LEI COMPLEMENTAR Nº 900, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

"Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Leme e dá outras providências."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LEME, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de Leme (COE), o qual estabelece as regras gerais a serem seguidas no planejamento, autorização, construção, manutenção e uso de obras, edificações e equipamentos dentro dos limites do imóvel, sem prejuízo dos procedimentos administrativos, executivos e de fiscalização relacionados, levando em consideração a legislação estadual e federal aplicável.

CAPÍTULO I
Das disposições gerais

Art. 2º Todas as iniciativas de projetos, obras e instalações, independentemente de serem de natureza pública ou privada, que venham a ser realizadas no âmbito do Município de Leme, devem estar em conformidade com este Código, bem como obedecer às diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na legislação dele decorrente.

Parágrafo único. A observância descrita no *caput* inclui ainda, as leis relacionadas ao parcelamento do solo urbano e ao uso e ocupação do solo urbano, juntamente com os demais regulamentos urbanísticos, além das normas pertinentes à legislação ambiental e sanitária.

Art. 3º As obras, instalações e edificações, tanto públicas quanto privadas, devem obedecer às seguintes diretrizes gerais, garantindo padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental e desempenho energético, bem como acessibilidade e livre trânsito de pessoas, além da preservação e uso sustentável dos recursos naturais, em todas as situações e sempre que couber:

I. Subordinação do interesse particular ao interesse coletivo, garantindo que as iniciativas atendam ao bem comum;

II. Promoção do direito à cidade sustentável e à função social da propriedade, buscando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação dos recursos;

III. Utilização das normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis como referência para o desenvolvimento de projetos e execução de obras;

IV. Desenvolvimento de soluções alternativas, com base em práticas locais benéficas e na produção científica, para manter a qualidade do espaço construído e respeitar os valores culturais da população;

V. Garantia de acessibilidade, circulação e utilização das edificações e espaços públicos por toda a população, com atenção especial às necessidades das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

VI. Consideração dos parâmetros climáticos no desenvolvimento de projetos arquitetônicos e urbanísticos, visando à correta orientação solar, iluminação, ventilação e escolha de materiais adequados às condições ambientais locais;

VII. Utilização de tecnologias sustentáveis, CADMADEIRA, materiais de construção certificados e soluções que promovam o conforto ambiental, a eficiência energética e a acessibilidade;

VIII. Implantação consciente do objeto arquitetônico no lote e dos elementos urbanos, assegurando a acessibilidade, a qualidade estética e tecnológica, e evitando a poluição visual;

IX. Preferência por espécies nativas na arborização pública e projetos paisagísticos, assim como no ajardinamento de lotes particulares;

X. Simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público e apoio à habitação de interesse social, incluindo iniciativas de autoconstrução para a clientela de baixa renda, visando a regularidade e a correta execução de projetos e obras.

§1º A garantia da acessibilidade, conforme estabelecido neste artigo, será alcançada por meio da adoção dos parâmetros definidos nas normas técnicas brasileiras, em especial a NBR 9050, em conformidade com as disposições da Legislação Federal nº 10.098/2000 e do Decreto nº 5.296/2004, além das disposições contidas neste Código.

§2º A eficiência energética nas edificações será proposta de acordo com os requisitos estabelecidos nos regulamentos publicados pelo INMETRO para:

a) Para edifícios comerciais, de serviços e públicos, seguir o Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética (RTQ-C); e

b) Para edifícios residenciais, seguir o Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética (RTQ-R). Além disso, devem ser atendidas as normas brasileiras pertinentes, como a NBR 15.220 e NBR 15.575.

CAPÍTULO II
Dos direitos e responsabilidades

SEÇÃO I
Do Município

Art. 4º Compete ao Município a responsabilidade pela aprovação de projetos e licenciamento das obras, com base nas disposições contidas na legislação urbanística municipal, na legislação ambiental, neste COE, e nas leis estaduais e federais pertinentes.

§1º Além dos órgãos municipais competentes, também participam do processo de licenciamento, quando aplicável:

I. O Corpo de Bombeiros do Estado, no que se refere à segurança contra incêndio e pânico;

II. Os Órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

III. As Concessionárias dos serviços públicos;

IV. Os Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§2º A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não acarretam à municipalidade responsabilidade técnica pela execução da obra, exceto nos casos expressamente previstos em lei.

Art. 5º O Município será responsável pelo licenciamento e fiscalização de todas as obras estabelecidas neste COE, assim como pela supervisão da utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou por expressa disposição legal, fundamentar suas decisões em pareceres emitidos por entidades com reconhecida especialização.

Art. 6º O Município não assume a responsabilidade pela estabilidade de edificação e equipamentos, nem por quaisquer incidentes ou acidentes decorrentes de falhas no projeto construtivo, execução ou instalação, bem como do seu uso.

Parágrafo único. A Prefeitura não interfere no direito de vizinhança.

SEÇÃO II
Do proprietário e do possuidor

Art. 7º É um direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel solicitar à Prefeitura a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme estabelecido neste COE, em observância do direito de vizinhança, da função social da propriedade e da legislação municipal pertinente.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos, obras e instalação de equipamentos não implica, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 8º O possuidor em igualdade de condições ao proprietário, pode solicitar a emissão do documento / alvará em seu nome, mediante a apresentação da certidão da matrícula ou da transcrição emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhada de cópia de um dos seguintes documentos:

I. Contrato particular com autorização expressa do proprietário para obter o documento / alvará de controle da atividade edilícia para o imóvel, com reconhecimento de firma das assinaturas;

II. Compromisso ou promessa de compra e venda, devidamente assentado no Registro de Imóveis;

III. Qualquer outro contrato que comprove a relação jurídica entre o proprietário e o possuidor ou detentor do imóvel;

IV. Escritura definitiva de transmissão da propriedade ainda não registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis;

V. Pronunciamento judicial transitado em julgado reconhecendo o direito de usucapião, desde que acompanhado do laudo pericial que descreva e caracterize o imóvel.

§1º O proprietário do imóvel poderá autorizar expressamente o possuidor do imóvel, mediante termo constante do Anexo II desta Lei, para suprir a ausência dos documentos mencionados neste artigo.

§2º O termo a que se refere o §1º é condição obrigatória de prosseguimento, nos casos dos incisos II, III e IV do *caput* deste artigo.

§3º Em caso de litígio judicial sobre o imóvel objeto do requerimento, o processo administrativo só poderá prosseguir mediante apresentação de decisão ou alvará judicial autorizando as intervenções no imóvel. Nesses casos, cabe ao proprietário ou possuidor interessado solicitar a autorização judicial, sem que isso implique em suspensão do processo administrativo para providências. Entretanto, em tais situações e a critério da Administração, poderá ser concedido prazo para conclusão do procedimento por até 18 (dezoito) meses.

Art. 9º Todos os requerimentos referentes à atividade edilícia devem ser assinados pelo proprietário ou possuidor, sob a responsabilidade técnica de um profissional devidamente habilitado no conselho de classe da categoria.

§1º A veracidade das informações e documentos fornecidos nos pedidos e cadastros, conforme estabelecido neste COE, é de total responsabilidade do proprietário ou possuidor, bem como do profissional habilitado.

§2º Tanto o proprietário, o possuidor quanto o profissional habilitado devem cumprir rigorosamente as disposições deste Código, bem como as regras essenciais estipuladas no mesmo.

Art. 10 Apenas os profissionais habilitados no CREA, CFT ou CAU, contratados pelo proprietário ou o possuidor e seus representantes têm permissão para tratar, junto à Prefeitura, de questões relacionadas ao projeto ou obra de sua responsabilidade.

§1º Durante a análise do pedido, o profissional habilitado, o proprietário ou o possuidor e seus representantes ou sucessores têm o direito de serem atendidos pessoalmente pelo técnico municipal responsável pela análise.

§2º Por questões de segurança e proteção a dados sensíveis, fica vedado o fornecimento de cópias dos procedimentos administrativos de aprovações de projetos particulares ou sanções administrativas a pessoas que não se enquadrem nas categorias mencionadas no *caput* deste artigo, a menos que haja autorização expressa concedida pelas mesmas.

SEÇÃO III
Do profissional

Art. 11 Considera-se profissional habilitado aquele registrado perante os Órgãos Federais que fiscalizam o exercício profissional, respeitando as atribuições e limitações estabelecidas por esses organismos.

§1º O profissional habilitado pode assumir as seguintes funções:

I. Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo cumprimento da legislação pertinente na elaboração do projeto, pela qualidade das peças gráficas e pelas especificações e viabilidade de seu trabalho;

II. Responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra conforme o projeto aprovado, bem como pela instalação e manutenção do equipamento, respeitando as normas técnicas aplicáveis e zelando por sua segurança, assumindo todas as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individualmente ou em conjunto, seja como pessoa física ou representante pessoa jurídica, sendo facultado ao mesmo profissional assumir as funções de responsável técnico pelo projeto, responsável técnico pela obra, responsável pela instalação do equipamento e responsável pela manutenção do equipamento, sendo necessário recolher, nessas situações, anotações de responsabilidade distintas para fins de conferência.

Art. 12 Somente profissionais e empresas que possuam habilitação legal e estejam com situação regular perante o respectivo Conselho de Classe, bem como com inscrição ativa no Município de Leme, conforme o Código Tributário

Municipal, poderão elaborar e executar projetos e obras no Município, com a obtenção da licença necessária.

§1º Caso o projeto arquitetônico e a responsabilidade técnica pela obra sejam atribuídos a profissionais distintos, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para a obtenção da licença.

§2º Para a aprovação do projeto arquitetônico e o licenciamento da obra, os profissionais responsáveis devem apresentar ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho Regional.

§3º Todos os profissionais (pessoas físicas ou jurídicas) devidamente habilitados, que desejam assumir a responsabilidade de uma obra no Município, devem efetuar o registro junto à Prefeitura e pagar os emolumentos estipulados.

Art. 13 A licença ou aprovação concedida nesta Seção poderá ser revogada liminarmente e a qualquer momento, independentemente de publicação em imprensa oficial, caso verificada a falta posterior de qualquer um dos requisitos aqui estipulados.

Parágrafo único. Se a obra já tiver sido iniciada, o Poder Público tomará as medidas necessárias para sua imediata paralisação.

Art. 14 A Prefeitura comunicará ao CREA, CFT ou CAU da respectiva região o nome e o registro dos responsáveis técnicos que:

I. Desobedecerem aos projetos previamente aprovados, alterando as dimensões indicadas nas plantas e cortes;

II. Continuarem a executar obras embargadas pela Prefeitura;

III. Incorrerem em três multas por infrações cometidas na mesma obra;

IV. Modificarem as especificações indicadas no memorial descritivo ou as dimensões ou elementos das peças de resistência, previamente aprovadas pela Prefeitura;

V. Assinarem projetos como executores de obras que não são realmente dirigidas por eles;

VI. Iniciarem qualquer obra sem o devido alvará / licença de obra;

VII. Cometerem, por imperícia, erros que comprometam a segurança da edificação.

Art. 15 A responsabilidade pelos projetos, cálculos e conclusões dos memoriais apresentados cabe, exclusivamente, aos profissionais que os assinarem, de igual modo, a responsabilidade pela execução das obras recai sobre os responsáveis designados para tal função. A Prefeitura, em decorrência da aprovação do projeto e da fiscalização regular, não assume qualquer responsabilidade técnica por defeitos construtivos de qualquer natureza.

Art. 16 O profissional responsável pela obra assume inteiro compromisso pela execução fiel do projeto até a sua conclusão, seja pelo cumprimento das exigências previstas na legislação, pela qualidade dos materiais e técnicas utilizadas na construção, pelos riscos ou prejuízos causados a prédios vizinhos, operários e terceiros, além de garantir o cumprimento das disposições estabelecidas neste COE e na legislação urbanística municipal aplicável.

Art. 17 É obrigação do responsável técnico pela execução da obra afixar placa de identificação da mesma em local visível, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I. Nome do proprietário ou representante (quando pessoa jurídica);

II. Nome do autor do projeto, número de registro no Conselho de Classe e número da anotação / registro de responsabilidade técnica específica para o caso;

III. Nome do responsável técnico pela execução da obra, número de registro no Conselho de Classe e respectivo número da anotação / registro de responsabilidade técnica específica para o caso;

IV. Número, data de emissão e prazo de validade do alvará de licença;

V. Finalidade da obra.

Parágrafo único. O responsável técnico deverá manter uma cópia do projeto aprovado pela Prefeitura junto ao local da obra, para fins de conferência e fiscalização sempre que for necessário.

Art. 18 No caso de substituição ou baixa da anotação de responsabilidade pelo profissional em relação à execução da obra, o fato deve ser comunicado por escrito imediatamente ao Órgão Municipal competente, atendendo a todas as exigências formais estabelecidas nesta Seção.

§1º A substituição do responsável técnico pela obra por outro está sujeita à comprovação da inexistência de constatação de irregularidades pelos Órgãos competentes.

§2º Após informada a substituição do profissional, o procedimento de mudança entre os responsáveis técnicos deve ser realizado dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de paralisação da obra.

§3º A comunicação a que se refere este artigo deverá conter a assinatura de ambos os responsáveis técnicos, tanto o que se afasta da responsabilidade pela obra quanto o que a assume, podendo ser feita uma única comunicação que inclua a anuência do proprietário.

§4º Em caso de baixa da responsabilidade técnica ou abandono da obra pelo profissional responsável, a obra será imediatamente paralisada, e o proprietário será comunicado para sanar as irregularidades constatadas, sob pena de embargo.

CAPÍTULO III
Dos procedimentos administrativos

SEÇÃO I
Das licenças

Art. 19 Qualquer construção, reconstrução ou reforma, com ou sem acréscimo da área construída, só poderá ser realizada no Município se o interessado possuir o devido alvará / licença de obra.

§1º O alvará descrito no *caput* deste artigo deverá ser precedido de emplacamento e a localização do imóvel deve estar de acordo com as disposições desta Lei Complementar, sem prejuízo da aprovação junto às autoridades militares e sanitárias do Estado, quando aplicável.

§2º Haverá também necessidade de se obter prévio alvará / licença de obra para as seguintes situações:

I. rebaixamento de guias para acesso de veículos;
II. canalização de cursos d'água dentro de lotes; e
III. demolição total ou parcial de qualquer construção.

Art. 20 As obras consideradas de baixo impacto urbanístico não dependem de alvará / licença de obra, mas devem ser comunicadas previamente e por escrito à Prefeitura, entendendo-se como tal as seguintes:

I. Instalação de saliência com as seguintes características:

a) aba horizontal e vertical, "brise" com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade; e

b) beiral da cobertura com até 1,00 m (um metro) de largura;

II. Construção de muro de divisa;

III. Construção de muro de arrimo com altura de até 2,00m (dois metros);

IV. Construção de espelho d'água, poço e fossa, sujeitos à aprovação dos órgãos competentes;

V. Obras de movimento de terra que se enquadrarem em uma ou ambas situações abaixo descritas:

a) Corte ou aterro, desde que não seja necessária a execução de obras de muro de arrimo;

b) Em lotes urbanos que acarretem em movimento de terra menor que 1.000 m3 (mil metros cúbicos).

VI. Construção de depósitos destinados à guarda de materiais, em obras devidamente licenciadas, devendo ser demolidos após o término das obras;

VII. Serviços de limpeza, pintura, conserto e pequenos reparos no interior ou exterior dos edifícios, desde que não alterem a construção de forma essencial e não dependam de andaimes;

VIII. Marquise em balanço com avanço máximo de 2/3 da largura da calçada, conforme disposições do Art. 144 deste COE.

Art. 21 Para obter o alvará / licença de obra, o interessado deve apresentar requerimento à Prefeitura, contendo no mínimo as seguintes informações:

I. Nome do requerente;

II. Endereço;

III. Localização exata da obra ou, se não for possível, um ponto de referência facilmente identificável;

IV. Natureza da obra, especificando se é construção, reconstrução, reforma, regularização, ampliação ou demolição;

V. Nome do profissional autor do projeto e do respectivo responsável técnico;

VI. Local, data e assinatura do requerente e dos profissionais responsáveis.

§1° O requerimento deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

I. Pelo menos 03 (três) vias do projeto;

II. Pelo menos 03 (três) vias do memorial descritivo;

III. Xerox do título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;

IV. Xerox dos documentos do proprietário, possuidor ou sucessor do imóvel;

V. Comprovante de aprovação do projeto junto à SAECIL;

VI. Cópia da ART/RRT do responsável técnico;

VII. 01 (uma) via do projeto de proteção previamente aprovado pelo corpo de bombeiros, quando exigido pela legislação;

VIII. 01 (uma) via da Declaração de Origem Florestal (DOF).

§2° Se o interessado na obtenção do alvará / licença de obra não for o proprietário do imóvel, será exigida sua autorização específica.

§3° A exigência do inciso VII do §1° deste artigo não se aplica às edificações com área construída de até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), exceto para aquelas previstas nos Arts. 32, 33 e 34 deste COE.

§4º As demais vias do §1º deste artigo ficam dispensadas, sendo necessária a apresentação de uma única via dos documentos, caso o mesmo seja protocolado pela plataforma digital de gestão pública de documentos do Município, situação em que, a coleta das assinaturas do projeto poderá ser realizada de forma física e posteriormente digitalizada e anexada pelo profissional responsável que o protocolar, assumindo a responsabilidade pela veracidade das informações.

Art. 22 A emissão de licença de instalação é obrigatória para a implantação de torres, antenas, equipamentos de telecomunicações, containers, aparelhos de geração de energia e peças de publicidade.

§1º Quando se tratar de torres e antenas de telecomunicação, a solicitação da licença de instalação deverá ser acompanhada de projeto de implantação.

§2º No caso de compartilhamento de equipamento já regularizado, o interessado deverá solicitar apenas o Alvará de Utilização.

§3º A licença de instalação de equipamentos terá prazo de validade de 02 (dois) anos a partir da data de sua expedição, podendo ser renovada mediante solicitação e a critério da administração pública.

SEÇÃO II
Dos elementos gráficos em projetos

Art. 23 Os projetos somente serão aceitos quando legíveis e elaborados de acordo com as normas técnicas do desenho (ABNT).

§1° As folhas do projeto deverão ser apresentadas em cópias, devidamente dobradas, nunca em rolo, tomando-se por tamanho padrão um retângulo de 18,50cm x 29,70cm com número ímpar a módulos, tendo margem de

1cm em toda a periferia do papel e uma dobra (orelha) de 3,00cm do lado esquerdo, para fixação em pastas.

