 16

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Art. 33º - Se a aprovação do projeto depender da Câmara Municipal e/ou de outro órgão Estadual ou Federal, o prazo será de 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 34º - Os alvarás referentes a construções não iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da sua expedição, serão considerados prescritos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caracteriza-se obra iniciada a conclusão do baldrame, sapata, ou estaqueamento da construção.

CAPÍTULO IV

MODIFICAÇÃO DE PROJETOS APROVADOS

Art. 35º - É proibida qualquer alteração nos elementos estruturais do projeto de arquitetura sem o prévio consentimento do Município, sob pena de cancelamento de seu alvará.

Art. 36º - Para pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e não resultem em alterações de área, fica dispensado o pagamento das taxas devidas e a apresentação de projeto de substituição.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para efeito da presente Lei, consideram-se "pequenas alterações que não descaracterizam o projeto aprovado" as modificações que não ultrapassem os limites seguintes:

- I. Altura máxima dos edifícios;
- II. Altura mínima dos pés-direitos;
- III. Espessura mínima das paredes;
- IV. Superfície mínima dos pisos dos compartimentos;
- V. Área mínima de iluminação e ventilação;
- VI. Dimensões mínimas de áreas e corredores externos.

Art. 37º - Para pequenas modificações que não descaracterizem o projeto aprovado e cuja alteração de área seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) - desde que não haja prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios - é necessário o pagamento da taxa em relação à área excedente, porém, não é necessária a apresentação de projeto de substituição.

Art. 38º - Para modificações que descaracterizem o projeto e/ou cuja alteração de área seja superior a 5% (cinco por cento) é necessário o pagamento da taxa em relação à área excedente e a apresentação de projeto



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispini **FLs. Nº 17**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

de substituição.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO E VISTORIAS

Art. 39º - A Prefeitura fiscalizará todas as obras a fim de garantir que as mesmas sejam executadas de acordo com os projetos aprovados e alvarás concedidos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura poderá exercer a sua ação fiscalizadora a qualquer hora do dia ou da noite, tanto nos dias úteis, como nos feriados ou domingos.

Art. 40º - O projeto aprovado, o memorial descritivo e o Alvará de Construção deverão ficar no local da obra em lugar de fácil acesso, a fim de serem examinados pelas autoridades.

PARÁGRAFO ÚNICO - A ausência dos documentos previstos neste artigo ensejará a emissão de notificação preliminar para que o proprietário, possuidor ou responsável técnico disponibilize a documentação, na obra, no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 41º - No canteiro de obras, deverá constar uma placa com a identificação do responsável técnico, juntamente com seus dados para contato e número do alvará fornecido pela Prefeitura.

Art. 42º - Na impossibilidade do recebimento da notificação decorrente da ausência, no local, do proprietário, possuidor, responsável técnico ou operários, deverá o agente de fiscalização providenciar o encaminhamento do procedimento via postal com aviso de recebimento ou outro meio que comprove esse recebimento.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 43º - Sendo constatadas irregularidades em obra, tais como ausência de Alvará de Construção, desacordo com o projeto ou não observância de normas de execução estabelecidas, a Prefeitura notificará o proprietário, possuidor ou responsável técnico e será feito o embargo da obra.

Art. 44º - Durante o embargo não poderão ser feitas alterações na obra.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crisp **FLs. Nº 18**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

PARÁGRAFO ÚNICO - Aos infratores será permitido executar na obra embargada somente o necessário para o restabelecimento da disposição legal violada.

Art. 45º - O encerramento do embargo será concedido - mediante requerimento do interessado - após o cumprimento, devidamente atestado por funcionário competente, de todas as exigências que motivaram o embargo, assim como prova de recolhimento de multas, caso tenham sido aplicadas.

