

Autógrafo 14/2026

Protocolo 43340 Envio em 05/05/2026 08:06:24

AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007-2026

Autoria do Projeto: sr. PREFEITO MUNICIPAL

Institui o Código de Obras e Edificações do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

A P R O V A:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Dos Objetivos

Art. 1º Toda e qualquer atividade relacionada à edificação, efetuada por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, no Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, é regulada pelo presente Código de Obras e Edificações, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º O presente Código tem como objetivo:

I - regular a atividade edilícia;

II - atribuir direitos e responsabilidades do Município, do proprietário do imóvel ou corresponsável e do profissional, atuantes na atividade edilícia;

III - estabelecer documentos e instituir mecanismos destinados ao controle da atividade edilícia.

§ 1º Considera-se corresponsável, o possuidor ou o detentor do imóvel, de acordo com o Código Civil.

§ 2º A análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância do Plano Diretor Municipal e legislação complementar.

Seção II - Dos Princípios

Art. 3º Do princípio da Prevalência do interesse público sobre o interesse privado: cabe ao Município defender os interesses da coletividade, de acordo com a Constituição Federal, e garantir a construção de uma cidade sustentável. Assim, ao ser implantada, a edificação deverá atender aos princípios da função social da propriedade, aos critérios de desempenho das funções ambientais adequadas à urbanização e aos critérios de acessibilidade universal, não podendo, em atendimento a interesse particular, obstruir ou impedir o acesso de todos ao espaço público e à fruição da paisagem.

Art. 4º Do princípio da Responsabilidade Compartilhada: as responsabilidades pela atividade edilícia no município devem ser compartilhadas entre: Município, profissionais e proprietários ou corresponsáveis.

Art. 5º Do princípio da Adequação às Normas Técnicas Brasileiras: as dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, as terminologias, as especificações e controle de qualidade dos materiais, dos componentes e dos elementos que integram a edificação encontram-se normatizados por Normas Técnicas Brasileiras - NBR, com finalidade de garantir aos usuários a estabilidade e desempenho funcional das edificações, cabendo aos profissionais envolvidos na produção da edificação o conhecimento e correta aplicação dos regulamentos contidos

nessas normas.

Art. 6º Do princípio da não tutela: as licenças concedidas pelo Município na execução da presente Lei serão analisadas conforme critérios urbanísticos relevantes e de interesse público, não importando em anuência aos demais aspectos da edificação que deverão ser resolvidos entre fornecedores, profissionais, proprietários ou corresponsáveis e usuários nos termos da legislação civil, em especial a do consumidor.

Art. 7º Do princípio da Sustentabilidade das edificações: ao serem implantadas, as edificações deverão buscar a mitigação dos impactos ambientais através de soluções que supram as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações, assim como priorizar soluções de ventilação e iluminação naturais, com a finalidade de economia de energia elétrica.

Seção III - Das Definições

Art. 8º Para efeito do presente Código são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ACESSO - Caminho a ser percorrido pelos usuários do pavimento, constituindo a rota de saída horizontal, para alcançar a escada ou rampa, área de refúgio ou descarga. Os acessos podem ser constituídos por corredores, passagens, vestibulos, balcões, varandas e terraços;
- III - AFASTAMENTO - A menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa, estabelecidos pela Lei Complementar nº 309, de 07 de março de 2025 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município;
- IV - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o lote e a via do logradouro público;
- V - ALVARÁ - Documento que autoriza a implantação de instalações e de obras no município;
- VI - ANDAIME - Estrutura provisória elevada onde trabalham operários de uma obra;
- VII - APARTAMENTO - Unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar destinado a uma única família;
- VIII - ÁREA CONSTRUIDA - A soma das áreas dos pisos cobertos de todos os pavimentos de uma edificação, incluindo as paredes;
- IX - CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO - Ato administrativo que atesta a conformidade da edificação a esse código;
- X - CIRCULAÇÃO - Designação genérica do espaço necessário à movimentação de pessoas e de veículos, horizontal ou vertical, dentro da edificação;
- XI - COBERTURA OU TELHADO - É o conjunto de elementos que tem a função de proteção da edificação contra as intempéries;
- XII - COMPARTIMENTO - Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação;
- XIII - DECLIVIDADE - A relação percentual entre a diferença das cotas verticais de dois pontos e a distância horizontal dos mesmos;
- XIV - DEPENDÊNCIA - Construção isolada ou não do edifício principal, sem formar unidade de habitação independente;
- XV - DIVISA - É a linha que separa um lote de outro confinante a ele;
- XVI - EDIFICAÇÃO - Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana;
- XVII - EMBARGO - Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
- XVIII - ESPECIFICAÇÃO - Descrição do material e dos serviços empregados na edificação;
- XIX - FACHADA - É a face exterior da edificação;
- XX - FUNDO DO LOTE - Lado oposto à frente, sendo que os lotes triangulares e os de esquina não têm divisor de fundo;