§2° No canto inferior direito da folha, será desenhado um "quadro legenda", com 18,50cm x 29,70cm, no qual deverão constar os seguintes dados:

I. denominação das peças gráficas constantes da folha e numeração;

II. natureza e local da obra;

III. a declaração: *"Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito real da posse ou de propriedade do terreno"*;

IV. espaços destinados para as assinaturas dos interessados, sendo eles o(s) proprietário(s) ou possuidor(es), autor do projeto e responsável técnico, com indicação dos números dos registros nos respectivos Conselho de Classe, da inscrição Municipal e da anotação de responsabilidade técnica - ART;

V. espaço destinado para a colocação da planta de situação sem escala, com a numeração dos prédios vizinhos ou a distância a uma das esquinas da quadra, com a linha norte-sul sempre paralela à margem vertical;

VI. espaço para a colocação da área do terreno, áreas ocupadas pela edificação já existente e da construção, reconstrução ou reforma discriminadas por pavimento ou edículas e áreas livres em m² (metros quadrados) e em porcentagem;

VII. espaço reservado para aprovações dos órgãos competentes; e

VIII. Ciência quanto ao Decreto Municipal nº 7.011, de 03/04/2018 (CADMADEIRA).

Art. 24 O projeto deve conter as seguintes informações:

I. Planta de cada pavimento com as dimensões das dependências, destinação de cada compartimento, áreas e medidas dos vãos iluminantes e todos os elementos hidrossanitários;

II. Dimensões em metros lineares e quadrados, demonstrando o atendimento à presente Lei Complementar e áreas de iluminação e ventilação;

III. Elevação das fachadas voltadas para logradouros públicos;

IV. Cortes transversais e longitudinais com perfis dos terrenos em relação ao nível da guia;

V. Indicação da distância do centro da entrada do prédio à divisa lateral mais próxima do lote, medida sobre o alinhamento do terreno;

VI. Memorial descritivo dos materiais, serviços e métodos a serem adotados na obra; e

VII. Cópia do título de propriedade ou posse atualizado e de acordo com Art. 8º deste COE, para edificações novas, reformas ou reconstruções.

Art. 25 A Prefeitura tem o direito de avaliar e questionar os destinos das obras e seus elementos, podendo recusar aqueles considerados inadequados ou inconvenientes sob os aspectos de segurança, higiene e salubridade da habitação, tanto para uso diurno quanto noturno, sem prejuízo de obter acesso a qualquer documento construtivo, georreferenciado ou cartorário que vise regularizar situação de ordem pública ou solucionar casos sob sua análise.

Parágrafo único. Caso haja interesse público motivado para obtenção do documento, ou fundado receio de desrespeito às normas deste COE, a Prefeitura intimará a parte interessada a fornecer os documentos necessários, sob pena de multa diária de 20 UFESPs (Unidades Fiscais do Estado de São Paulo), contados a partir do prazo de entrega assinalado, em caso de recusa injustificada.

Art. 26 As peças gráficas mencionadas nos Arts. 23 e 24 desta Lei Complementar deverão ser apresentadas em papel de boa qualidade, sem emendas ou rasuras, e uma via será retida pela Prefeitura. No caso de apresentação em plataforma digital, deverá ser fornecida a via principal em formato PDF (*Portable Document Format*), acompanhada do arquivo digital de edição (DWG, RVT, IFC, PLN, etc.) para conferência.

Art. 27 As escalas usuais para as plantas, cortes, fachadas, gradil e perfis do terreno serão de 1:100. Para a planta de locação, a escala será de 1:500, quando necessário.

§1° A Prefeitura poderá permitir o uso de outras escalas, desde que justificadas adequadamente.

§ 2° O uso de escalas não dispensa o emprego de cotas pelo profissional para indicar as dimensões dos compartilhamentos, pé direito e posições das linhas limítrofes.

§ 3° A diferença entre as cotas e as distâncias medidas no desenho não poderá ser superior a 3% (três por cento), prevalecendo sempre o valor da cota em caso de divergência.

§4° Nos projetos de reconstrução ou reformas, com ou sem acréscimo de área construída, deverão ser apresentadas as partes conservadas em cinza ou preto, as partes a construir em vermelho, e as partes a demolir em amarelo ou com linhas pontilhadas ou tracejadas.

Art. 28 Todas as peças gráficas e o memorial descritivo do projeto deverão conter, em todas as vias, as seguintes assinaturas:

I. Do proprietário ou possuidor;

II. Do promitente comprador e do promitente vendedor, quando se tratar de propriedade adquirida por simples escritura de compromisso de compra e venda;

III. Do concessionário de uso, quando devidamente autorizado pelo proprietário; e

IV. Do autor do projeto e responsável técnico.

SEÇÃO III
Da aprovação de projetos e alvará / licença de obra

Art. 29 As obras aprovadas de acordo com esta Lei Complementar devem ser iniciadas e concluídas em até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição da aprovação do projeto, com a possibilidade de renovação por igual período.

§ 1° O pedido de prorrogação deve ser feito pela parte interessada dentro do prazo descrito no *caput* deste artigo, mediante nova

solicitação de Alvará/Licença de Obra, com pagamento de novas taxas, devendo o interessado se enquadrar na legislação em vigor.

§2° Caracteriza-se obra iniciada pela conclusão dos trabalhos de suas fundações, que compreendem as do corpo principal da edificação, definidas de acordo com a solução técnica adotada, tais como estaqueamento, tubulões, sapatas corridas ou fundação direta; caracteriza-se também obra iniciada a demolição de paredes, conforme previsto em reformas com acréscimo ou não de área, ou a demolição de pelo menos metade das paredes em casos de reconstrução.

Art. 30 Caso o responsável técnico da obra deseje renunciar à responsabilidade assumida durante a aprovação do projeto, deverá comunicar por escrito à Prefeitura sobre essa intenção.

§1° Após deferimento da baixa de responsabilidade**,** a obra será temporariamente embargada e o proprietário receberá intimação para apresentar um novo responsável técnico que atenda aos requisitos desta Lei Complementar e que assine a comunicação a ser dirigida à Prefeitura, juntamente com o interessado.

§ 2° A comunicação de renúncia da responsabilidade poderá ser feita com o consentimento do novo responsável técnico, desde que o interessado e os dois responsáveis assinem conjuntamente.

§3° Todas as comunicações relacionadas a assuntos de construção abrangidos por esta Lei Complementar devem ser entregues ao protocolo da Prefeitura via plataforma digital de atendimento, ou ao órgão designado pela mesma para recebê-las.

Art. 31 O prazo ordinário para a Prefeitura aprovar os projetos é de 60 (sessenta) dias contados da data da entrada do requerimento no protocolo pela via física ou digital.

§1º Caso os projetos estejam incompletos ou contenham inexatidões ou equívocos, o autor do projeto será notificado para prestar esclarecimentos por meio de comunicação expedida pelo órgão competente; e se, após o prazo de 30 (trinta) dias úteis, não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas as exigências legais, o requerimento será indeferido e arquivado.

§2º Em projetos de grande porte, de elevado impacto ambiental ou de vizinhança, que demandem melhor análise técnica ou necessitem de

documentação adicional para análise, a Prefeitura poderá, motivadamente, dilatar o prazo descrito no *caput* deste Artigo, dando ciência a parte requerente.

§3º O fluxograma do procedimento de aprovação será definido por normativa interna da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, mediante instrução normativa, de acordo com os critérios internos e intersetoriais para conclusão da análise, adequados à plataforma digital de gestão de documentos.

Art. 32 Todas as edificações comerciais com área superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) a serem construídas, ampliadas ou reformadas no Município, em qualquer zonamento, deverão seguir as normas brasileiras específicas e legislação pertinente em vigor para instalações de proteção contra incêndio.

Parágrafo único. Excepcionam-se à regra do *caput* deste Artigo as edificações que, devem, obrigatoriamente, possuir instalações de combate a incêndio a serem construídas, ampliadas ou reformadas no Município, em qualquer zoneamento e com qualquer área, destinadas a comércio de materiais e produtos considerados perigosos e destinados à instalação de postos de abastecimento de veículos.

Art. 33 Para o deferimento da instalação de estabelecimentos comerciais em prédios já existentes, será exigido o atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros nos seguintes casos:

I. Nos locais de trabalho com madeira, que possuam área construída superior a 200m², tais como marcenarias e serrarias;

II. Nos locais de comércio e depósito de explosivos, independentemente da área;

III. Nos locais de reunião, como cinemas, teatros, clubes, boates e similares;

IV. Nos depósitos e manipulação de derivados de petróleo ou álcool, com qualquer área, como destilarias, refinarias, parque de tanques, engarrafadoras de produtos combustíveis, depósitos de GLP e similares;

V. Nas oficinas mecânicas com área superior a 200m²;

VI. Nas indústrias, independentemente da área;

VII. Em outras atividades que possuam área da edificação superior a 300m².

Art. 34 Os casos não previstos nesta Lei Complementar serão submetidos à análise e parecer de Comissão Especial composta por 03 (três) membros designados pelo Prefeito Municipal; essa será permanente, e nela estará incluído o Secretário de Obras e Planejamento Urbano, com o objetivo de avaliar a necessidade de instalações de equipamentos de combate a incêndio ou a obtenção do atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros em situações não contempladas nas demais disposições desta lei.

Art. 35 Após a aprovação do projeto e o pagamento das taxas devidas pelo interessado, a Prefeitura emitirá o alvará/licença de obra.

§1° O alvará/licença de obra conterá o nome do interessado, o número do processo, o número do prédio, o tipo e destinação da obra, sua localização, eventuais servidões legais a serem respeitadas, bem como outras informações consideradas relevantes.

§2° A expedição do alvará/licença de obra será divulgada pela Prefeitura por meio dos canais considerados apropriados.

Art. 36 O alvará / licença de obra pode ser revogado, cassado ou anulado por ato da autoridade competente, devidamente publicado no diário oficial e informado ao interessado por meio de ofício, sendo que:

I. A revogação ocorre por interesse público;

II. A cassação ocorre em caso de descumprimento por parte do interessado;

III. A anulação ocorre quando há comprovação de ilegalidade na sua expedição.

§1º O mesmo se aplica aos Alvarás, “Aceite", "Certidão de Regularização" e “Habite-se”.

§ 2º A parte interessada pode apresentar recurso à Secretaria de Obras e Planejamento Urbano no prazo de cinco dias após tomar ciência da decisão, ou, na impossibilidade de sua entrega, a partir da data de publicação no diário oficial.

§3º O recurso não suspende a revogação, cassação ou anulação do documento expedido.

§4º O prazo de análise do recurso interposto será de 30 dias, sendo que após manifestação do setor jurídico, a decisão terminativa será proferida pela autoridade competente, não se sujeitando a nenhum outro recurso.

SEÇÃO IV
Da regularização e cadastramento de edificações irregulares e clandestinas

Art. 37 Serão consideradas edificações a regularizar as construções residenciais, comerciais, de prestação de serviço e industriais que estejam concluídas, em conformidade com este COE, e que não tenham sido devidamente regularizadas.

§1º Entende-se por construção concluída aquela que é passível de emissão da certidão de construção/habite-se, e que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I. Não estejam localizadas ou avançadas sobre logradouros, passeios ou imóveis públicos;

II. Não invadam faixas *non aedificandi* de proteção de rodovias ou de terrenos que contenham servidão de passagem, registradas em matrícula, para redes de água, esgoto, alta tensão ou outros melhoramentos ou equipamentos públicos;

III. Não estejam situadas em áreas de risco;

IV. Não estejam situadas em loteamentos clandestinos ou irregulares;

V. Respeitem os recuos mínimos determinados pelo Código Civil e demais legislação de regência;

VI. Que não tenham recebido alvará / licença de construção expedido pelo Município nos últimos dois anos;

VII. Tenham sistema individual de tratamento de esgoto compatível com as normas técnicas vigentes;

VIII. Não estejam em débito com os tributos municipais;

IX. Em caso de uso público ou coletivo, que atendam as leis, decretos e demais normas sobre acessibilidade;

X. Atendam às legislações estaduais e federais pertinentes.

§2º Havendo solicitação de regularização de edificação em APP, a mesma poderá ser concedida pelo Município mediante apresentação pela parte interessada de autorização concedida pela CETESB, ouvido previamente o Grupo Especial de Análise (GEA) da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, mediante o atendimento das compensações ambientais necessárias.

§3º As edificações regularizadas na forma da presente lei permitirão licenciamento das respectivas atividades desde que atendidos os requisitos legais.

§4º A regularização de edificações, nos termos desta Lei, não dispensará as exigências especiais de segurança, ambientais, sanitárias, atestadas no laudo técnico por meio de declaração do responsável técnico.

§5º Excepcionalíssimos casos em desconformidade com este COE, desde que não verificada má-fé da parte interessada, que a edificação executada não cause prejuízo ao desenvolvimento urbano, e não afete o direito de vizinhança, poderão ser regularizadas mediante prévia análise do GEA da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

§6º A regularização prevista nesta Lei não isenta o requerente do pagamento dos tributos Municipais, caso ainda não tenham sido recolhidos, que serão cobrados de acordo com o Art. 40 deste COE.

Art. 38 Os projetos de regularização devem ser apresentados seguindo as mesmas normas e padrões dos projetos de construção, sendo distinguíveis apenas pela denominação do título e dos memoriais descritivos.

Art. 39 Os interessados na regularização do imóvel devem formalmente requerer à Prefeitura, sendo que o pedido será analisado pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, com a apresentação dos seguintes documentos:

I. Requerimento, solicitando aprovação de acordo com esta Lei Complementar, contendo:

a) Nome, endereço, CPF e RG do requerente;

b) Nome, endereço e registro profissional do responsável pelo projeto;
c) Dados cadastrais do imóvel.

II. Contrato particular de compra e venda;

III. Escritura pública de compra e venda; ou Matrícula registrada;

V. Cópia do Termo/Anotação de Responsabilidade Técnica referente aos serviços profissionais específicos, devidamente quitado;

VI. Três vias do levantamento completo do imóvel, elaborado conforme normas técnicas, em escala adequada;

VII. Três vias do memorial descritivo referente à edificação a ser regularizada, com declaração do responsável pelo levantamento quanto às condições de habitabilidade e segurança da obra;

VIII. Declaração do proprietário de estar ciente e de assumir total e irrestritamente as responsabilidades legais, no caso de violação de restrições particulares de loteamentos registradas em cartório;

IX. Declaração conjunta do proprietário e do responsável técnico pelo levantamento de que o imóvel não se enquadra nas situações descritas nos incisos do artigo 41 desta Lei Complementar;

X. Três vias do memorial de atividade para comércio, prestação de serviços e indústrias;

XI. Aprovação junto à CETESB e ao Corpo de Bombeiros, quando necessário;

XII. Outros elementos técnicos, caso necessários para uma análise completa do levantamento;

XIII. Comprovante de pagamento da taxa de emolumentos.

Parágrafo único. As demais vias do projeto e documentos previstas no *caput* deste artigo ficam dispensadas, sendo necessária a apresentação de uma única via dos documentos, caso o mesmo seja protocolado pela plataforma digital de gestão pública de documentos do Município, situação em que, a coleta das assinaturas do projeto poderá ser realizada de forma física e posteriormente digitalizada e anexada pelo profissional responsável que o protocolar, assumindo a responsabilidade pela veracidade das informações.

Art. 40 A regularização do imóvel somente será tida por completa após o pagamento das taxas e valores públicos devidos, conforme a tabela abaixo.

Tipo de Uso	Classificação da Construção	Valor em R$/m² a ser cobrado
Residencial	Padrão Moradia Popular até 50,00m²	(2x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Baixo de 50,01m² a 70,00m²	(3x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Médio de 70,01m² a 120,00m²	(4x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Alto de 120,01m² a 250,00m²	(5x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Luxo e acima de 250,01m²	(6x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
Comercial, prestação de serviços e institucional	Padrão Baixo até 100,00m²	(2x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Médio de 100,01m² a 200,00m²	(3x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Alto acima de 200,01m²	(4x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
Industrial	Padrão Baixo até 300,00m²	(2x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Médio de 300,01m² a 500,00m²	(3x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção
	Padrão Alto e acima de 500,01m²	(4x) valor da taxa praticada para Licença de Obras de Construção

Parágrafo único. Nos casos de ampliação irregular, a tabela mencionada será aplicada à área não aprovada ou regularizada perante a Prefeitura.

Art. 41 Não será possível regularizar as construções nas seguintes situações:

I. Em áreas de preservação permanente, caso não atendido o disposto no §2º do Art. 37 deste COE;

II. Em áreas onde não é permitida a construção, independentemente do motivo;

III. Em loteamentos clandestinos, ou seja, áreas que não foram legalmente autorizadas para a construção;

IV. Que não estejam em conformidade com as regras deste código;

V. Que não respeitem os recuos estabelecidos por lei, ou seja, as distâncias mínimas obrigatórias em relação aos limites da propriedade;

VI. Que possuam sistema de iluminação, ventilação ou insolação que afete as propriedades vizinhas, seja pública ou privada;

VII. Em áreas públicas invadidas, salvo essas áreas não tenham sido previamente desafetadas e alienadas conforme a legislação vigente.

SEÇÃO V
Das oficializações

Art. 42 É possível regularizar os prédios construídos que não possuam projeto aprovado na Prefeitura, desde que cumpram as seguintes condições:

I. Tenham sua fachada voltada para uma via pública oficial;

II. Estejam registrados no primeiro cadastramento da Prefeitura Municipal; e

III. Não apresentem discrepâncias em relação ao levantamento do prédio registrado no Cadastro Técnico Municipal.

SEÇÃO VI
Das modificações em projetos aprovados

Art. 43 Qualquer alteração em um projeto já aprovado, assim como mudanças no uso previsto para qualquer parte da edificação, exigirá a aprovação de um novo projeto modificado.

Parágrafo único. Ao solicitar a aprovação do projeto modificado, é obrigatório incluir o número do processo referente ao projeto previamente aprovado.

Art. 44 Durante as inspeções, serão admitidas pequenas discrepâncias nas dimensões das partes ou outros elementos da edificação, desde que não excedam 5% (cinco por cento) das medidas estipuladas no projeto aprovado.