Art. 46º - Será imposta pena de demolição nos seguintes casos:

- I. Construção Clandestina; quando feita sem prévia aprovação do projeto e sem o Alvará de Construção.
- II. Obra insegura; quando o proprietário não tomar as providências que se fizerem necessárias à sua segurança.
- III. Construção feita sem a observância do projeto aprovado.

PARÁGRAFO ÚNICO - A pena de demolição não será imposta se o proprietário cumprir as exigências feitas, pela Prefeitura, para regularização e dentro do prazo por ela concedido.

Art. 47º - O desatendimento das disposições deste Código resultará em multas, contabilizadas até a regularização da situação, especificadas no ANEXO I.

TÍTULO IV CONDIÇÕES RELATIVAS A TERRENOS

CAPÍTULO I DOS TERRENOS NÃO EDIFICADOS

Art. 48º - Os terrenos não edificados, localizados no perímetro urbano, deverão ser mantidos limpos, capinados e drenados.

PARÁGRAFO ÚNICO - O não atendimento deste artigo resultará em multa - até regularização - de acordo com ANEXO I.

CAPÍTULO II DOS PASSEIOS

Art. 49º - É de responsabilidade do proprietário ou possuidor a execução - e a manutenção em perfeito estado de conservação - de passeios na



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 19**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

extensão correspondente de sua testada, em imóveis edificados ou não, lindeiros às vias ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caracterizam-se como situações de mau estado de conservação a existência de buracos, ondulações, revestimentos inapropriados, desníveis e obstáculos que impeçam o trânsito livre e seguro dos pedestres.

Art. 50º - Não será emitido o "Habite-se" para obras que não executarem o passeio na extensão de sua testada, de acordo com as normas estabelecidas por este Código.

Art. 51º - O rampamento das soleiras e o rebaixamento do meio-fio são obrigatórios sempre que houver entrada de veículos nos terrenos ou prédios, não podendo provocar qualquer interferência no passeio e na via pública.

Art. 52º - Os passeios públicos deverão obedecer à Lei de Acessibilidade, possuir faixa livre para a circulação de pedestres medindo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e transversalmente ter inclinação fixa de 3% (três por cento).

Art. 53º - As instalações de mobiliários urbanos nos passeios públicos, tais como telefones públicos, caixas de correio, cestos de lixo e outros, não deverão bloquear, obstruir ou dificultar a passagem de pedestres, a visibilidade dos motoristas, nem o acesso de veículos.

TÍTULO V

NORMAS GERAIS PARA AS CONSTRUÇÕES

CAPÍTULO I

DIMENSÕES RELATIVAS AO TERRENO

Art. 54º - Quanto à ocupação, são permitidos os seguintes padrões mínimos para construções:

- I. Construções Residenciais:
 - a. Área de terreno maior ou igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
 - b. Testada mínima de 5,00 m (cinco metros);
 - c. Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
 - d. Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,4;
 - e. Recuo Frontal: 3,00 m (três metros);



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

FLs. Nº 20

Paço Municipal Natalino Crispi

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

- f. Recuo de fundo: 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), exceto para edículas;
 - g. Recuo Lateral para pelo menos um dos lados: 1,50 m (um metro e meio) para aberturas de salas, cozinhas e quartos; e 1,00 m (um metro) para banheiros e áreas de serviço.
 - h. Marquise com comprimento máximo de 50 cm (cinquenta centímetros).
- II. Loteamentos Industriais:
- a. Área maior ou igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados);
 - b. Testada mínima de 20,00 m (vinte metros).
- III. Construções comerciais:
- a. Área maior ou igual a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrado);
 - b. Testada mínima de 5,00 m (cinco metros);
 - c. Coeficiente de aproveitamento máximo de 1,4.

CAPÍTULO II

DIMENSÕES E ÁREAS MÍNIMAS ÚTEIS DOS COMPARTIMENTOS

Art. 55º - Toda habitação deverá dispor, pelo menos, de um dormitório, uma cozinha e um banheiro.