SEÇÃO VII
Das demolições

Art. 45 Nenhuma demolição será autorizada sem um pedido prévio feito à Prefeitura, que emitirá o Alvará/Licença de Demolição após o pagamento das taxas correspondentes.

Art. 46 O alvará/licença para demolição será obtido através de um requerimento no qual o profissional responsável e o proprietário, ou seu representante legal, deverão assinar conjuntamente.

Art. 47 Durante o período de demolição, o profissional responsável deve manter sua placa de identificação em local visível e de fácil acesso à consulta.

Art. 48 A Prefeitura pode definir horário dentro do qual as atividades de demolição podem ocorrer, conforme a conveniência e por razões de interesse público.

Art. 49 O profissional encarregado deverá garantir a segurança dos trabalhadores, do público e dos vizinhos durante a demolição, evitando a propagação de poeira ao umedecer o entulho; além disso, é responsabilidade dele garantir a limpeza da área afetada no espaço público.

Art. 50 Antes de iniciar qualquer demolição, é necessário desligar e proteger as linhas de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, bem como as vias de escoamento de água. Isso deve ser feito de acordo com as regras e instruções das empresas fornecedoras e das autoridades públicas responsáveis.

Art. 51 Em caso de danos causados por incêndio ou outras situações, é obrigatório realizar os escoramentos necessários antes de começar a demolição do prédio, garantindo a segurança durante o processo.

Art. 52 Durante a demolição, é necessário usar calhas fechadas feitas de madeira ou metal para a remoção dos materiais por gravidade.

Parágrafo único. Para objetos pesados ou volumosos, é obrigatório usar dispositivos mecânicos para descida, sendo estritamente proibido lançá-los em queda livre.

Art. 53 É necessário garantir que os elementos construtivos a serem demolidos não sejam deixados em posições que possam resultar em sua queda devido a eventos imprevistos.

Art. 54 Em edifícios com 04 (quatro) ou mais pavimentos, é obrigatória a instalação de plataformas de proteção ao longo das paredes externas.

Art. 55 As plataformas devem ser projetadas e instaladas em conformidade com as diretrizes da NR-18, que estabelece as condições de trabalho na indústria da construção.

Art. 56 Proprietários de edifícios com estabilidade considerada inadequada, conforme avaliação da Prefeitura, serão notificados a realizar a consolidação ou demolição dos prédios dentro do prazo estabelecido.

§1º Caso a intimação não seja atendida dentro do prazo estipulado, a Prefeitura executará as obras necessárias e cobrará do proprietário todas as despesas, acrescidas de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) sobre o serviço executado, além de multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante total.

§2° A intimação mencionada no *caput* deste artigo não exclui a Prefeitura de tomar as medidas legais e profissionais pertinentes a cada situação.

SEÇÃO VIII
Do aceite-se ou habite-se

Art. 57 Nenhuma construção pode ser usada para sua finalidade sem obter a devida Certidão de Habite-se, parcial ou final, o qual deve ser solicitado pelo responsável técnico; devendo este declarar explicitamente que a obra segue o projeto aprovado, sob sua responsabilidade.

§1° A Certidão de Habite-se poderá ser emitido para uma construção que só necessita de pintura geral e já tenha sido completada a calçada no passeio público em locais com guias e sarjetas; sendo necessário, ainda, plantar uma árvore no passeio público, seguindo a legislação aplicável e garantindo a proteção adequada do vegetal lenhoso.

§2° Caso a construção esteja de acordo com o projeto aprovado, e a certidão de Habite-se - parcial ou final - será concedido no prazo de até 30 (trinta) dias, a partir da data da apresentação do requerimento.

§3° A Certidão de Habite-se, parcial ou final, para construções que envolvam medidas de proteção contra incêndios só será expedido após a apresentação do competente AVCB ou CLCB do Bombeiro.

§4° A Prefeitura poderá solicitar ao Corpo de Bombeiros a realização de fiscalizações apropriadas para verificar o funcionamento e conservação das instalações de proteção contra incêndios, em situações que julgar necessárias.

Art. 58 Será possível conceder o certidão de habite-se parcial, a pedido da parte interessada, sob as seguintes condições:

I. No caso de construções para moradia, é necessário que haja condições mínimas para habitação, com pelo menos um quarto, cozinha e instalações sanitárias totalmente concluídas;

II. Para edificações comerciais, de prestação de serviços, institucionais ou industriais, é essencial que existam condições mínimas de uso e segurança, incluindo instalações sanitárias totalmente concluídas e funcionais;

III. Não deve haver riscos para terceiros ou ocupantes da parte da construção já finalizada;

IV. Em situações de uso misto, uma das partes ou módulos deve estar totalmente concluída;

V. O interessado deverá assinar termo de compromisso elaborado pela Prefeitura, no qual se estabelecerá prazo para a conclusão geral da obra; findo o mesmo, o certidão de habite-se parcial será cancelado, sem prejuízo da aplicação de multas conforme este COE.

VI. Quando necessário, apresentar Laudo de Vistoria do sistema de combate a incêndio, de acordo com as disposições deste COE e demais legislação pertinente.

VII. fornecer notas fiscais que comprovem o uso de madeira legalizada durante a construção.

Art. 59 O requerimento será avaliado pelo departamento responsável e, após verificar a ausência de irregularidades, a autoridade competente decidirá pela emissão de certidão de Habite-se com o propósito de registrar as edificações no Cartório de Registro de Imóveis.

§1º Não será expedida certidão nos seguintes casos:

I. Se forem encontradas irregularidades nos documentos apresentados;

II. Se as obras não tiverem sido concluídas; e

III. Se não houver projeto ou alvará de construção expedido pela Prefeitura.

Art. 60 Fica proibida a inauguração de qualquer obra por parte dos Órgãos Públicos da Administração Direta e Indireta do Município de Leme sem a prévia concessão da respectiva certidão de habite-se.

Parágrafo único. Antes de solicitar a primeira vistoria do Corpo de Bombeiros para edificações com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), o requerente deve fornecer à Superintendência de Águas e Esgotos do Município de Leme (SAECIL) um hidrante de coluna completo, conforme regramento da legislação específica.

CAPÍTULO IV
Das disposições técnicas e construtivas

Art. 61 Os projetos de construção ou reforma devem seguir os princípios da sustentabilidade e eficiência energética, visando reduzir impactos ambientais e emissões de gases de efeito estufa (GEE), atendendo, ainda, às seguintes diretrizes:

I. Racionalidade do projeto e do planejamento do processo de execução das obras;

II. Gestão sustentável das obras e das práticas de construção, de forma a evitar o desperdício de materiais;

III. Uso de materiais de construção e acabamentos sustentáveis, considerando a adoção de materiais originários da região, produzidos de forma sustentável e legalizada, de materiais reaproveitados ou de demolição e de materiais certificados ou de comprovada responsabilidade ambiental do fabricante;

IV. Ativação do uso de edificações de valor cultural, histórico ou arquitetônico, maximizando as condições de preservação do bem imóvel na interação com as premissas de conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade;

V. Aplicação das estratégias para projetos de acordo com o Zoneamento Bioclimático brasileiro, conforme NBR 15220-3, para concepção arquitetônica, implantação no lote, orientação solar dos

ambientes, localização de aberturas e especificação de materiais de construção em prol do desempenho térmico da edificação;

VI. Aproveitamento das características climáticas locais para a promoção do conforto ambiental da edificação, a partir da consideração dos seguintes fatores principais:

a) qualidade do ar;
b) conforto higrotérmico;
c) conforto luminoso (ou lumínico);
d) conforto acústico.

VII. Adoção de especificações de projeto com o objetivo de potencializar as características climáticas locais benéficas e/ou remediar as de maior rigor ao longo das diferentes estações do ano, em benefício do desempenho térmico e da ventilação e iluminação naturais da edificação, como cobogós e demais elementos vazados, muxarabiê e brise-soleil, varandas e alpendres, marquises e beirais, espelhos d'água e tetos-jardim, peitoris ventilados, sheds e lanternins, domos e clarabóias, pátios e jardins internos, entre outros;

VIII. Planejamento paisagístico como elemento contribuinte para o conforto ambiental da edificação, pelo estabelecimento de barreiras ou direcionamento dos ventos dominantes, criação de áreas de sombra no verão ou passagem dos raios solares no inverno, criação de microclimas e umidificação, drenagem do solo e fixação de encostas, conforto acústico e filtragem de ruídos; filtragem do ar e de poluentes, entre outros;

IX. Adoção de materiais construtivos que melhorem o desempenho térmico da edificação, com base nas orientações e tabelas da NBR 15220-3, e especificação de equipamentos, mecanismos e instalações que favoreçam a economia de energia elétrica e a redução do consumo de água tratada, a saber:

a) instalação de pisos drenantes em áreas externas a serem impermeabilizadas, calhas e reservatórios para recolhimento das águas pluviais de coberturas e áreas impermeabilizadas para uso não potável;

b) coberturas com isolamento térmico adequado, tetos-jardim ou coberturas reflexivas de cores claras;

c) sistema de coleta e armazenamento das águas pluviais com distribuição para limpeza de áreas externas e irrigação de jardins;

d) sistema de tratamento para reutilização de águas servidas em descargas de bacias sanitárias;

e) dimensionamento dos circuitos elétricos e das instalações hidráulicas de modo a evitar o desperdício em sua operação;

f) emprego de equipamentos e mecanismos para gestão eficiente da água, energia elétrica e condicionamento de ar;

g) implantação de equipamentos e sistemas de aquecimento de água com energia solar ou de produção de energia elétrica (fotovoltaica ou outra);

h) emprego de materiais acústicos isolantes e absorventes.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso VII do *caput* deste Artigo, fica autorizado o uso de claraboias e outros tipos de iluminação e ventilação zenitais somente para projetos de regularização em que esta seja a única possibilidade para atendimento às normas sanitárias. Para projetos de construção, sua autorização somente se dará em casos específicos e em ambientes que não sejam de permanência prolongada, tais como banheiros, lavabos e assemelhados.

SEÇÃO I
Do fechamento de imóveis

Art. 62 É obrigatória, nos imóveis não edificados, com frente para vias e logradouros públicos dotados de pavimentação ou de guias e sarjetas, a execução nos respectivos alinhamentos, de obra de fechamento que caracterize a sua delimitação.

§1º O fechamento que trata o *caput* deste artigo, poderá ser metálico, de pedra, de concreto ou de alvenaria com acabamento, devendo ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao nível do logradouro.

§2º Será admitido o fechamento de imóvel não edificado com alambrado, desde que atendidos os requisitos abaixo.

I. Na região compreendida pelos limites do Córrego Constantino, linha da Fepasa, Av. Carlo Bonfanti até a Rua Maristela, trecho da Avenida Dr. Jambeiro Costa entre as ruas Maristela e Rua Padre Julião e desta até a rua Olímpio dos Santos, fica autorizado para fechamento de terrenos a utilização de gradil eletrofundido tipo "parque", obedecendo aos seguintes critérios:

a) será obrigatória a execução de mureta de fechamento, com altura mínima de 40cm, sobre a qual será instalado o gradil;

b) a largura máxima permitida entre os pilaretes será de 2,5m;

c) a altura mínima permitida para o fechamento em gradil eletrofundido será de 2,00m; e

d) os portões de acesso ao lote devem obedecer aos mesmos critérios estabelecidos acima, exceto pela mureta.

II. Nas demais regiões do município, será permitido para fechamento de terrenos, além do modelo especificado acima, a utilização de alambrado de malha hexagonal com pilaretes em concreto, obedecidas as especificações abaixo:

a) será obrigatória a execução de mureta de fechamento, com altura mínima de 40 cm, sobre a qual será instalado o alambrado;

b) os pilaretes de concreto deverão possuir seção de 10 x 10 cm e estarão dispostos a uma distância máxima de 2,00 m entre eles;

c) a altura mínima dos pilaretes será de 2,00m acima do nível do solo;

d) quando se utilizar dos pilaretes com ponta inclinada, esta deverá ficar voltada para o interior do lote e não será contabilizada para a altura total do elemento; e

e) a malha do alambrado será executada em arame galvanizado, malha de 2" x 2" e fio 12.

III. Tanto para o gradil eletrofundido, quanto para o alambrado, fica autorizada a utilização de ofendículos, desde que estes não invadam o passeio público e estejam a uma altura mínima de 2,10 m do nível do solo.

§3º Os elementos de defesa (ofendículos) instalados acima dos fechamentos de glebas ou lotes devem ser visíveis e adequados à finalidade de proteção da propriedade, respondendo, o proprietário ou responsável, pelo seu excesso, não sendo permitida sua instalação a uma altura inferior a 2,10 metros.

Art. 63 A Prefeitura Municipal pode conceder dispensa da construção de fechamento nos alinhamentos quando a execução seja impossível ou difícil devido às seguintes situações:

I. Terrenos com declive acentuado em relação ao nível das ruas; e

II. Existência de cursos d'água próximos ao alinhamento ou interferindo nele.

Art. 64 Uma obra de fechamento será considerada como inexistente caso a sua construção, reconstrução ou manutenção não esteja em conformidade com as normas técnicas legais ou regulamentares.

Art. 65 Quando executados, os muros devem observar altura máxima de:

I. 4,00m (quatro metros), acima do passeio, quando junto ao alinhamento;

II. 3,00m (três metros), quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situa, excetuados os muros de arrimo que terão altura compatível com o desnível de terra.

SEÇÃO II
Do passeio público

Art. 66 Os responsáveis por imóveis, edificados ou não, lindeiros a vias ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, são obrigados a construir os respectivos passeios na extensão perimetral de seu lote ou gleba em que voltada para via pública, e a mantê-lo sempre em perfeito estado de conservação, observando-se os seguintes critérios técnicos:

I. Faixa de serviço: compreendendo-se como aquela que serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização. Nas calçadas a serem construídas, deverá ser reservada uma faixa de serviço com largura mínima de 0,70m.

II. Faixa livre ou passeio: compreendida como aquela exclusiva à circulação de pedestres, devendo ser livre de qualquer obstáculo, e ter inclinação transversal de até 3% (três por cento), ser contínua entre lotes longitudinalmente e ter no mínimo 1,20m de largura e 2,10m de altura livre.

III. Faixa de acesso: consistindo no espaço de passagem da área pública para o lote. Passível de execução somente calçadas com largura superior a 2,00m e deverá servir para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros sob autorização deste Município, para edificações já construídas.

§1º. Para fins deste artigo, caracterizam-se como situações de mau estado de conservação do passeio público**,** dentre outras coisas, a existência de buracos, ondulações, desníveis, obstáculos sedimentados ou qualquer outra situação de obra que impeça a acessibilidade livre e segura dos pedestres, por toda a extensão do imóvel.

§2º. Na execução da obra descrita no *caput* deste artigo, especificamente se tratando de área pública, somente será admitida execução do passeio em material intertravado, pedra portuguesa ou concreto.

Art. 67 Os revestimentos dos passeios públicos têm requisitos específicos e devem ser executados de acordo com os seguintes critérios:

I. Nas áreas delimitadas pela Lei Complementar nº 174, de 28/02/1996, os passeios devem ser revestidos obrigatoriamente em pedra portuguesa; nas demais, são permitidos revestimentos de ladrilhos hidráulicos ou piso cimentado, que deve ser aplicado sobre um lastro de concreto com espessura mínima de 4 cm;

II. Nos pontos de acesso de veículos aos imóveis, a espessura mínima do lastro de concreto deve ser de 6 cm ou determinada através de cálculo para veículos de grande peso; e

III. Em loteamentos fechados, a calçada / passeio deve seguir as orientações estabelecidas pelo Estatuto Interno do Condomínio.

Art. 68 Para os lotes não edificados, é permitido um acabamento temporário com revestimento cimentado sobre um lastro de concreto com espessura de 3 cm; entretanto, quando ocorrer a edificação, os passeios devem obedecer às diretrizes estipuladas no caput deste artigo.

Art. 69 Os passeios públicos deverão ser construídos de acordo com as Normas Técnicas vigentes e os regulamentos a serem emitidos, sendo vedada a presença de degraus, bem como a sua execução deverá seguir as diretrizes estabelecidas na NBR 9050, que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Art. 70 A colocação de mobiliário urbano nos passeios, como telefones públicos, caixas de correio, cestos de lixo, bancas de jornais e similares não devem obstruir ou dificultar o acesso de veículos, pedestres e o trânsito livre dos motoristas em áreas de convergência viária.

§1° Qualquer ocupação do passeio para instalação de mobiliário urbano, seja permanente ou temporária, assim como a realização de atividades temporárias no passeio, deve ser submetida à análise da Prefeitura por meio de solicitação por escrito. Essa solicitação deve ser protocolada com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência.

§2° A solicitação deve ser acompanhada por elementos gráficos do local, incluindo medidas de todos os equipamentos existentes, distâncias entre eles e largura do passeio, entre outros detalhes relevantes para uma avaliação precisa do pedido.

Art. 71 As concessionárias de serviços públicos ou de utilidade pública e as entidades a elas equiparadas são obrigadas a recompor os passeios por elas danificados na execução de obras ou serviços públicos sob sua responsabilidade.

§1° Qualquer obra ou serviço a ser executado sobre os passeios já existentes deverá ter prévia licença da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento Urbano, devendo o requerimento ser protocolado e provido de todas as informações necessárias para a análise do solicitado.

SEÇÃO III
Das travessias sinalizadas para pedestres

Art. 72 A Prefeitura será responsável por realizar o rebaixamento das partes dos passeios que forem necessárias para permitir o acesso de pedestres nas travessias sinalizadas e nos canteiros centrais das vias públicas.

Art. 73º Fica proibida a colocação de mobiliário urbano próximo aos rebaixamentos nas travessias sinalizadas.

Parágrafo único. Qualquer mobiliário urbano que prejudique o acesso de pedestres ou a visibilidade tanto de pedestres quanto de motoristas será removido pela Prefeitura ou pelo órgão designado por ela.

SEÇÃO IV
Dos materiais de construção

Art. 74 As escolhas de materiais de construção, sua aplicação e as técnicas de uso devem estar em conformidade com as regulamentações e padrões oficiais estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como pelas diretrizes da Lei Municipal nº 3059, datada de 24 de setembro de 2009.

Art. 75 Quando se trata de materiais ainda não amplamente adotados pela sociedade civil, a Administração Municipal tem o direito de solicitar análises ou testes que demonstrem a adequação desses materiais.

Parágrafo único. Essas avaliações ou testes devem ser conduzidos em laboratórios de reputação técnica bem estabelecida.

SEÇÃO V
Dos tapumes e andaimes

Art. 76 Sempre que ocorram atividades de construção, reconstrução, reforma ou demolição na área limítrofe do terreno com o espaço público, é mandatória a instalação de tapumes.

Parágrafo único. Excetua-se a essa exigência os muros com altura de até 2 metros.

Art. 77 Os tapumes devem possuir altura mínima de 2 metros e não ultrapassar metade da largura dos passeios públicos.

§1° Os tapumes devem garantir a segurança de pedestres e trabalhadores da obra.

§2° A faixa não ocupada pelo tapume no passeio público deve ser tratada de forma a possibilitar o deslocamento livre de pedestres.

Art. 78 Após concluir a laje do terceiro pavimento ou segundo andar, o tapume deve ser recuado até a divisa do lote com o logradouro público; além de uma cobertura com altura mínima de 2,50 metros deve ser instalada para proteger os pedestres; sem prejuízo de pontaletes para apoio da cobertura, que devem ser fixados a 50 centímetros da guia.

§1° O tapume pode ser reinstalado em sua posição original após o acabamento da fachada do pavimento térreo.

§ 2° Os tapumes construídos na divisa do lote com vias públicas não estão sujeitos ao pagamento de emolumentos, bem como os tapumes realocados de acordo com o §1° deste artigo.

Art. 79 Durante o decorrer da obra, é necessário instalar andaimes de proteção do tipo "bandeja salva-vidas" em todas as fachadas sem andaimes fixos externos e fechados, com um espaçamento de 3 pavimentos ou 10 metros entre eles.

Parágrafo único. As "bandejas salva-vidas" consistem em uma plataforma horizontal com no mínimo 1,20 metros de largura, incluindo um guarda-corpo com altura de até 1 metro e uma inclinação aproximada de 45 graus.

Art. 80 Quando o uso de andaimes mecânicos suspensos for adotado, é imprescindível que estes sejam equipados com guarda-corpo em todos os lados livres, com altura mínima de 1,20 metros (um metro e vinte centímetros).

Art. 81 As fachadas construídas nas divisas dos lotes com o logradouro público estão sujeitas à obrigatoriedade de possuir andaimes fechados em toda a sua altura; devendo esses serem montados com tábuas de vedação horizontais, espaçadas no máximo de 10 cm (dez centímetros), ou utilizando tela com abertura máxima de 3 cm (três centímetros).

Parágrafo único. O tabuado de vedação pode ser interrompido a uma altura de 60 cm (sessenta centímetros) em cada pavimento, em toda a extensão da fachada, permitindo a entrada de luz natural; essa abertura estará localizada abaixo

do estrado horizontal do andaime correspondente ao piso do pavimento imediatamente superior.

Art. 82 As tábuas ou telas de vedação dos tapumes e andaimes fechados devem ser fixadas na face interna dos pontaletes ou peças de sustentação.

Art. 83 Os andaimes fechados e os andaimes de proteção podem se projetar sobre o passeio até 50 cm (cinquenta centímetros) aquém da prumada da guia do passeio, não ultrapassando 3,0m (três metros).

Parágrafo único. Os andaimes fechados ou de proteção que se projetarem sobre o passeio não podem prejudicar a iluminação pública, a visibilidade de placas de nomenclatura de ruas e dísticos, ou aparelhos de sinalização de trânsito, tampouco afetar o funcionamento de equipamentos ou instalações de quaisquer serviços públicos ou de utilidade pública.

Art. 84 O construtor é obrigado a manter o passeio em frente à obra conservado durante o período de edificação, de modo a garantir condições adequadas de trânsito aos pedestres.

Art. 85 A ocupação da via pública com material de construção será restrita ao espaço delimitado pelo alinhamento do tapume, sendo proibida qualquer ocupação adicional.

Art. 86 Após a conclusão da obra, os tapumes devem ser prontamente removidos, permitindo a desobstrução do passeio e a restauração imediata de seu revestimento.

Art. 87 Em situações em que a obra permanecer paralisada por mais de três (03) meses, os tapumes devem ser reposicionados até o alinhamento do edifício, restituindo o passeio à sua condição desimpedida e restaurando prontamente o revestimento.

Art. 88 Caso as obrigações estipuladas neste COE não sejam observadas, a Prefeitura emitirá auto de infração e multa de acordo com as disposições contidas nesta normativa; sem prejuízo da execução de medidas para retirada dos tapumes ou seu reposicionamento, cobrando pelos serviços realizados.

SEÇÃO VI
Das escavações

Art. 89 A construção de tapumes é obrigatória quando ocorrerem escavações próximas à divisa do lote com o logradouro público.

Art. 90 Medidas de segurança devem ser implementadas nas escavações para prevenir o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção e evitar danos aos edifícios vizinhos.

Art. 91 Em escavações de caráter permanente que alterem o perfil do terreno, o construtor deve implementar obras apropriadas de proteção contra o deslocamento de terra para garantir a segurança de prédios vizinhos e vias públicas.

SEÇÃO VII
Das fundações

Art. 92 Quando a construção projetada estiver situada em local onde existam ou já estejam previstas obras públicas oficialmente aprovadas, a Prefeitura poderá exigir fundações especiais para o projeto de execução das escavações, tendo em vista sua viabilidade e segurança e a da própria construção.

Art. 93 As fundações das construções devem ser realizadas conforme os projetos específicos elaborados por profissionais qualificados, em conformidade com a NBR 6122/2019 ou versão posterior que a substitua.

SEÇÃO VIII
Da impermeabilização

Art. 94 Toda obra deve ser adequadamente protegida da umidade do solo, com a aplicação de impermeabilização nos sub-pisos e nas áreas de apoio das fundações.

Parágrafo único. No caso de residências construídas com madeira, o piso não deve estar em contato direto com o solo, sendo separado por um porão com altura mínima de 50cm (cinquenta centímetros).

SEÇÃO IX
Das águas pluviais

Art. 95 O escoamento das águas pluviais provenientes do terreno, construído em direção à sarjeta, será realizado por meio de canalização construída sob o passeio.

§1° Em situações específicas em que não seja viável ou conveniente conduzir as águas pluviais até as sarjetas, será permitido lançá-las nas galerias de águas pluviais após aprovação da Superintendência de Água e Esgoto da Cidade de Leme - SAECIL, mediante apresentação de esquema gráfico pelo interessado.

§2° Todas as despesas relacionadas à instalação da conexão com as galerias pluviais serão integralmente custeadas pelo requerente, de acordo com as normas em vigor da SAECIL.

§3° A autorização para a conexão de que trata o §1º deste artigo terá caráter precário e poderá ser revogada a qualquer momento pela Prefeitura, se houver prejuízo ou inconveniência decorrente dessa ligação.

Art. 96 Nas edificações construídas alinhadas ao passeio, é obrigatória a instalação de calhas e condutores adequados para captar e direcionar as águas pluviais provenientes de telhados e varandas até as sarjetas situadas sob o passeio público.

Parágrafo único. Nas fachadas que fazem divisa com a via pública, os condutores de águas pluviais devem ser embutidos até uma altura de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível do passeio.

Art. 97 Fica expressamente proibida a conexão de condutores de águas pluviais à rede de esgoto, excetuado os casos previstos no §1º do Art. 95 deste COE.

Parágrafo único. O não cumprimento do *caput* deste artigo implicará na emissão de auto de infração e multa pela Prefeitura de acordo com as normativas deste COE, sem prejuízo da substituição ou realocação da conexão pela SAECIL, em situações de interesse público excepcional, com os custos do serviço a serem cobrados do responsável.

SEÇÃO X
Da supressão e reposição de vegetação

Art. 98 O interessado que pretenda realizar a supressão de árvores ou vegetação nativa no interior do lote ou gleba deve providenciar um requerimento de autorização junto ao órgão municipal responsável.

Parágrafo único. Fica estritamente proibida a supressão, corte ou poda de árvores situadas em áreas públicas por terceiros, sendo obrigatória a notificação do órgão municipal competente em casos de intervenção necessária.

Art. 99 Em situações em que haja previsão de supressão de árvores ou vegetação nativa no interior do lote, em logradouro público adjacente à fachada ou como parte do processo de construção de uma nova edificação, empreendimento ou reforma com acréscimo de área, o processo de licenciamento das obras deverá incluir uma planta planialtimétrica.

§1º A planta descrita no *caput* deste artigo deverá conter a identificação e a localização das espécies que possuam um diâmetro igual ou superior a 0,15m (quinze centímetros), medido a uma altura de 1,30m (um metro e trinta centímetros) a partir da base da árvore. Também poderá ser feita a demarcação do perímetro das áreas de vegetação nativa.

§2º A autoridade responsável pelo licenciamento das obras pode solicitar ajustes ao projeto, para:

I. preservar a integridade da vegetação existente;

II. requerer o remanejamento de espécies para áreas livres resultantes do novo projeto; e

III. no caso de admitida a supressão de árvores ou vegetação, exigir a reposição desses elementos nas áreas que obrigatoriamente devem ser mantidas livres de impermeabilização dentro do lote.

Art. 100 Cada árvore suprimida deve ser substituída pelo plantio de duas outras árvores no mesmo terreno, utilizando espécies recomendadas pelo órgão competente.

§1º O órgão responsável definirá as condições específicas para a reposição de vegetação nativa suprimida.

§2º Quando for comprovadamente inviável realizar a reposição dentro do mesmo terreno ou empreendimento, o órgão competente poderá aceitar a doação das mudas pelo requerente da supressão, indicando um local adequado em logradouro público para o plantio das árvores, sob a responsabilidade do doador.

§3º As novas mudas para reposição ou doação devem corresponder a espécies nativas do bioma ao qual pertence o Município e serem adequadas ao ambiente urbano, tendo pelo menos 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura.

§4º O proprietário pode apresentar projeto paisagístico que leve em consideração as características específicas do terreno, como alternativa para atender às exigências deste artigo; esse projeto será avaliado e aprovado pelo órgão competente como substituição aos parâmetros aqui estabelecidos.

SEÇÃO XI
Da insolação, ventilação e iluminação

Art. 101 As edificações devem ser projetadas de forma a incluir aberturas que permitam a entrada de luz natural e ventilação para os cômodos, considerando a função e a permanência nesses espaços, bem como os princípios de conforto térmico e acústico; de acordo com normas específicas e as exigências e ressalvas estabelecidas por este COE.

Parágrafo único. Não é permitida a abertura de janelas ou vãos em paredes construídas sobre as divisas do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância dessas divisas, exceto nos casos em que a fachada é construída sobre a testada do lote, conforme definido nas normas de uso e ocupação do solo urbano.

Art. 102 No que se refere à ventilação e iluminação mínima dos espaços internos, os projetos de edificação devem seguir as disposições estabelecidas no Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978, que estabelece normas relacionadas à promoção, preservação e recuperação da saúde sob a competência da Secretaria de Estado da Saúde.

Parágrafo único. As áreas destinadas a garagens de veículos devem atender a uma proporção mínima de 1/20 (um vinte avos) da área do piso para a definição do tamanho das aberturas para ventilação e iluminação naturais.

Art. 103 Os ambientes devem ser projetados para garantir ventilação e/ou iluminação de acordo com as seguintes diretrizes:

I. Os compartimentos devem permitir a ventilação cruzada dentro da edificação por meio de aberturas em fachadas distintas, excluindo as portas de acesso social e de serviço; podendo ser empregado o "efeito chaminé" através do uso de aberturas no

telhado ou em posições superiores sempre que viável, com o objetivo de evitar a formação de áreas com ar confinado;

II. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os espaços de permanência prolongada e os banheiros (exceto lavabos) devem possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais voltadas para o exterior do edifício, seguindo as seguintes condições:

a) É permitido proporcionar iluminação e ventilação para o compartimento por meio de varandas, terraços e alpendres abertos, cujas coberturas não excedam 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade até o limite da parede do ambiente a ser ventilado e iluminado;

b) A ventilação e iluminação das cozinhas e banheiros podem ser providas por aberturas conectadas à área de serviço, desde que o tamanho dessa abertura na área de serviço, voltada para o exterior da edificação, seja dimensionado de acordo com a soma das áreas do piso dos compartimentos a serem ventilados e iluminados;

Art. 104 As circulações horizontais com comprimento superior a 20 metros devem contar com aberturas para o exterior, seguindo as mesmas diretrizes estabelecidas para os espaços de permanência transitória em relação à iluminação e ventilação naturais.

Art. 105 É permitido utilizar ventilação indireta por meio de dutos ou ventilação mecânica para os compartimentos de permanência transitória, desde que as seguintes condições sejam atendidas:

I. Através de dutos de exaustão horizontal, com uma seção mínima de área de 25cm² (vinte e cinco centímetros quadrados) por cada 10m² (dez metros quadrados) ou fração de área construída. Os dutos devem ter dimensões não inferiores a 0,25 cm (vinte e cinco centímetros) e um comprimento máximo de 5m (cinco metros) até o exterior, se constituído por uma única saída de ar, ou até 15m (quinze metros) se houver aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;

II. Através de sistemas mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras;

III. Através de duto de exaustão vertical, com uma seção de área mínima equivalente a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 0,60m (sessenta centímetros), contendo:

a) tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior; ou

b) tomada de ar na base, aberta indiretamente para duto horizontal, com seção mínima igual à metade da seção do duto vertical e saída de ar superior situada a 1m (um metro) acima da cobertura, no mínimo, e com aberturas em lados opostos de área iguais às da seção do duto ou maiores.

§1º O uso de ventilação mecânica deve ser dimensionado para assegurar a renovação adequada do ar nos compartimentos ventilados mecanicamente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§2º Instalações que geram gases, vapores ou partículas suspensas devem possuir sistemas de exaustão mecânica, sem prejuízo das outras normas legais relacionadas à higiene e segurança no trabalho.

Art. 106 É permitido utilizar iluminação e ventilação artificiais em compartimentos destinados a atividades especiais que, devido à sua natureza, não possam ser providos de aberturas para o exterior. Esses sistemas de iluminação e ventilação devem ser dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras e devem ser aprovados pelo órgão competente para posterior licenciamento pela Prefeitura.

Parágrafo único. Quando a natureza da atividade desenvolvida no compartimento permitir, deve-se buscar a renovação do ar interno por meio de adequada tomada de ar externo.

SEÇÃO XII
Das dimensões mínimas dos compartimentos

Subseção I : Habitações Unifamiliares – Casas

Art. 107 Os compartimentos de uma edificação devem ser configurados e dimensionados de acordo com a função ou atividade a que se

destinam; não podendo ter áreas e dimensões menores do que as especificadas nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

Parágrafo único. Quando tais normas específicas não preveem valores, os compartimentos devem atender aos valores mínimos constantes abaixo:

I. salas, em habitações; 8,00 m²;

II. salas para escritórios, comércio ou serviços: 10,00 m²;

III. dormitórios:

a) quando se tratar de um único além da sala: 12.00 m²;

b) quando se tratar de dois: 10.00 m² para cada um;

c) quando se tratar de três ou mais: 10.00 m² para um deles, 8.00 m² para cada um dos demais, menos um que poderá se admitir com até 6.00 m²;

IV. dormitórios coletivos: 5,00 m² por leito;

V. quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m²;

VI. dormitório de empregada: 6,00 m²;

VII. salas-dormitório: 16,00 m²;

VIII. cozinhas: 4,00 m²;

IX. compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m², com dimensão mínima de 1,00m;

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

e) contendo somente chuveiro, 1,30 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

f) antecâmaras, com ou sem lavatório, 0,90 m², com dimensão mínima de 0,90 m;

g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, as áreas necessárias, segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;

h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20 m², com dimensão mínima de 1,00 m;

i) mictórios de uso coletivo, 0,60 m, em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) separação entre mictórios tipo cuba, 0,60 m, de eixo a eixo.

X. Vestiários: 6,00 m²;

XI. Largura de corredores e passagens:

a) em habitações unitamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90 m;

b) em outros tipos de edificação: quando de uso comum ou coletivo: 1,20 m; quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90 m.

XII. Compartimentos destinados a outros fins, valores sujeitos a justificação.

Subseção II: Habitações de Interesse Social

Art. 108 Enquadra-se no conceito de habitação de interesse social as seguintes categorias:

I. A habitação em conjuntos habitacionais com área máxima de 60,00 m², construídos por entidades públicas de administração direta ou indireta, ou localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

II. A habitação isolada, com área máxima de 60,00 m², construída por proprietários individuais e destinada a uso residencial unifamiliar; e

III. Por meio de atos específicos, também poderão ser consideradas habitações de interesse social aquelas construídas ou financiadas por outras entidades, conforme determinação das autoridades competentes.

Art. 109 Os projetos e a execução de habitações de interesse social, apesar de estarem sujeitos às normas de aprovação, serão concedidas permissões especiais de maneira excepcional de acordo com as disposições estabelecidas neste Capítulo.

Art. 110 No projeto e construção de habitações de interesse social, serão admitidos os seguintes mínimos:

I. Pé direito de 2,40 metros em todas as peças;

II. Área útil de 6,00 metros quadrados nos quartos, contanto que pelo menos um tenha 8,00 metros quadrados;

III. Área útil de 4,00 metros quadrados na cozinha;

IV. Área útil de 2,00 metros quadrados no compartimento sanitário.

Art. 111 Todas as paredes poderão ter espessura de meio tijolo, desde que:

I. Sejam revestidas com argamassa de cal e areia;

II. Haja impermeabilização entre os alicerces e as paredes; e

III. Os alicerces tenham espessura de um tijolo e sejam feitos com argamassa adequada.

Art. 112 Será obrigatória a barra impermeável nas paredes, com altura mínima de 1,50 m, somente no compartimento sanitário. Na cozinha, deverá ser feito pelo menos um rodapé de ladrilho ou de argamassa de cimento.

Art. 113 É permitida a pavimentação de tijolos com revestimento de argamassa de cimento e areia, com espessura de 1,50 cm, nos ambientes da cozinha, compartimento sanitário e passagens.

Art. 114 É obrigatória a conexão do prédio às redes urbanas de água e esgotos. Na ausência dessas redes, deve-se construir um poço com instalação de bomba e um reservatório de pelo menos quinhentos litros.