Art. 56º - As cozinhas, copas, compartimentos de serviços e as despensas não se comunicarão diretamente com os dormitórios e banheiros.

Art. 57º - Ressalvadas as disposições constantes da Legislação Estadual vigente, a menor dimensão linear dos compartimentos não poderão ser inferiores às abaixo descritas:

- I. Salas: 2,00 m (dois metros);
- II. Dormitórios: 2,00 m (dois metros);
- III. Copas e cozinhas: 2,00 m (dois metros);
- IV. Garagens: 2,00 m (dois metros);
- V. Banheiros: 1,00 m (um metro);
- VI. Escritório residencial: 2,00 m (dois metros);
- VII. Escritório comercial: 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 21**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Art. 58º - Ressalvadas as disposições constantes da Legislação Estadual vigente, as áreas úteis mínimas dos compartimentos não poderão ser inferiores às dimensões descritas no ANEXO II.

Art. 59º - Os compartimentos de permanência diurna terão pé-direito mínimo de 2,5 m (dois metros e meio de altura), e os dormitórios de 2,7 m (dois metros e setenta centímetros).

Art. 60º - Os corredores deverão ter no mínimo 1,00 m (um metro) de largura.

CAPÍTULO III PAREDES

Art. 61º - As paredes externas e internas quando construídas em alvenaria de tijolos - sejam comuns, maciços ou furados e de cimento - terão a espessura mínima de 15,00 cm (quinze centímetros), assim como as internas divisórias entre unidades autônomas, sendo facultado o uso de outro material de qualidade e vedação superior, com uma espessura capaz de assegurar o mesmo isolamento térmico e acústico e a mesma impermeabilização.

Art. 62º - Será permitida a construção de parede interna com espessura de 1/4 de tijolo (tijolo em espelho), desde que não esteja submetida à carga, servindo, apenas, para separação entre armários embutidos, estantes, nichos ou para divisões internas de compartimentos sanitários.

CAPÍTULO IV DA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 63º - Todos os compartimentos da habitação - exceto lavabos - deverão ter sempre aberturas para o exterior, de modo facilitar o recebimento de luz e a circulação de ar.

Art. 64º - Todos os dormitórios terão aberturas exteriores providas de venezianas, ou, no caso de janelas cegas, de abertura que facilitem renovação de ar.

Art. 65º - As disposições referentes à ventilação e iluminação deverão obedecer à Legislação Estadual pertinente, bem como os dados que constam no ANEXO II desta Lei.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crisp **FLs. Nº 22**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

CAPÍTULO V TAPUMES E ANDAIMES

Art. 66º - Será obrigatória a colocação de tapume sempre que a execução de obras de construção, reconstrução, reforma, pintura ou reparação de prédios for feita no alinhamento da via pública.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os tapumes terão altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e não poderão avançar além da metade do passeio.

Art. 67º - As fachadas construídas no alinhamento da via pública deverão ter andaimes fechados em toda altura, mediante tabuado de vedação.

Art. 68º - Em obras que não disponham de espaço físico suficiente para armazenamento de materiais de construção (areia, pedra, tijolo), os mesmos poderão ser depositados no passeio com prévia aprovação da Prefeitura Municipal e período de ocupação determinado.

CAPÍTULO VI ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 69º - O terreno deverá ser convenientemente preparado para facilitar o escoamento das águas pluviais.

Art. 70º - Todos os edifícios situados nos alinhamentos das vias públicas deverão dispor, nas fachadas, de calhas e condutores para captação das águas pluviais provenientes dos telhados.

Art. 71º - Quando forem encaminhadas para as vias públicas, as águas pluviais provenientes de calhas e condutores dos edifícios ou mesmo das áreas descobertas deverão ser canalizadas até as sarjetas ou galerias nas imediações, passando sempre por baixo das calçadas.

Art. 72º - Não será permitida, em hipótese alguma, a condução de águas pluviais para a rede de esgotos sanitários.