Parágrafo único. A água proveniente dessa fonte deve ser canalizada para a cozinha e instalação sanitária; além de ser necessário instalar uma fossa séptica, seguindo as diretrizes estabelecidas por este regulamento.

Subseção III: Edificações Específicas Comerciais, Industriais e Institucionais

Art. 115 As atividades que não foram especificadas anteriormente devem cumprir a legislação estadual aplicável, especialmente o Código Sanitário do Estado de São Paulo, aprovado pelo Decreto nº 12.342 de 27 de setembro de 1978, ou qualquer norma subsequente que o modifique ou substitua.

Subseção IV: Habitações Multifamiliares Edifícios de Apartamentos

Art. 116 Nos edifícios de apartamentos, os compartimentos não podem ter áreas e dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas aplicáveis a essas edificações.

Parágrafo único. Quando tais valores não estiverem definidos nas normas específicas, devem atender aos valores mínimos estabelecidos abaixo:

I. salas, em habitações; 8.00 m²;

II. salas para escritorios, comércio ou serviços: 10,00 m²;

III. dormitorios: 8.00 m²;

IV. dormitorios coletivos: 5.00 m² por leito;

V. quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00 m²;

VI. dormitório de empregada: 6,00 m²;

VII. salas-dormitório: 16,00 m²;

VIII. cozinhas: 4,00 m²;

IX. compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária: 1,20m², com dimensão mínima de 1,00m;

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m², com dimensão mínima de 1,00m;

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00m², com dimensão mínima de 1,00m;

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50m², com dimensão mínima de 1,00m;

e) contendo somente chuveiro, 1,30m², com dimensão mínima de 1,00m;

f) ante-câmaras, com ou sem lavatório, 0,90m², com dimensão mínima de 0,90m;

g) contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária, segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;

h) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20m², com dimensão mínima de 1,00m;

i) mictórios tipo cana, de uso coletivo, 0,60 m, em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) separação entre mictórios tipo cuba, 0,60 m, de eixo a eixo.

X. Vestiários: 6,00 m²;

XI. Largura de corredores e passagens:

a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90 m;

b) em outros tipos de edificação: quando de uso comum ou coletivo, 1,20 m, e; quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90m.

XII. Compartimentos destinados a outros fins, valores sujeitos a justificação.

CAPÍTULO V
Das normas técnicas ordenadoras da atividade da construção de edifícios em Leme

SEÇÃO I
Disposições gerais

Art. 117 Este capítulo estabelece as normas técnicas ordenadoras da atividade da construção de edifícios na cidade de Leme.

Art. 118 O objetivo destas disposições construtivas é de fomentar a oferta de moradias em parâmetros qualitativos condizentes com a boa prática de desenvolvimento urbano, por meio do estímulo ao aproveitamento de terrenos em áreas dotadas, ou a serem dotadas de infraestrutura pelo empreendedor.

Art. 119 Considera-se construção de Edifícios, para os fins deste capítulo, aquelas edificações que resultem em unidades habitacionais multifamiliares agrupadas verticalmente, e que sejam executadas segundo as condições definidas nesta Lei e no Plano Diretor Municipal, devidamente aprovados pela Administração Municipal, desde que aprovado com parecer técnico do GEA (Grupo Especial de Análises).

Art. 120 Fica estipulado o número máximo de 200 (duzentas) unidades habitacionais por empreendimento.

Art. 121 Não será permitida a implantação de Edifícios, em glebas ou lotes que não estejam em situação regular com relação à legislação vigente.

Art. 122 Todo e qualquer projeto de edifício enquadrados nas disposições desta Lei deverá, quando de sua apresentação à Prefeitura Municipal e a Saecil, para fins de aprovação, ser acompanhado do Termo de Diretrizes, a ser fornecido pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Leme.

§1º O projeto do edifício aludido no *caput* será composto das seguintes unidades:

I. Projetos estrutural;

II. Projeto de instalações elétricas;

III. Sistema de aquecimento solar de água;

IV. Projeto de instalações hidráulicas;

V. Projeto de captação e reuso de águas pluviais;

VI. Projeto do sistema de prevenção e combate a incêndio;

VII. Matrícula atualizada do imóvel;

VIII. Estudo de impacto de vizinhança;

IX. Estudo de pólos geradores de tráfego; e

X. Laudo de estabilidade de solo.

§2º Com base no estudo de impacto de vizinhança e no estudo de pólo gerador de tráfego, o Município poderá exigir do empreendedor obras de infraestrutura urbana no local.

§3º De acordo com o estudo de impacto de vizinhança, o Município também poderá exigir do empreendedor obras que viabilizem o melhor acesso aos serviços públicos básicos de saúde, educação e transporte coletivo.

Art. 123 As imposições urbanísticas, de caráter específico correspondem a quatro naturezas de indicadores ou índices: de ocupação de terreno, de aproveitamento do terreno, recuos frontais, laterais e de fundo.

§1º Entende-se por índice de ocupação de terreno a porcentagem obtida da relação entre projeção horizontal da área coberta do edifício e a área total do terreno.

§2º Entende-se por índice de aproveitamento do terreno a porcentagem obtida da relação entre a área total construída e a área total do terreno.

§3º Entende-se por recuo frontal a distância entre o alinhamento existente, ou do projeto para alargamento ou retificação do alinhamento da via pública, e o plano vertical da construção, no pavimento térreo.

§4º Entende-se por recuos laterais e de fundo, as distâncias entre o plano vertical mais proeminentes da construção e as divisas laterais e de fundo, respectivamente, do terreno. Em caso de divisa caracterizar uma linha quebrada, inclinada em relação à testada ou irregular, adotar-se-á restrição de recuo tomando-se como base a distância menor entre a divisa e o plano vertical da construção que lhe for correspondente e mais próximo.

§5º Entende-se por altura do edifício a medida vertical compreendida entre o plano do pavimento térreo ou primeiro piso acima do nível do passeio frontal e o plano horizontal da cobertura do pavimento mais elevado. Não serão consideradas para este cálculo as massas de construções situadas no topo do edifício, relativas a caixas d'água, caixa de elevador, caixa de escadas e casa do zelador, desde que, em seu conjunto, as áreas de tais elementos não superem a metade da área do pavimento tipo. Para terrenos que não sejam planos, adota-se a cota média do terreno para o cálculo do gabarito.

Art. 124 Para os empreendimentos de que trata a presente Lei, as unidades habitacionais terão no mínimo 50,00 m2 (cinquenta metros quadrados).

Art. 125 Quanto ao dimensionamento dos cômodos, áreas de circulação, insolação, ventilação e iluminação deverá ser seguido o disposto no capítulo II do Código Sanitário do Estado de São Paulo.

Art. 126 Nos empreendimentos multifamiliares agrupados verticalmente, conjuntamente ou não, e que o todo compreenda mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais, deverão, obrigatoriamente, serem reservadas 5% de área institucional e 10% de área verde no projeto a ser aprovado, ambas com acesso para a via pública.

§1º Na área institucional poderá ser realizada a construção do clube do empreendimento desde que implantado no térreo, obedecendo o recuo

frontal de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de trânsito rápido.

SEÇÃO II
Dos usos e índices técnicos

Art. 127 Os empreendimentos que possuírem mais que 80 (oitenta) unidades multifamiliares deverão observar as seguintes restrições:

I. Quanto aos usos:

a) no pavimento térreo, ou no mezanino (se existir), não serão admitidos apartamentos ou unidades residenciais, constituindo exceção apenas os edifícios de até 4 (quatro) pavimentos que não sejam dotados de elevador;

b) as vedações no pavimento térreo só serão permitidas no hall de entrada, caixa dos elevadores, caixa de escadas, compartilhamentos para medidores de força, despejo, dependências de caráter social para uso exclusivo dos moradores do prédio e banheiros;

c) além das áreas reservadas o restante na área térrea fora da projeção dos limites do pavimento térreo deverá ser utilizado como jardins, equipamentos de lazer e garagem com cobertura leve;

d) os estacionamentos dos automóveis poderão ser efetuados em garagens subterrâneas, cujo pé-direito deverá ser de no mínimo, de 2,50 m (dois metros e meio), obedecendo aos recuos específicos;

e) deverá ser garantida pelo menos uma vaga de garagem para automóvel de porte médio para cada unidade habitacional, e uma vaga de garagem de porte médio para visitantes a cada 10 unidades habitacionais na área do empreendimento;

f) as garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

g) no caso de garagens no pavimento térreo se as coberturas e estrutura correspondente foram do tipo desmontável e leve, a área a ser ocupada não entrará no cálculo do índice de ocupação;

porém, será considerada neste cálculo do índice de ocupação, se cobertura e estrutura forem fixas, em alvenaria ou concreto;

h) uma vez aprovado o projeto de construção, não será permitido qualquer desmembramento de parte do terreno, seja a que título for, mesmo de áreas consideradas excedentes as restrições desta Lei;

i) as áreas comuns do empreendimento deverão atender os preceitos de acessibilidades, bem como deverá ser garantido ao menos 3% (três por cento) das unidades habitacionais acessíveis não restringidas ao pavimento térreo.

II. Quanto aos índices de ocupação e de aproveitamento:

a) a taxa de ocupação máxima será de 60% (sessenta por cento);

b) o índice de aproveitamento máximo será de 7 (sete);

c) pelo menos 10% (dez por cento) do terreno deverá ser área verde e 5% de área institucional;

d) a área livre remanescente do terreno poderá ser destinada a garagens com estrutura removível e circulação.

III. quanto aos recuos mínimos:

a) o recuo frontal (Rf) será definido pela equação:

$$Rf = \frac{H-L}{2}$$

Rf = Recuo frontal.

H = A altura total do edifício compreendida entre o plano de do pavimento térreo e o plano de cobertura do pavimento mais alto, não considerados os volumes das caixas de elevadores, escadas, água e casa do zelador, desde que tais volumes se enquadrem no disposto do § 5º do art. 7º.

L = A largura da via pública frontal à entrada principal do edifício, compreendendo leito de tráfego de veículos e passeios;

b) o recuo frontal mínimo será de 4,0 (quatro) metros nas vias locais e coletoras e 6,00 (seis) nas vias arteriais e de trânsito rápido;

c) nos casos de terrenos situados em esquinas, o recuo mínimo para a via secundária será de 2,00m (dois metros);

d) quando existir projeto de alargamento de via, o recuo frontal corresponde ao mínimo obrigatório, será contado a partir do alinhamento previsto no projeto ou da diretriz estabelecida pela Secretaria de Obras e Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Leme;

e) os recuos laterais e de fundo, serão corresponde no mínimo a 1/5 (um quinto) da altura do edifício, para os casos relativos às faces que contenham apenas paredes "cegas", isto é sem aberturas ou com aberturas apenas em caixas de escada, banheiros, closets, cozinhas ou áreas de serviço desde que, atendendo aos mínimos índices de insolação e ventilação, estabelecidos pela Lei Estadual, tenham seus vãos ou aberturas com peitoris situados acima de 1,50 m (um metro e meio) do plano do piso correspondente. Em nenhum caso, porém, os recuos laterais e de fundo serão inferiores a 3,50 (três metros e meio) para os imóveis situados em terreno de meio de quadra;

f) para os casos de paredes que contenham janelas, terraços, portas, vãos iluminantes e de ventilação não enquadrados no subitem anterior, para quartos e salas de toda a espécie, os recuos laterais e de fundo serão de 1/3 (um terço) da altura do edifício;

g) no caso de conjunto de edifícios, isto é, dois ou mais prédios situados na mesma gleba, os espaços compreendidos entre eles observarão as mesmas restrições contidas nos itens "e" e "f";

h) as garagens subterrâneas deverão respeitar os recuos frontais mínimos de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de trânsito rápido e recuos laterais e de fundo mínimos de 5 (cinco) metros;

i) a partir do Estudo de Pólos Geradores de Tráfego a Secretaria de Obras e Planejamento Urbano expedirá diretriz para a área de acomodação de veículos.

III. Quanto às alturas:

a) gabarito: seguir as leis vigentes quanto ao número de pavimentos para cada zoneamento.

Art. 128 Para o estabelecimento da altura máxima do edifício, o índice L (largura da via pública), compreendendo leito destinado a veículos e os passeios, não considerará existência eventual de calçadões, ou equivalente, praça, jardim ou quaisquer outras áreas que possam descaracterizar a largura do passeio ou dos passeios; neste caso, prevalecerá a largura média do passeio existente na mesma via pública, em trecho de rua normal.

Art. 129 As guaritas deverão respeitar os recuos mínimos de 4 (quatro) metros para vias locais e coletoras e 6 (seis) metros para vias arteriais e de trânsito rápido.

CAPÍTULO VI
Da acessibilidade nas edificações

Art. 130 Na promoção da acessibilidade, serão seguidas as regras estabelecidas nas Leis Federais nº 10.098/2000 e 13.146/2015, bem como no Decreto nº 5.296/2004 que a regulamenta. Essas regras serão complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, principalmente a NBR 9050, e também pelas disposições contidas na legislação estadual e municipal aplicáveis, além das disposições contidas neste Código.

Parágrafo único. A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem ser realizadas de acordo com os princípios do desenho universal, de modo a criar rotas acessíveis sem barreiras. As normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica devem ser as referências básicas para garantir a acessibilidade adequada.

Art. 131 As edificações deverão seguir as seguintes diretrizes em relação à acessibilidade:

I. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações residenciais unifamiliares: A implementação da acessibilidade é opcional, ficando a critério do interessado;

II. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações residenciais multifamiliares: Devem atender aos princípios de acessibilidade na disposição dos espaços e na

conexão de todas as áreas de uso comum, tanto internas quanto externas, incluindo os acessos;

III. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações de uso coletivo: Devem obedecer aos preceitos de acessibilidade na configuração dos espaços e na interconexão de todas as partes de uso comum, abrangendo as áreas abertas destinadas à circulação e permanência do público; e

IV. Novos projetos de construção ou reforma de edificações gerenciadas por entidades da administração pública, direta ou indireta, ou por empresas que oferecem serviços públicos e que têm o intuito de atender o público em geral: Devem garantir pelo menos um acesso ao interior da edificação, proporcionando conexão a todas as suas dependências e serviços, sem obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade.

Parágrafo único. As intervenções destinadas a melhorar a acessibilidade em edifícios históricos ou bens imóveis preservados devem obedecer aos critérios estabelecidos pelo órgão competente responsável pela sua preservação.

Art. 132 Qualquer edificação destinada ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais que passar por reforma, ampliação ou mudança de uso para esse propósito, é necessário que tais intervenções sejam realizadas de maneira a tornar o local acessível, de acordo com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Art. 133 Se, ao realizar uma reforma ou ampliação em uma edificação já existente, for constatado que não é possível aplicar soluções que a tornem totalmente acessível, é permitida uma condição parcial de acessibilidade. Isso ocorrerá somente após se esgotarem todas as alternativas viáveis, e a decisão será tomada pelo GEA, órgão municipal responsável pela análise.

Art. 134 Os empreendimentos planejados para habitação de interesse social, tanto públicos quanto privados, devem assegurar condições completas de acessibilidade, seguindo as normas técnicas da ABNT e; atentado-se ainda as seguintes orientações:

I. Definição do projeto urbanístico do empreendimento e adoção de estruturas construtivas que não tenham obstáculos, incluindo acesso às edificações, sinalização clara, design universal para mobiliário urbano e, quando necessário, reserva de vagas de

estacionamento para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com a proporção definida no Decreto nº 5.296/2004 e no Estatuto do Idoso, respectivamente;

II. Planejamento e adoção de estruturas construtivas sem barreiras arquitetônicas nas unidades habitacionais e em outros espaços de uso da comunidade, quando aplicável;

III. Caso o empreendimento envolva prédios multifamiliares, é necessário criar unidades habitacionais acessíveis no térreo e nos andares superiores, dimensionadas para permitir adaptações futuras;

IV. Para edifícios multifamiliares, é essencial que as áreas de uso comum sejam acessíveis, e as especificações técnicas do projeto devem possibilitar a instalação posterior de um elevador adaptado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 135 Ao construir ou reformar bibliotecas, hospitais, escolas, postos de saúde, igrejas, teatros, cinemas e outros prédios públicos frequentados por grupos de pessoas, é obrigatório incluir uma rampa com pelo menos 1,20 metros de largura para superar a diferença de altura entre a rua ou área externa e o piso onde fica a entrada, podendo também ser instalado um dispositivo mecânico de transporte permanente para essa finalidade.

Art. 136 O elevador ou outro dispositivo mecânico de transporte permanente projetado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando planejado para ser instalado, pode ocupar as áreas de recuo da frente, laterais e fundo do edifício. Essas áreas não serão contabilizadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação.

Art. 137 Pelo menos um dos elevadores da edificação deve ser projetado para acessibilidade, mas pode ser substituído por uma rampa quando a altura a ser vencida for de até 12,00m (doze metros), seguindo as normas aplicáveis.

Art. 138 Em edificações novas e em áreas que passarão por ampliação ou reforma, é obrigatória a inclusão de, pelo menos, um banheiro acessível, situado em local de fácil acesso e com tamanho adequado para ser utilizado por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. A quantidade e a posição desses banheiros devem atender às normas da NBR 9050 ou outras regulamentações equivalentes.

Parágrafo único. O banheiro destinado a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida deve ter uma entrada separada dos outros banheiros públicos ou coletivos e pode ser considerado na contagem total mínima de banheiros exigidos para a atividade.

Art. 139 Todas as estruturas de acessibilidade aos edifícios mencionadas nos artigos anteriores devem ser construídas dentro dos limites do lote, a partir do alinhamento; sendo proibida a instalação de rampas e outros elementos acessíveis sobre o passeio público.

CAPÍTULO VII
Das normas gerais de edificações

SEÇÃO I
Das disposições gerais

Art. 140 Os sistemas privados para fornecimento de água ou tratamento de esgoto devem passar pelo processo de aprovação da SAECIL.

§1° Poços e fossas, bem como a disposição de resíduos líquidos no solo, devem obedecer às normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e às determinações da legislação estadual pertinentes ao caso.

§2° Poços de abastecimento de água que não atendam aos requisitos desta Lei Complementar devem ser preenchidos adequadamente se forem considerados inutilizáveis.

§3° Cada edifício deve ter um sistema independente para o descarte de águas residuais.

Art. 141 Em edifícios com mais de três andares além do térreo, é obrigatória a inclusão de pelo menos um elevador.

§1° A presença do elevador não isenta a necessidade de escada.

§2° Deve existir uma ligação direta entre o hall dos elevadores e o hall da escada.

Art. 142 É vedado o funcionamento de qualquer elevador sem que o proprietário ou representante legal do edifício firme o termo de responsabilidade junto ao Corpo de Bombeiros; comprometendo-se a manter o elevador em estado de funcionamento adequado, indicando o nome da empresa especializada encarregada da conservação e manutenção das partes mecânica e elétrica do equipamento.

Art. 143 A configuração arquitetônica das fachadas não está sujeita a restrições por parte da Prefeitura, exceto em áreas em que o órgão municipal estabeleça diretrizes para a solução estética ou funcional do conjunto.

Art. 144 Em locais onde o uso de marquises é obrigatório ou permitido, é necessário seguir as seguintes condições:

I. A largura da marquise deve ser 2/3 (dois terços) da largura da calçada, com um mínimo de 2,00m (dois metros) em locais onde a calçada seja maior que 3,00m (três metros);

II. A altura da marquise deve estar entre 2,50m (dois metros e meio) e 4,00m (quatro metros);

III. As marquises devem ser construídas com material resistente, impermeável e não fragmentável. Os suportes da marquise que se conectam com a parede devem estar pelo menos a 2,20m (dois metros e vinte) acima do ponto mais alto do passeio; e

IV. A drenagem da água da chuva das marquises deve ser conduzida por condutores embutidos na fachada, direcionando para a sarjeta e passando sob o passeio.

Art. 145 Não é permitido ter quaisquer projeções sobre o alinhamento do logradouro público até a altura das marquises.

§1° Acima da altura das marquises, é permitida somente a construção de balcões, não sendo permitido construir áreas fechadas ou outras projeções salientes que estejam em balanço sobre o alinhamento.

§2° Os balcões não podem avançar mais de 1,00m (um metro) além do plano vertical das fachadas, com parapeitos que tenham no máximo 1,00m (um metro) de altura; devendo ter divisões ou fechamentos acima dos parapeitos e devem respeitar um recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às laterais das edificações.

Art. 146 Os toldos, que serão instalados nos edifícios em conformidade com o alinhamento, devem obedecer às seguintes diretrizes:

I. O alcance máximo não deve ultrapassar o plano vertical localizado a 2/3 (dois terços) da largura da calçada, para além do alinhamento;

II. Podem estender-se no máximo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima do nível da calçada;

III. Não podem interferir na vegetação e na iluminação pública, nem esconder as placas de identificação dos logradouros; e

IV. É permitida a inclusão de letreiros ou inscrições.

Art. 147 As chaminés devem ser construídas de maneira que não causem incômodos para os vizinhos.

§1º Durante sua construção, os dutos que estabelecem conexão entre dois meios distintos devem ter uma altura mínima adequada para assegurar que substâncias prejudiciais à saúde sejam expelidas para fora da habitação a ser instalada, evitando que adentrem nas casas vizinhas.

§2º Se houver necessidade de alongar a chaminé, é imperativo adotar medidas estruturais adequadas para garantir que não haja risco de colapso.

SEÇÃO II
Dos estacionamentos

Art. 148 O espaço mínimo requerido para estacionar veículos, excluindo as áreas de circulação e acessos, deverá atender às dimensões e áreas estipuladas a seguir, em conformidade com o tipo de veículo e a disposição de estacionamento:

I. veículos de passeio ou utilitários:

a) Em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90°:

1. veículos grandes: área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados), largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 5,00 (cinco metros);

2. veículos médios e pequenos: área mínima de 9,90m² (nove metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

b) Em paralelo:

1. veículos grandes: área mínima de 14,40m² (catorze metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e profundidade mínima de 6,00m (seis metros);

2. veículos pequenos: área mínima de 12,10m² (doze metros e dez centímetros quadrados), largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

II. veículos leves de carga / micro-ônibus:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90° área mínima de 24,80m² (vinte e quatro metros e oitenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,10m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 8,00m (oito metros);

b) em paralelo: área mínima de 27,90m² (vinte e sete metros e noventa centímetros quadrados), largura mínima de 3,10m (três metros e dez centímetros) e profundidade mínima de 9,00m (nove metros).

III. veículos médios de carga:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90° área mínima de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados), largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 10,00m (dez metros);

b) em paralelo: área mínima de 38,50m² (trinta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e profundidade mínima de 11,00m (onze metros).

IV. ônibus urbano:

a) em ângulos de 30°, 45°, 60° e 90° área mínima de 38,40 m² (trinta e oito metros e quarenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 12,00 m (doze metros);

b) em paralelo: área mínima de 41,60 m² (quarenta e um metros e sessenta centímetros quadrados), largura mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) e profundidade mínima de 13,00 m (treze metros).

Art. 149 O índice de ocupação do terreno não se aplica aos subsolos destinados exclusivamente ao estacionamento de automóveis, podendo ocupar a totalidade do terreno.

§1° Edifícios de uso comercial, nos quais o cálculo para o número de vagas de estacionamento resultar em menos de 10 (dez) vagas, estarão isentos da obrigação de disponibilizar tais vagas.

§2° Edifícios de serviços, nos quais o cálculo para o número de vagas de estacionamento resultar em menos de 05 (cinco) vagas, estarão isentos da obrigação de disponibilizar tais vagas.

Art. 150 Edifícios já construídos que não estejam em conformidade com as regras definidas por esta Lei Complementar, no que diz respeito à reserva de espaço para estacionamento de veículos conforme a categoria de uso, deverão cumprir essas exigências quando realizarem reformas com aumento de área construída superior a 10% (dez por cento) da área original.

Art. 151 É obrigatória a reserva de espaços, tanto cobertos quanto descobertos, para o estacionamento de veículos de passeio, utilitários, de carga, micro-ônibus e ônibus, nos lotes onde estão construídas edificações para diferentes usos, seguindo as seguintes quantidades mínimas:

I. uso residencial unifamiliar:

a) 01 (um) espaço para um veículo médio para cada unidade de habitação até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída;

b) 02 (dois) espaços para unidades de habitação entre 200,01 m² (duzentos metros e um centímetro quadrado) a 500,00m² (quinhentos metros quadrados); e

c) 03 (três) espaços para unidades habitacionais que ultrapassem 500m²(quinhentos metros quadrados), excetuando-se residências com área até 50,00m²(cinquenta metros quadrados);

II. uso residencial plurifamiliar:

a) 01 (um) espaço para um veículo para cada unidade de habitação até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil construída;

b) 02 (dois) espaços para cada unidade de habitação entre 150,01m²(cento e cinquenta metros e um centímetro quadrado) e 250,00m²(duzentos e cinquenta metros quadrados) de área útil construída; e

c) 03 (três) espaços para cada unidade de habitação que ultrapasse 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área útil construída, considerando-se, do total de espaços necessários, 40% (quarenta por cento) devem possuir dimensões para veículos grandes e 60% (sessenta por cento) para veículos médios;

III. shopping-centers: 01(um) espaço para cada 25,00m²(vinte e cinco metros quadrados) de área construída;

IV. supermercados, bancos, lojas, conjunto de lojas: 01(um) espaço para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área construída, observando-se o mínimo de 1,50 (um e meio) espaço para cada unidade;

V. serviços em geral: 01(um) espaço para cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída, observando-se o mínimo de 01(um) espaço por unidade;

VI. uso industrial: 01(um) espaço para um veículo de passeio ou utilitário para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída; de acordo com as necessidades da atividade industrial, deverão ser deixados espaços para estacionamento ou guarda de veículos de carga leves ou médios, microônibus ou ônibus; e

VII. outros usos: os critérios serão fixados pela Prefeitura, após análise de viabilidade e aprovação do GEA.

Parágrafo único. Para cumprir as exigências mencionadas no principal desta norma, é permitido, para os usos citados nos itens de III a VII, a opção de alugar, dentro de um raio de até 200,00 metros, um imóvel ou vagas em estacionamentos já existentes, sendo necessário comprovar essa ação por meio de contrato de locação válido com firmas reconhecidas.

Art. 152 Nos edifícios que abrigam apartamentos (habitação coletiva) ou serviços, é necessário apresentar um plano que esclareça como os veículos circularão na garagem, além de demonstrar que o acesso, saída e estacionamento nas vagas são viáveis.

§1° As rampas de acesso à garagem terão declividade máxima de 20% (vinte por cento), devendo ser indicadas, em corte, as cotas de nível da calçada, na entrada da garagem, e do (s) subsolo (s).

§2° Os elementos estruturais, indicados na planta da garagem, não poderão ter suas posições e dimensões alteradas em relação ao projeto aprovado.

SEÇÃO III
Dos reservatórios de captação de águas pluviais

Art. 153 Em lotes com ou sem construções, nos casos em que a área impermeável ultrapasse 500,00m2 (quinhentos metros quadrados), é obrigatório construir reservatórios para armazenar águas pluviais, como requisito para obter o Alvará de Construção.

Art. 154 A capacidade do reservatório deve ser calculada usando a seguinte equação:

V = 1% x Ai,
onde: **V** = *volume do reservatório (m3)* **Ai** = *área impermeabilizada (m2)*

§1º É necessário instalar um sistema que direcione a água proveniente de telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos para o reservatório.

§2º A água contida no reservatório deve ser preferencialmente absorvida pelo solo, sendo liberada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva, ou direcionada para outro reservatório para uso não potável.

§3º A exigência do reservatório se aplica a todos os projetos de construção ou ampliação desde a vigência do antigo Código, permanecendo neste COE.

§4º Os reservatórios construídos devem ser indicados no projeto e não são considerados como área construída nem parte da taxa de ocupação.

§5º Em loteamentos e condomínios fechados / acesso controlado, independente da área impermeabilizada, é obrigatória a construção de reservatório para coleta de águas pluviais, de acordo com o disposto no *caput* deste artigo.

§6º A não construção dos reservatórios de coleta de águas pluviais, quando exigida por este COE, é causa obstativa para emissão da certidão de habite-se.

Art. 155 Os estacionamentos para veículos devem destinar pelo menos 30% (trinta por cento) de sua área para superfícies drenantes ou áreas naturalmente permeáveis, ou então construir um reservatório para coleta de águas pluviais de acordo com o artigo anterior.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento do contido no *caput* deste artigo, ao infrator não será autorizada renovação de seu alvará de funcionamento, nos termos do Código de Posturas deste Município; sem prejuízo da revogação do alvará vigente e aplicação de multa prevista naquele Código.

SEÇÃO IV
Das habitações multifamiliares - edifícios de apartamentos

Art. 156 A construção de edifícios em formato vertical será regulada por este Código, considerando também as normas estaduais e federais, bem como a Lei de Uso e Ocupação e o Parcelamento de Solo vigente.

Art. 157 Considera-se edificação verticalizada aquela com mais de 02 (dois) pavimentos e destinada a usos multifamiliares, institucionais, comerciais ou de prestação de serviços.

§1° Para fins desta seção, define-se "pavimento" como o espaço fechado por alvenaria no qual a altura mínima entre o piso e o teto não seja inferior a 2,70 m (dois metros e setenta centímetros).

§2° Pavimento térreo é aquele em que o acesso de pedestres ao edifício é pelo nível mais baixo em relação ao passeio, excluindo o subsolo.

§3° Os apartamentos duplex e triplex serão considerados como pavimentos.

Art. 158 A instalação de elevador de passageiros será obrigatória em edifícios com altura até o piso do último pavimento superior a 10,00m (dez metros); caso tenha mais de 08 (oito) pavimentos contados a partir do térreo, será necessário ter pelo menos 02 (dois) elevadores.

Parágrafo único. Para efeitos deste artigo, não se considera como último pavimento aqueles destinados a serviços do condomínio, casa de máquinas, reservatórios e os apartamentos duplex ou tríplex da cobertura.

Art. 159 Em todos os pavimentos, é necessário haver escadas, sendo proibido o uso exclusivo de elevadores como único meio de acesso aos diferentes níveis.

Art. 160 Será necessário construir um espaço destinado ao armazenamento de lixo, com pisos e paredes impermeabilizados até o teto, e com um sistema para coletar água de lavagem conectado à rede de esgoto.

§1º O espaço destinado à armazenagem de lixo, incluindo tanto o lixo coletado de forma seletiva como os resíduos orgânicos, deve ter um volume mínimo de 0,50 m3 (meio metro cúbico) por apartamento, sendo metade desse volume para a coleta seletiva e metade para os resíduos orgânicos. Além disso, é obrigatório que o espaço tenha ventilação permanente e esteja claramente indicado no projeto.

§2º O acesso ao espaço para a armazenagem de lixo deve ser facilitado a partir da via pública, preferencialmente localizado o mais próximo possível dela.

Art. 161 Também será necessário construir um local destinado ao armazenamento de materiais de limpeza, bem como um vestiário. O vestiário deve conter um compartimento com sanitário e chuveiro, disponível para uso dos funcionários do edifício, quando este tiver mais de 15 unidades.

Art. 162 Piscinas de uso coletivo devem estar equipadas com, pelo menos, um vestiário e um sanitário separados para cada gênero, sendo ambos adaptados para atender às necessidades de pessoas com deficiência física.

SEÇÃO V
Dos conjuntos habitacionais

Art. 163 Os conjuntos habitacionais devem seguir as regulamentações estabelecidas nesta Lei Complementar, bem como as normas sanitárias estaduais e as Leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, no que diz respeito aos equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 164 Os conjuntos habitacionais de interesse social devem obedecer às legislações estaduais e federais específicas, sendo permitido ao Poder Executivo Municipal aprovar projetos especiais de construção de conjuntos e alternativas habitacionais, desde que atendam ao interesse social municipal.

Parágrafo único. Os projetos a que se refere o *caput* deste artigo devem ser organizados e executados por agentes promotores públicos ou privados, tais como:

I. Estados e Autarquias Estaduais;

II. Prefeituras e Entidades da Administração Municipal;

III. Companhias de Habilitação estaduais e municipais;

IV. Cooperativas Habitacionais;

V. Empresas particulares do ramo da construção civil e incorporadores de empreendimentos habitacionais, imobiliários e de desenvolvimento urbano;

VI. Empresas de industrialização de módulos pré-fabricados;

VII. Outras empresas particulares que atendam a essa função social;

VIII. Entidades associativas de classe e comunitárias; e

IX. Entidades de previdência.

Art. 165 Fica dispensado do pagamento de emolumentos e taxas devidos pela aprovação dos projetos, bem como a concessão das licenças e autos de vistoria / certidão de habite-se, aos agentes dos incisos I a IV, VIII e IX deste artigo; sendo que os processos relacionados a esses mesmos incisos terão prioridade e serão tratados de forma célere e urgente.

Art. 166 O disposto no artigo anterior não se aplica aos projetos de conjuntos habitacionais já presentes no Município de Leme.

SEÇÃO VI
Das habitações coletivas

Art. 167 As regras relacionadas às habilitações coletivas devem seguir as determinações estabelecidas na legislação estadual correspondente.

SEÇÃO VII
Das edificações destinadas a comércio e serviços

Art. 168 As normas aplicáveis às edificações destinadas a comércio e serviços devem estar em conformidade com as prescrições estipuladas na legislação estadual correspondente.

Art. 169 Ficam obrigados a manter em segurança, o armazenamento de combustíveis líquidos e o controle das emissões de efluentes líquidos os seguintes estabelecimentos:

I. postos revendedores de combustíveis líquidos para automotivos;

II. postos de lavagem e troca de óleos de veículos automotivos;

III. oficinas de veículos automotivos, retífica e similares que utilizam combustíveis em suas atividades;

IV. empresas de transportes de cargas e de passageiros que possuam instalações de manutenção e abastecimento da frota de seus veículos e caminhões automotivos;

V. empresas agroindustriais que possuam instalações de manutenção e abastecimento da frota de máquinas, caminhões e veículos automotivos;

VI. empresas prestadoras de serviços de terraplanagem e obras de engenharia que possuam instalações de manutenção e abastecimento da frota de máquinas, caminhões e veículos automotivos;

VII. órgãos públicos federal, estadual e municipal, de qualquer natureza, que possuam instalações de manutenção e abastecimento da frota de máquinas, caminhões e veículos automotivos;

VIII. industriais de qualquer natureza, que utilizam em seus processos produtivos ou para testes de seus produtos, combustíveis líquidos ou que possuam instalações de manutenção e abastecimento da frota de máquinas, caminhões e veículos automotivos; e

IX. terminais aeroviários, ferroviários e hidroviários que possuam instalações de manutenção e abastecimento de seus respectivos automotivos.

Art. 170 Os estabelecimentos mencionados no artigo anterior desta seção têm a responsabilidade de assegurar a segurança no armazenamento e o gerenciamento adequado dos resíduos sólidos e líquidos que produzem; sendo obrigados ainda, a implementar dispositivos de controle para evitar a poluição ambiental e ajustar suas instalações.

§1° Os mesmos estabelecimentos devem cumprir as normas gerais e as legislações estaduais específicas em vigor.

§2° Os efluentes líquidos gerados por esses estabelecimentos só podem ser descartados na rede pública ou no corpo d'água receptor após serem devidamente tratados para remover materiais sólidos sedimentáveis, flutuantes, graxas e similares.

§3° Os tanques destinados ao armazenamento de combustíveis líquidos devem ser construídos com materiais metálicos ou de qualidade e uso superior que o venha substituir, ambas certificadas de acordo com as normas estaduais específicas em vigor.

SEÇÃO VIII
Dos locais de trabalho

Art. 171 As regulamentações relacionadas aos espaços de trabalho (locais de trabalho) devem estar em conformidade com as normas estabelecidas na legislação estadual correspondente.