Art. 73º - Nos terrenos cuja declividade não permita o escoamento das águas pluviais para a rua, este será feito através de terrenos vizinhos em galerias construídas e custeadas pelo interessado, dentro das respectivas faixas de servidão de passagem instituídas de acordo com o Código Civil.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 23**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

CAPÍTULO VII

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 74º - Os materiais de construção, o seu emprego e as técnicas de sua utilização deverão satisfazer as especificações e normas adotadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

CAPÍTULO VIII

NUMERAÇÃO

Art. 75º - Os prédios existentes, bem como os que vierem a ser construídos, serão obrigatoriamente numerados.

Art. 76º - Nos prédios a serem numerados oficialmente, serão distribuídos números que correspondam à distância, em metros, entre o início do logradouro e o centro da entrada do imóvel sobre o alinhamento, sendo que os imóveis situados à direita do logradouro, no sentido crescente de numeração, terão números pares e os situados à esquerda, terão números ímpares.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para construções multifamiliares, a diferenciação entre os imóveis será pela adoção do número - correspondente à distância entre o início do logradouro e o centro do lote sobre o alinhamento - e a complementação com letras.

CAPÍTULO IX

DAS DEMOLIÇÕES

Art. 77º - Nenhuma demolição poderá ser feita no limite da via pública sem autorização da Prefeitura e devida licença.

Art. 78º - A demolição das edificações só poderá ser feita sob responsabilidade de profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU.

Art. 79º - Qualquer construção que ameçar ruína ou perigo aos transeuntes ou ocupantes será notificada para regularização e demolida, no todo ou em parte, se não forem tomadas as medidas necessárias à sua segurança.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 24

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100

E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Art. 80º - A Prefeitura poderá proibir demolições nas quais não sejam tomadas medidas que garantam a segurança dos prédios vizinhos ou dos transeuntes, quando no alinhamento.

CAPÍTULO X CAÇAMBAS

Art. 81º - Tratando-se de edificação ou demolições, os resíduos de construção deverão ser descartados em caçambas apropriadas estacionadas no acostamento público seguindo os critérios desta Lei.

Art. 82º - As caçambas poderão permanecer nas vias públicas - de maneira a interferir o mínimo possível no trânsito de pedestres e veículos - durante o andamento da obra.

Art. 83º - Não será permitida a colocação de caçambas coletoras de entulho:

- I. Em locais reservados para estacionamento de ambulâncias e veículos para deficientes físicos, devidamente sinalizados;
- II. Em esquinas que possam atrapalhar a visibilidade dos condutores de veículos;
- III. Nos pontos de táxis e paradas de ônibus.

CAPÍTULO XI ESCAVAÇÕES

Art. 84º - É obrigatória a construção de tapume em escavações realizadas junto ao alinhamento da via pública.

- I. Nas escavações deverão ser adotadas medidas de modo a evitar o deslocamento de terra nos limites do lote em construção.
- II. No caso de escavações de caráter permanente que modifiquem o perfil do terreno, o construtor será obrigado a proteger os prédios vizinhos e a via pública com obras eficientes e permanentes contra os deslocamentos de terra.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. No 25

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

CAPÍTULO XII **FUNDAÇÕES**

Art. 85º - As fundações deverão ser construídas de acordo com as normas estabelecidas por técnico especializado.

Art. 86º - As fundações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, levando-se em consideração os seus efeitos em relação às edificações vizinhas, logradouros públicos e instalações de serviços públicos.

Art. 87º - A habitação deverá ser perfeitamente isolada da umidade e emanações provenientes do solo, mediante as seguintes providências:

- I. Impermeabilização entre os alicerces e as paredes;
- II. Faixa impermeável de 60 cm (sessenta centímetros) de largura mínima, em torno do perímetro externo da habitação ou impermeabilização das faces externas das paredes até a altura de 60 cm (sessenta centímetros) acima do nível do solo.

CAPÍTULO XIII **INSTALAÇÕES PREDIAIS**

Art. 88º - Os edifícios situados em local provido de redes de distribuição de água e coletora de esgotos deverão ser dotados de instalações prediais de acordo com os regulamentos vigentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nenhum prédio poderá ser habitado sem que seja ligado às redes referidas neste artigo.

Art. 89º - Nas localidades onde não houver rede de esgotos sanitários, é obrigatório o uso de fossa acéptica para os esgotos, ficando a cargo da Vigilância Sanitária o indicar o melhor meio para afastamento das águas residuais das habitações.

PARÁGRAFO ÚNICO - Cada prédio deverá ter um sistema independente de afastamento de águas residuais.

Art. 90º - As instalações prediais de água, energia elétrica, telefone, elevadores e outras deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e aos regulamentos e especificações das empresas concessionárias.



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi **FLs. Nº 26**

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100

E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

Art. 91º - Esta Lei será regulamentada por decreto do Executivo.

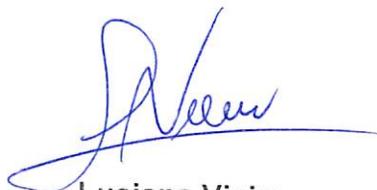
Art. 92º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Pereiras, na data supra.


MIGUEL TOMAZELA

Prefeito Municipal

Registrada e publicada em lugar de costume nesta Prefeitura Municipal, na data supra.



Luciana Vieira

Chefe de Expediente



Prefeitura Municipal de Pereiras

CNPJ 46.634.622/0001-72

Paço Municipal Natalino Crispi

FLs. Nº 27

Rua Dr. Luiz Vergueiro, 151 - Centro - CEP 18580-000 - Telefax: (14) 3888-8100
E-mail: gabinete1@pereiras.sp.gov.br - PEREIRAS - Estado de São Paulo

ANEXO I - Tabela de Multas

NATUREZA DA INFRAÇÃO	ARTIGO INFRINGIDO	VALOR DA MULTA
Prosseguimento de obra ou serviço sem um novo responsável técnico, em virtude de afastamento do responsável anterior.	Art. 17º	12 x UFESP
Por iniciar construção, reconstrução ou reforma, sem prévia autorização da Prefeitura.	Art. 26º	12 x UFESP
Por falta de "Alvará de Construção" quando solicitado pela fiscalização municipal.	Art. 40º	2 x UFESP
Por falta de placa com o nome e dados do responsável pela obra.	Art. 41º	4 x UFESP
Por desrespeito a embargo efetuado em obra ou atividade.	Art. 44º	20 x UFESP
Pela ausência de manutenção em terrenos não edificadas.	Art. 48º	10 x UFESP
Ausência de calçada, calçada danificada, com degraus, mudanças abruptas, rampas ou inclinações excessivas.	Título IV Capítulo II	4 x UFESP
Ligação do esgoto em águas pluviais.	Art. 72º	12 x UFESP
Ausência de caçambas de entulho	Art. 81º	6 x UFESP

ANEXO II - Áreas mínimas de iluminação e ventilação

ITENS	COMPARTIMENTOS	ÁREA MÍNIMA	ILUMINAÇÃO MÍNIMA	VENTILAÇÃO MÍNIMA
01	Sala de Estar	8,00 m ²	1/8	1/16
02	Dormitório único	7,50 m ²	1/8	1/16
03	Dois dormitórios	7,50 m ² 6,00 m ²	1/8	1/16
04	Cozinha	4,00 m ²	1/8	1/16
05	Banheiro	2,50 m ²	1/8	1/16
06	Corredor/ Circulação	-*	-	-
07	Sala comercial	9,00 m ²	1/5	1/7
08	Área de Serviço	3,00 m ²	1/8	1/16

*Os corredores deverão ter largura linear mínima de 1,00 m (um metro).