SEÇÃO IX
Das garagens coletivas

Art. 172 As garagens coletivas devem seguir as seguintes diretrizes:

I. Ter estrutura, paredes, pisos, forros, escadas e rampas feitos de materiais incombustíveis;

II. Os pisos devem ser revestidos com concreto, asfalto, paralelepípedos ou materiais similares;

III. Deve haver mecanismos para garantir ventilação contínua;

IV. Não deve ter ligação direta com dormitórios;

V. Acesso com largura mínima de 3,00m (três metros);

VI. Deve possuir dois acessos independentes se a área construída for igual ou superior a 600m² (seiscentos metros quadrados);

VII. As rampas de acesso devem ter uma inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

VIII. Deve conter compartimentos sanitários separados por gênero, incluindo bacia, mictório, lavatório, e vestiário para usuários, em uma proporção de um para cada 600m² (seiscentos metros quadrados) de área construída, a menos que faça parte de um edifício de habitação coletiva ou de escritórios;

IX. Deve ter compartimentos sanitários para empregados / colaboradores, incluindo bacia, lavatórios, chuveiro e vestiário, em uma proporção de um para cada 600m² (seiscentos metros quadrados);

X. Deve possuir cobertura feita de material incombustível e impermeável; e

XI. As paredes devem ter proteções impermeáveis lisas e resistentes a lavagens até uma altura de 2m (dois metros).

SEÇÃO X
Das normas técnicas para implantação e funcionamento de cemitérios

Art. 173 Os cemitérios públicos e privados devem atender aos requisitos mínimos de construção, implantação, expansão e operação, conforme as demandas pertinentes da legislação estadual, em especial as disposições do Código Sanitário do Estado de São Paulo e suas revisões.

CAPÍTULO VIII
Da aprovação simplificada de projetos residenciais

Art. 174 É permitida a aprovação de projetos e a emissão de Alvará ou Licença de Obra para residências unifamiliares, quando a edificação não exceder a área de 60,00 m2.

§1º Essas residências devem ser destinadas a uso próprio, de caráter residencial unifamiliar, de natureza econômica e construídas sem a contratação de mão de obra assalariada, ou seja, por meio de mutirões.

§2º A condição descrita no §1º deste artigo deve ser firmada mediante declaração pelo interessado, apondo sua própria assinatura, estando sujeito às penalidades da lei.

Art. 175 A aprovação do projeto simplificado requer a apresentação de declaração de baixa renda expedida pela Prefeitura, a qual será emitida após vistoria e constatação realizada pelo Setor de Assistência Social.

Art. 176 Para obter o alvará / licença de obra, de acordo com as diretrizes deste capítulo, o interessado deve apresentar um requerimento à Prefeitura Municipal, contendo as seguintes informações:

I. Nome, endereço, e-mail e número de telefone do proprietário;

II. Nome, endereço, telefone, e-mail e registro profissional (CREA, CAU ou CFT) do responsável técnico pela obra;

III. Assinaturas do proprietário e do profissional habilitado responsável;

IV. Título de propriedade do imóvel ou comprovação de compromisso de compra e venda, devidamente registrado no cartório imobiliário e autenticado em cópia;

V. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente quitada;

VI. Cópia da página do carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com os detalhes de identificação de valores e metragem do imóvel ou certidão emitida pelo Município; e

VII. Declaração de baixa renda emitida pela Prefeitura.

Art. 177 A total responsabilidade recai sobre os profissionais habilitados e devidamente registrados nos conselhos profissionais, assim como sobre o proprietário ou detentor do imóvel, com relação aos seguintes pontos:

I. Definição e arranjo interno dos compartimentos, incluindo suas dimensões e funções;

II. A plena observância e adesão às regulamentações da Legislação de Uso e Ocupação do Solo deste Município;

III. A plena adesão e observância às exigências estabelecidas por este código, notavelmente no que se refere à acessibilidade e segurança no uso das edificações; e

IV. O respeito aos direitos dos vizinhos e à legislação de direito de vizinhança vigente.

Art. 178 O Projeto Simplificado substitui ao projeto arquitetônico convencional e deve ser submetido à análise dos órgãos técnicos da Prefeitura para obter a licença de obra de edificação residencial.

Parágrafo único: O projeto simplificado deve incluir, como elemento gráfico, uma planta de locação em escala apropriada, contendo os seguintes requisitos:

a) delimitação do contorno da edificação;

b) representação dos pavimentos;

c) indicação dos afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e alinhamentos do lote;

d) marcação da locação e quantidade de vagas de estacionamento, incluindo aquelas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando necessário;

e) inclusão de um quadro de áreas, com detalhamento organizado por pavimento, categoria de uso, áreas que contribuem para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, bem como áreas que não entram no cômputo desse coeficiente. Isso dependerá das partes já existentes, a construir, a reformar, a regularizar e a transformar, de acordo com a situação específica;

f) inserção de notas esclarecedoras para a compreensão do projeto, bem como demonstrações que indiquem a conformidade com a legislação aplicável. Isso inclui, entre outros aspectos: a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade;

g) inclusão de declaração emitida pelo(s) profissional(s) envolvido(s) no projeto, na qual atestem o pleno conhecimento de que a aprovação baseia-se exclusivamente nos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação em vigor.

Art. 179 A declaração descrita no parágrafo anterior - a ser entregue com reconhecimento de firma do subscritor - deverá conter a afirmação de que o projeto está em conformidade com todas as exigências deste COE, do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação de Solo, de Parcelamento de Solo, bem como dos direitos de vizinhança previstos no Código Civil, bem como de outras legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade.

CAPÍTULO IX
Da fiscalização

Art. 180 O fiscal urbano tem o dever de realizar ação fiscalizadora a qualquer momento, para verificar o cumprimento dos preceitos estabelecidos neste

Código de Obras e Edificações, bem como na legislação correlata de uso e ocupação e parcelamento de solo.

§1º Os fiscais urbanos têm autorização para inspecionar obras, edificações e examinar documentos de qualquer natureza, desde que estejam relacionados às legislações específicas ou relacionadas ao presente COE.

§2º Qualquer desrespeito, ato de desacato ou tentativa de impedimento contra o fiscal urbano no exercício de suas funções, bem como qualquer obstáculo à inspeção mencionada no §1º, sujeitará o infrator às multas previstas neste Código de Obras e Edificações, sem prejuízo da comunicação do incidente à autoridade policial para apuração do previsto no Art. 330 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. Caso em que o fiscal deverá certificar a ocorrência no processo administrativo e providenciar cópia do expediente para instrução do inquérito policial.

§3º O fiscal urbano poderá, durante a análise de solicitações de expedientes de sua competência, realizar inspeções visuais, registros fotográficos, de áudio-visual, imagens aéreas em todo território Municipal ou utilizar-se de instrumentos de medição para verificação dos imóveis e das edificações.

§4º. Para o exercício de seu mister, sempre que considerar necessário ou quando a situação possa representar risco à sua integridade física ou à de terceiros, mediante aprovação de seu superior hierárquico imediato, o fiscal urbano poderá solicitar o auxílio da guarda municipal para acompanhar a inspeção a ser conduzida.

SEÇÃO I
Das notificações, dos autos de embargos e de infração e multa

Art. 181 As obras que não estejam em conformidade com o projeto previamente aprovado ou com as disposições desta Lei Complementar serão sujeitas a embargo administrativo até que o responsável pela obra atenda às notificações da Prefeitura, sem prejuízo das penalidades e multas aplicáveis à espécie.

Art. 182 Constatadas não conformidades descritas no artigo anterior, desde que não demandem de imediata intervenção pelo Poder Público, o fiscal urbano emitirá notificação de caráter educativo, cientificando o proprietário, possuidor, responsável técnico ou quem se achar presente no local, das

irregularidades achadas e das providências a serem tomadas, assinalando prazo para as adequações necessárias, sob pena de embargo, multa e/ou demolição.

§1º Para os fins deste artigo, são considerados casos que não exigem intervenção imediata aqueles em que o atraso no atendimento não representem risco iminente à vida, saúde, integridade ou segurança da população, e também aqueles em que ação imediata não seja crucial para evitar situação irreversível ou de difícil reversão.

§2º Atendida a notificação, o procedimento de comunicação será encerrado sem a aplicação das penalidades descritas no Art. 168 deste COE.

Art. 183 Decorrido o prazo da notificação ou lavrado o auto de embargo / demolição, a Prefeitura emitirá também auto de infração e multa, dando ciência ao proprietário, possuidor ou ao infrator acerca das autuações que tiver incorrido, fixando, neste mesmo ato, o prazo para a sua regularização.

§1º Respondem solidariamente pelas infrações deste COE o proprietário do imóvel, seu possuidor a qualquer título, ou o infrator, sendo este último considerado aquele que foi constatado praticando os atos em desconformidade com esta Lei Complementar.

§2º A multa diária será aplicada pelo período necessário a cessar as ações praticadas em desacordo com este COE.

§3º O total das multas aplicadas se limita ao teto de 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, mas poderá ser corrigido e acrescido de juros de mora.

Art. 184 Durante o período estipulado para a regularização da obra que foi embargada/notificada, o proprietário, o possuidor ou o infrator somente poderão realizar as atividades e intervenções necessárias a cumprir as exigências do auto de embargo/notificação.

Art. 185 Caso o embargo não seja prontamente acatado, a Prefeitura adotará as medidas legais pertinentes, podendo tomar as seguintes providências:

I. Interditar a obra;

II. Solicitar auxílio da guarda civil municipal;

III. Determinar a demolição da obra, quando houver interesse público relevante ou quando a integridade e a saúde da vizinhança estiverem comprometidas.

Art. 186 Após a regularização da obra embargada, os responsáveis pela mesma deverão solicitar a realização de vistoria para remoção do embargo; ficando sua liberação sujeita à condição de que qualquer dano coletivo ou ambiental que tenha sido causado seja devidamente reparado.

Art. 187 A aplicação das multas previstas na Seção II do Capítulo IX deste COE serão formalizadas por meio de auto de infração e multa, conforme estabelecido no Art. 183; notificando o proprietário, possuidor ou infrator sobre a possibilidade de apresentar defesa por escrito, dentro do prazo de até 5 (cinco) dias, contados da sua cientização ou termo de recusa.

§1° Caso o interessado não apresente defesa ou se a defesa for considerada improcedente, a multa será ratificada; situação em que será encaminhada cópia ao Setor Financeiro para a emissão do documento de arrecadação. O prazo para pagamento da multa imposta será de 30 (trinta) dias, contados da cientização ou do termo de recusa.

§2° Se o autuado não efetuar o pagamento da multa dentro do prazo estipulado, a Prefeitura tomará as medidas legais cabíveis.

§3º A apresentação de defesa escrita suspende as multas aplicadas pelo período em que o procedimento ficar sob análise.

§4º A defesa escrita será julgada pela autoridade competente da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano, podendo ser precedida de análise jurídica, não sendo passível de nenhum outro recurso.

Art. 188 O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

I. Nome, domicílio e qualificação do infrator ou infratores;

II. Localização exata da obra ou imóvel sujeitos à multa;

III. Artigo ou parágrafo desta Lei Complementar que foi infringido;

IV. Valor da multa, expresso em números e por extenso;

V. Data em que a multa foi emitida; e

VI. Nome e assinatura do fiscal urbano responsável pela sua lavratura.

Art. 189 As violações das disposições desta Lei Complementar estarão sujeitas a penalidades sob a forma de sanções pecuniárias (multas), conforme detalhadas na Seção II deste Capítulo, expressas em Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, que serão convertidas em reais (R$) na data da infração e ajustadas de acordo com o IGP-M (FGV). O(s) infrator(es) será(ão) totalmente responsável(eis) pelas implicações das sanções mencionadas neste artigo, não havendo qualquer obrigação por parte do Poder Público Municipal de efetuar pagamentos ou compensações.

§1° No caso de não atendimento da notificação ou autuação dentro do prazo estabelecido, as multas conforme o previsto no *caput* deste Artigo poderão ser dobradas.

§2° Se a infração persistir após a aplicação das multas, poderá ser determinado o embargo da obra.

§3° Proprietários de imóveis desprovidos de projeto de proteção contra incêndio, a ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros, estarão em situação irregular, sujeitos a interdição e às penalidades estipuladas neste COE.

§4º Se, após autuada, a parte interessada prontamente atender ao solicitado na notificação / autuação, dentro do prazo estipulado para cumprimento, e a critério da Administração Pública, poderá ser excluída a multa diária, e as únicas diminuídas pela metade.

Art. 190 Após a emissão de qualquer tipo de auto, seja ele de infração e multa, embargo, demolição ou vistoria, o fiscal urbano encarregado informará imediatamente a autoridade competente e o órgão jurídico da Secretaria, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, para fins de acompanhamento e supervisão das ações realizadas.

SEÇÃO II
Das infrações, penalidades, medidas administrativas e prazos

Art. 191 Não afixar, afixar de maneira inadequada ou em desacordo com este COE a placa de identificação profissional e o projeto aprovado na obra em andamento:

Infração - Leve (Vide: Art. 17 e 47).
Pena - Multa, se não atendida (20 UFESPs).
Medida adm. - Notificação de regularização, se não atendida, embargo.
Prazo - 07 (sete) dias.

Art. 192 Realizar qualquer construção, reconstrução, ampliação ou reforma, com ou sem aumento de área, sem obter o devido alvará ou licença de obra (obra clandestina):

Infração - Grave (Vide: Arts. 209 e 210).
Pena - Multa (50 UFESPs).
Medida adm. - Embargo, se não for passível de regularização, demolição.
Prazo - 40 (quarenta) dias.

Art. 193 Realizar qualquer construção, reconstrução, ampliação ou reforma, com ou sem aumento de área, em desacordo com o alvará / licença de obra emitido pela Prefeitura:

Infração - Grave.
Pena - Multa imediata (50 UFESPs).
Medida adm. - Embargo, se não for passível de regularização, demolição.
Prazo - 40 (quarenta) dias.

Art. 194 Executar qualquer demolição, total ou parcial, sem possuir alvará / licença da Prefeitura :

Infração - Grave.
Pena - Multa imediata (50 UFESPs).
Medida adm. - Intimação para apresentação de projeto.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 195 Ocupação de edificação sem o aceite da Prefeitura, ausência de certidão de habite-se:

Infração - Leve.
Pena - Multa imediata (20 UFESPs).
Medida adm. - Intimação para regularização.
Medida adm.2 - Se apresentar risco, interdição do imóvel.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 196 Ocupação e/ou disposição de materiais construtivos e entulhos em via pública, obstrução do passeio público além do alinhamento do tapume, ou falta de caçamba para despejo dos entulhos de obra:

Infração - Leve (Vide: Art. 85).
Pena - Multa (20 UFESPs), e diária (05 UFESPs ao dia).
Medida adm. - Notificação para regularização.
Medida adm.2 - Se a notificação não for atendida, multa e encaminhamento para Serviços Públicos para limpeza às expensas do proprietário.
Prazo - 07 (sete) dias.

Art. 197 Danos causados pela obra ao patrimônio público Municipal:

Infração - Grave.
Pena - Multa (50 UFESPs).
Medida adm. - Elaboração de auto de constatação.
Medida adm.2 - Encaminhamento para a Procuradoria Geral do Município, para providências com relação ao ressarcimento do erário público.

Art. 198 Ausência de tapume em obras de construção, reconstrução, reforma ou demolição na divisa do lote com o logradouro público, bem como sua má conservação:

Infração - Leve (Vide: Art. 76).
Pena - Multa (20 UFESPs), e diária (05 UFESPs ao dia).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa e embargo.
Prazo - 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 199 Ausência de passeio público em imóveis edificados ou não, lindeiros às vias ou logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, bem como sua má conservação e/ou sua alteração prévia sem autorização:

Infração - Grave (Vide: Arts. 66 e seguintes).
Pena - Multa (50 UFESPs), e diária (05 UFESPs ao dia).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 200 Supressão de espécie arbórea ou vegetação nativa sem a devida autorização no interior do imóvel:

Infração - Grave (Vide: Arts. 98, 99 e 100).
Pena - Multa imediata (50 UFESPs).

Medida adm. - Encaminhamento à Secretaria de Meio Ambiente para providências relacionadas à compensação às expensas do proprietário.

Art. 201 Supressão de espécie arbórea ou vegetação nativa sem a devida autorização no passeio público:

Infração - Gravíssima (Vide: Arts. 98, 99 e 100).
Pena - Multa imediata (100 UFESPs).
Medida adm. - Encaminhamento à Secretaria de Meio Ambiente para providências relacionadas à compensação às expensas do proprietário.

Art. 202 Constatada construção e/ou utilização da área pública, sem prévia autorização da Prefeitura:

Infração - Gravíssima (Vide: Art. 213).
Pena - Multa imediata (100 UFESPs).
Medida adm. - Notificação para desocupação, se não atendida, demolição ou encaminhamento para a Procuradoria Geral do Município para manutenção de posse.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 203 Impedir por qualquer meio a atuação do fiscal urbano no exercício do seu mister:

Infração - Leve (Vide: Art. 180).
Pena - Multa imediata (20 UFESPs).
Medida adm. - Certificação da ocorrência e encaminhamento à Polícia Civil para apuração do contido no Art. 331 do Código Penal.

Art. 204 Despejar águas pluviais sobre calçadas, nos imóveis vizinhos, diretamente na rede de esgoto, ou ausência de escoamento por meio de canalização construída sob o passeio:

Infração - Grave (Vide: Arts. 95 e 96).
Pena - Multa (50 UFESPs), e diária (05 UFESPs ao dia).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 205 Deixar de construir o reservatório para coleta de águas pluviais, nos casos exigidos neste COE:

Infração - Grave (Vide: Art. 139).
Pena - Multa (50 UFESPs).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa e encaminhamento para Procuradoria Geral do Município para compelir sua execução.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Art. 206 Deixar de afixar de maneira visível a numeração do imóvel, ou utilizar de numeração divergente da que foi designada:

Infração - Leve.
Pena - Multa (20 UFESPs).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa.
Prazo - 07 (sete) dias.

Art. 207 Demais atos realizados em contradição com este COE:

Infração - Leve.
Pena - Multa (20 UFESPs).
Medida adm. - Notificação para regularização, se não atendida, multa.
Prazo - 30 (trinta) dias.

Subseção I: Da responsabilidade profissional

Art. 208 Os profissionais técnicos atuantes no âmbito municipal estão vinculados ao dever de integral conformidade com as disposições normativas previstas neste Código, bem como à legislação vigente que lhes seja aplicável, ficando vedada qualquer alegação de desconhecimento em quaisquer circunstâncias.

§1º À Prefeitura Municipal é conferida a prerrogativa de comunicar ao órgão fiscalizador da atividade profissional qualquer conduta irregular por parte do responsável técnico que envolva negligência, imprudência, imperícia ou má-fé durante a condução e realização da obra.

§2º O profissional cujos projetos forem objeto de sanções administrativas ficará sujeito, além dessas, às seguintes penalidades cumulativas:

I. No caso de incorrer em uma desobediência às disposições deste código: recebimento de advertência escrita, visando à observância do presente COE e das legislações pertinentes;

II. No caso de reincidência no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) contados do recebimento da advertência do inciso I deste artigo: Suspensão das atividades profissionais perante a Prefeitura pelo período de 180 dias, exceto para cumprimento das demandas determinadas pelo Poder Público em processos em andamento.

§3º Na situação prevista no inciso II do §2º, a Prefeitura notificará o CREA / CAU / CFT da categoria para a análise de possível instauração de procedimento disciplinar, visando à averiguação de imperícia profissional.

§4º As disposições deste artigo serão aplicáveis apenas a casos ocorridos após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

SEÇÃO III
Da ação demolitória

Art. 209 A ação demolitória é uma medida imposta pela Prefeitura e precedida de vistoria administrativa, resultando em demolição total ou parcial, nos seguintes cenários:

I. Obra clandestina, entendendo-se como tal aquela executada sem a prévia aprovação do projeto ou sem a emissão de alvará;

II. Obra realizada sem a observância dos parâmetros de alinhamento, recuos ou desrespeitando a planta aprovada nos elementos essenciais;

III. Obra considerada em situação de risco, quando o proprietário não aderir às providências propostas pela Prefeitura para assegurar sua segurança, mediante orientações da Defesa Civil;

IV. Edificação que apresente ameaça de colapso e o proprietário não deseje proceder com a demolição, ou não tenha recursos ou esteja impedido por regulamentação de reparações necessárias para sua estabilidade, após avaliação da Defesa Civil, se necessário;

V. Obra que não pode ser regularizada conforme as disposições estabelecidas neste COE;

VI. Construção realizada em área de domínio público, em região de preservação permanente ou em áreas delimitadas como não passíveis de edificação (faixas *non-aedificandi*).

Art. 210 No caso de obra clandestina, se o proprietário submeter o projeto à Prefeitura e demonstrar que este atende aos requisitos estabelecidos neste COE, no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação e Parcelamento de Solo e nas demais legislações aplicáveis, à ação prevista no *caput* não será executada.

Art. 211 Caso o requerente não proceda à demolição no assinalado, após a emissão do Auto de Demolição, a Prefeitura estará autorizada a realizar a demolição, em situações de salvaguarda da segurança, saúde e higiene pública. Essa ação poderá ser efetuada inclusive em propriedades privadas, mediante autorização do Chefe do Executivo neste caso, mediante decisão administrativa; podendo ainda, cobrar do proprietário ou possuidor do imóvel os custos incorridos pela execução do serviço.

Art. 212 Quando se constatar obras realizadas em desacordo com as normas legais, sobretudo as mencionadas no Art. 209, o fiscal urbano poderá, após a emissão do Auto de Demolição e sua não observância, encaminhar o processo ao setor apropriado para que seja iniciada ação demolitória junto à Justiça.

Art. 213 No caso de constatação de construção em área pública sem autorização prévia da Prefeitura, esta reserva o direito de proceder à demolição da mesma a qualquer momento, sem que isso afete as demais penalidades estabelecidas neste código e na legislação federal, que são aplicáveis ao infrator.

Parágrafo único. Nesses casos, o Poder Público não poderá ser responsabilizado por eventuais danos resultantes da desocupação da área de domínio público, mesmo que possam afetar o patrimônio particular.

CAPÍTULO X
Das disposições finais

Art. 214 Os prazos estabelecidos no presente COE podem ser prorrogados por igual período, mediante apresentação de requerimento formal da parte interessada ao Setor Competente da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano deste Município. O requerimento deve incluir cópia da certidão de matrícula atualizada do imóvel e documentos pessoais e residenciais, caso não estejam já incluídos no projeto / processo em andamento.

§2º Para solicitações de prorrogação de prazos além dos limites definidos neste COE, deverão ser submetidos a avaliação técnica e análise jurídica a fim de verificar a real necessidade. A parte interessada deve apresentar documentação adequada que justifique a extensão do prazo, sob pena de indeferimento.

§3º Caso a parte interessada alegar incapacidade financeira para atender à notificação e esta seja considerada verossímil, a autoridade competente poderá requisitar vistoria conduzida pela equipe do Setor Social do Município, a fim de verificar a validade das alegações; que se confirmadas, darão azo a prorrogação do prazo por um período de até 24 meses para cumprir a notificação, sem ônus adicionais.

§4º É de responsabilidade exclusiva dos proprietários, possuidores ou infratores, em caso de processo administrativo junto ao Poder Público, manter atualizado seu endereço de correspondência, sob pena de considerar válida a certidão de não localização emitida pelo fiscal urbano, com subsequente divulgação do ato por meio de imprensa oficial.

§5º Quando, por 2 (duas) vezes, o fiscal urbano houver procurado o(a) interessado(a) em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, notificar e qualificar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a diligência, na hora que designar, sendo válida a diligência para todos os fins de direito.

§6º É válida a cientização/notificação nos condomínios edilícios, de lotes ou nos loteamentos com controle de acesso, entregue a funcionário(a) da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

Art. 215 Serão consideradas aceitáveis as divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e a área mencionadas nos documentos de propriedade apresentados e das medidas efetivamente constatadas no local por meio de levantamento.

§1º O levantamento mencionado no *caput* deste artigo será conduzido pelo fiscal urbano durante as visitas de inspeção, onde um croqui será elaborado *in loco*, incorporando-se as medições e levantamentos realizados no documento elaborado ao projeto em trâmite; ou pelo setor técnico competente por meio de análise a eventual informação já consolidada.

§2º Será obrigatória a apresentação de croqui nos casos de análise de projetos de construção, ampliação e demolição parcial; nos casos de reforma, demolição total, embargos, constatações e autuações, deverá o fiscal de obras proceder com relatório circunstanciado de ocorrência, e se necessário, proceder com sua elaboração.

§3º Em todas as vistorias previstas no §2º deste Artigo, o fiscal urbano deverá incluir registros fotográficos ou de imagem aérea, conforme o caso, da diligência realizada como parte da documentação, sob pena de responsabilização pessoal.

Art. 216 Esta lei complementar será regulamentada no que couber pelo Executivo Municipal por meio de decreto.

Art. 217 Esta lei complementar entra em vigor no dia 1º de janeiro de 2.024, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 766, de 21/12/2018, não havendo efeitos repristinatórios, nos termos do §3º do Art. 2º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942.

Leme, 29 de novembro de 2023.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

ANEXO I

Glossário de definições

Art. 1º Para fins de aplicação das disposições deste Código de Obras e Edificações, ficam adotadas as seguintes definições:

I. **Acessibilidade:** condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com de ciência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;

II. **Acessível:** edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com de ciência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros de nidos em norma técnica pertinente;

III. **Abrigo para auto:** espaço, sem paredes limitantes de frente, laterais ou de fundo, a não ser aquelas de divisa dos lotes ou edificação a que pertence;

IV. **Afastamento ou recuo frontal:** a menor distância entre o alinhamento do terreno e a projeção da edificação;

V. **Afastamento ou recuo de fundos:** a menor distância da projeção da edificação à divisa de fundo do terreno. Para efeito de recuos, no lote de esquina não existe divisa de fundo;

VI. **Afastamento ou recuo lateral:** a menor distância da projeção da edificação à divisa lateral do terreno. Para efeito de recuos, no lote de esquina às 2 divisas com outros lotes são consideradas sempre divisas laterais. Não existe, neste caso, divisa de fundo;

VII. **Alinhamento:** é a linha divisória legal, que separa o lote de terreno do logradouro público;

VIII. **Altura ou gabarito da fachada:** é a distância, medida no ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições acima;

IX. **Alvará ou Licença:** documento expedido pela Prefeitura, quando requerido pelo interessado, que autoriza a execução de obras particulares, não o eximindo, porém, da ação de polícia da Prefeitura;

X. **Alicerce:** Etapa da construção que garante sustentação as paredes, transmitindo as cargas às fundações;

XI. **Ampliação:** obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma, sem construir nova unidade autônoma;

XII. **Andaime:** estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra, com segurança, na construção ou acabamento das paredes externas. Deve possuir dispositivo de segurança que evite a queda dos operários, materiais, ferramentas ou de outras coisas ao solo;

XIII. **Andar:** é o espaço delimitado por dois pavimentos consecutivos de um edifício ou por um pavimento e o forro;

XIV. **Andar térreo:** é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação;

XV. **Antecâmara:** ambiente de pequena dimensão e de passagem obrigatória, construído entre um cômodo, que se pretende manter isolado por razões de segurança ou de higiene, e os outros cômodos da edificação;

XVI. **Área livre ou espaço livre:** parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nele existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção;

XVII. **Área de frente:** é a situada entre o alinhamento do lote e a fachada frontal do edifício;

XVIII. **Área de fundo:** é a situada entre o fundo do lote e a fachada posterior do corpo principal da edificação;

XIX. **Área ou espaço livre aberto:** é aquela cujo perímetro tem um de seus lados constituído pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para

corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas pela legislação sanitária, para áreas ou espaços livres abertos;

XX. **Área ou espaço livre fechado:** é aquela cujo perímetro é constituído por paredes de edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura inferior às dimensões mínimas, estabelecidas pela legislação sanitária, para áreas ou espaços livres abertos;

XXI. **Área construída ou edificada:** é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou pisos, se existentes, inclusive a área de piscina;

XXII. **Área útil:** é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização;

XXIII. **Átrio:** saguão de entrada. O mesmo que vestíbulo ou entrada;

XXIII. **Aumento:** o mesmo que ampliação;

XXIV. **Averbação de área construída:** regularização de obra executada clandestinamente, observadas as exigências desta Lei Complementar;

XXV. **Balanço:** parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção;

XXVI. **Balcão ou sacada:** construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris até 1,00m (um metro) como elemento de proteção;

XXVII. **Beiral:** parte da cobertura que se projeta além do prumo das paredes do edifício. Vide saliência;

XXVIII. **Caixa de areia:** reservatório destinado à retenção de areia e materiais sedimentáveis;

XXIX. **Caixa de inspeção:** espaço subterrâneo construído próximo ao tanque, para fins de monitoramento de sistema de segurança;

XXX. **Calçada de proteção:** pavimentação ao redor das edificações, dentro do lote;

XXXI. **Conservação:** pequenos serviços de substituição ou reparação de partes de uma edificação, sem que se alterem a planta do edifício, sua estrutura, a posição e tamanho das janelas e portas, a altura das barras impermeáveis e os pisos;

XXXII. **Construção:** ato de edificar uma obra nova qualquer;

XXXIII. **Cota:** medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto;

XXXIV. **Demolição** (total ou parcial): É o derrubamento da edificação existente;

XXXV. **Divisa:** é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos;

XXXVI. **Edificar:** o mesmo que construir edifícios;

XXXVII. **Embargo:** ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à legislação pertinente;

XXXVIII. **entrada:** vide átrio;

XXXIX. **Estacionamento:** local destinado à guarda de veículos, podendo ser coberto ou não;

XL. **Face do quarteirão:** um dos dois lados do quarteirão que possui como característica numeração par ou ímpar;

XLI. **Frente do lote:** é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público;

XLII. **Fundação:** parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas dos alicerces;

XLIII. **Fundo do lote:** lado oposto à frente do lote. No caso de lote de esquina, considera-se não existir fundo do lote;

XLIV. **Galeria:** passagem interna coberta, com edifícios, dando acesso ou não a estabelecimentos comerciais e ligando pontos diferentes, situados na mesma rua ou em ruas diferentes;

XLV. **Garagem:** recinto fechado para guarda de veículos;

XLVI. **Guia:** elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública;

XLVII. **IGP-M (FGV):** índice geral de preços de mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

XLVIII. **Interdição:** ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;

XLIX. **Jirau ou mezanino:** piso intermediário e parcialmente construído dentro de um mesmo andar;

L. **Local de reunião:** é aquele onde se reúnem pessoas, com qualquer objetivo, tais como: político, recreativo, cultural, educacional, religioso, social, esportivo e outros mais. São locais de reunião: ginásios de esportes, exposições e museus, templos religiosos, cinemas, teatros etc.;

LI. **Logradouro público:** qualquer parte da cidade de uso público oficialmente reconhecido por Lei Município;

LII. **Lote:** porção de terreno, resultante do parcelamento de uma gleba de terreno, que tenha um de seus lados limitando-se com um logradouro público ou que tenha acesso independente a um logradouro público, perfeitamente descrito e individualizado por uma prova de domínio ou posse e cadastramento como unidade de tributação imobiliária;

LIII. **Marquise ou alpendre:** cobertura em apêndice ao edifício, geralmente em balanço;

LIV. **Nivelamento:** é a fixação das cotas altimétricas do logradouro público;

LV. **Normas técnicas brasileiras:** são normas ou critérios aprovados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -

A.B.N.T., órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de normalizar medidas, dosagens e as qualidades físicas, químicas e outras dos materiais de construção, além de estabelecer coeficientes de segurança e normas de cálculos estruturais de um modo geral;

LVI. **Oficialização ou regularização:** aceitação oficial de prédio existente, que não possua aprovação municipal, nas condições previstas nesta Lei Complementar;

LVII. **Passeio público ou calçada:** setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres;

LVIII. **Pavimento:** é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou o andar térreo do subsolo;

LIX. **Pé-direito:** distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento qualquer. Se o piso ou o teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será pé direito;

LX. **Pérgula:** elementos arquitetônicos vazados, sobre áreas livres abertas ou fechadas; se cobertos, terão seu cômputo no total da área de construção;

LXI. **Poço de ventilação:** espaço de pequena dimensão, destinado a ventilar compartimentos de uso especial e destinados a usos de curta permanência de pessoas;

LXII. **Porão:** espaço não habitável da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo;

LXIII. **Profundidade do lote:** é o quociente entre a área do lote (A) e a frente do mesmo (f): p=A/f. No caso de um lote com frente para 02(dois) logradouros, a profundidade será considerada como o maior valor de p. Quando a concordância entre os dois lados que formam um a esquina é circular, as frentes serão medidas considerando-se o prolongamento dos lados, concordados como se a curva não existisse;

LXIV. **Projeção:** vide balanço;

LXV. **Quarteirão:** trecho da via pública compreendido entre duas outras vias;

LXVI. **Reconstrução:** é construir de novo, ou seja, reedificar uma edificação, ou parte dela, que tenha sido demolida, no mesmo local e com as mesmas dimensões;

LXVII. **Reforma:** é o conjunto de obras ou serviços que abrangem, simultaneamente ou separadamente, demolição, construção ou reconstrução de partes da edificação existente;

LXVIII. **Saliência:** elemento arquitetônico em projeção sobre o plano de fechamento das fachadas, tais como pilares, floreiras, brises e similares;

LXIX. **Subsolo:** espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação. Para efeito desta Lei Complementar, não é considerado como pavimento;

LXX. **Tanque:** construção destinada ao armazenamento de combustível líquido;

LXXI. **Tapume:** vedação provisória entre a edificação e o logradouro público, destinada a proteger o usuário deste, contra a queda de materiais, e a obra contra a entrada de estranhos;

LXXII. **Telheiro:** cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes;

LXXIII. **Terraço ou varanda:** parte da construção, em complemento a qualquer de seus cômodos, aberta em pelo menos uma de suas faces;

LXXIV. **Testada:** medida do alinhamento do lote;

LXXV. **Vão livre:** distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas;

LXXVI. **Vestíbulo:** vide átrio;

LXXVII. **Via:** logradouro público destinado ao trânsito de pedestres ou veículos;

LXXVIII. **Viela sanitária:** área de terreno "*non aedificandi"*, destinada a passagem de equipamentos de serviços;

LXXIX. **Vistoria:** exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas de edificações municipais.

§1° Ficam também adotadas as seguintes abreviações:

I. **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II. **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

III. **AVCB:** Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

IV. **CAU:** Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

V. **CETESB:** Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, ligada à Secretaria do Meio Ambiente do governo paulista;

VI. **CLCB:** Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros;

VII. **COE:** Código de Obras e Edificações;

VIII. **CREA**: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

IX. **GRAPROHAB:** Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo;

X. **CRT:** Conselho Regional dos Técnicos Industriais;

XI. **INMETRO:** Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial;

XII. **IPTU:** Imposto Predial e Territorial Urbano;

XIII. **ISSQN:** Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

XIV. **ITR:** Imposto Territorial Rural;

XV. **NBR:** Norma Técnica Oficial da ABNT registrada no INMETRO.

XVI. **Prefeitura:** Prefeitura do Município de Leme, Estado de São Paulo;

XVII **RRT:** Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU ou CRT;

§2° Ainda ficam convencionados os seguintes entendimentos:

I. **Baixa de responsabilidade técnica:** a ciência, por parte da Prefeitura, do desligamento do profissional responsável pela execução da obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;

II. **Assunção de responsabilidade técnica:** a aceitação, por parte da Prefeitura, de novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela direção técnica relativa à execução de obra regularmente licenciada, autorizada ou comunicada;

III. **Transferência de responsabilidade técnica:** a ocorrência simultânea de baixa e assunção de responsabilidade técnica.

ANEXO II

Autorização do Proprietário para o Possuidor
Prefeitura do Município de Leme/SP

PROPRIETÁRIO:
_____, devidamente inscrito(a) no (__) CPF/MF / (__) CNPJ/MF sob o nº - _____, residentes na Rua _____, município _____, legítimo(a) proprietário(a) do imóvel localizado na Rua / Av. _____ _____, nº _____, do bairro _____ _____, Lote nº _____, da quadra _____, Cadastro Municipal nº _____, através da presente AUTORIZA:

POSSUIDOR:
_____, devidamente inscrito(a) no (__) CPF/MF / (__) CNPJ/MF sob o nº - _____, residentes na Rua _____, município _____, possuidores do imóvel, a:

PODERES
Realizar(em) a(s) intervenção(ões) no imóvel de (reforma – ampliação – construção – regularização) mais especificamente para o fim de: _____, podendo deduzir requerimentos, receber certidões, recolher taxas, receber comunicados, extrair cópias, apresentar esclarecimentos, apresentar defesa, apresentar recursos) enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento do objeto desta autorização junto à Prefeitura Municipal de Leme.

Leme, ____ de _____ de 2.0___.

Assinatura do(s) Proprietário(s) Assinatura do(s) Possuidore(s)

Obs: Necessário reconhecimento firma.
Necessário anexar matrícula atualizada do imóvel.