- XXI - GARAGENS - São as construídas no lote, em subsolo ou não, em um ou mais pavimento pertencentes a conjuntos residenciais ou edifícios de uso comercial;
- XXII - HABITE-SE OU CERTIFICADO DE OBRA - Ato administrativo que corresponde a autorização da PREFEITURA para a ocupação da edificação;
- XXIII - HALL - Entrada de prédios, espaço necessário, ao embarque e desembarque de passageiros, em um pavimento. O mesmo que saguão, átrio;
- XXIV - LICENÇA - Autorização dado pela autoridade competente para execução de obra e de instalação;
- XXV - LOGRADOURO - Lugar de natureza pública destinado pelo Município, ao uso comum da coletividade;
- XXVI - MARQUISE - Cobertura em balanço, que se projeta para além do corpo da edificação;
- XXVII - MEIO-FIO - Arremate entre o plano do passeio e da pista de rolamento de um logradouro;
- XXVIII - Normas Técnicas Brasileiras - NBR - Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas para o estabelecimento de regras para a solução ou prevenção de problemas;
- XXIX - PASSEIO - Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;
- XXX - PAVIMENTO - Conjunto de dependência situada no mesmo nível;
- XXXI - PÉ-DIREITO - Altura livre de um pavimento ou andar de um edifício, medida do piso ao teto;
- XXXII - PISO - Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas;
- XXXIII - PREFEITURA - Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista;
- XXXIV - RECUO - A distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;
- XXXV - TAPUME - Elemento de vedação provisória que circunscreve um terreno ou construção, visando o seu isolamento ou proteção dos transeuntes;
- XXXVI - VISTORIA - Diligência efetuado pela PREFEITURA, tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

Seção I - Do Município

Art. 9º Constituem atribuições do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista:

- I - licenciar os projetos aprovados;
- II - fiscalizar a execução das edificações;
- III - embargar a execução de obras que não atendam ao disposto na legislação edilícia;
- IV - assegurar os interesses públicos e coletivos e garantir a qualidade do meio ambiente urbano.

Seção II - Do Proprietário ou Corresponsável

Art. 10 O proprietário ou corresponsável é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação correlata, sendo assegurada a disponibilização de todas as informações cadastradas na PREFEITURA relativas à propriedade.

§ 1º Considera-se corresponsável, o possuidor ou o detentor, de acordo com o estabelecido no Código Civil.

§ 2º Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade, ou prova da condição de possuidor ou detentor, responderão, respectivamente, o proprietário ou o possuidor ou o detentor, civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da PREFEITURA em reconhecimento do direito de propriedade.

§ 3º Na impossibilidade de identificação da titularidade do imóvel, os direitos, obrigações e sanções definidas nessa lei serão de responsabilidade do possuidor ou detentor autodeclarado.

Art. 11 É de responsabilidade do proprietário ou corresponsável providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciamento pela Municipalidade, respeitadas as determinações desta Lei.

Art. 12 O proprietário ou corresponsável responderá solidariamente aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra e pelos documentos que assinar em conjunto com esses.

Art. 13 Ao proprietário ou corresponsável cabe a obrigação de manter as edificações de sua propriedade de acordo com os projetos aprovados pela Municipalidade.

Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário, possuidor ou detentor, sempre que houver alterações, manter atualizados junto à Municipalidade os projetos arquitetônicos das edificações de sua propriedade.

Seção III - Do Profissional

Art. 14 Para efeito deste Código, somente profissionais habilitados com Carteira de Registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e devidamente inscritos no Cadastro do Município em que se encontra a sede do seu estabelecimento poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto, execução ou especificação.

Art. 15 O Município não assumirá qualquer responsabilidade em razão da execução inadequada de projeto de construção.

Art. 16 O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou como Responsável Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade no momento em que protocolizar o pedido de licença.

Art. 17 Os responsáveis técnicos responderão solidariamente ao proprietário ou corresponsável pelo projeto, pela execução da obra e pelos documentos que assinarem em conjunto.

Subseção I - Do Responsável Técnico pelo Projeto

Art. 18 O autor do projeto assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas nesse código e das demais leis pertinentes à edificação.

Art. 19 O autor do projeto responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho e pelos documentos que produzir.

Art. 20 O responsável por projetos de edificações e instalações destinadas a atividades que possam ser causadoras de poluição deverá submetê-los ao Órgão Estadual de Controle Ambiental para exame e aprovação.

Art. 21 O responsável por projetos de edificações e instalações destinadas a atividades que possam necessitar de aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros, deve submetê-lo a esse órgão.

Art. 22 A responsabilidade civil pelos serviços de projeto e especificação cabe a seus autores.

Subseção II - Do Responsável Técnico pela Execução da Obra

Art. 23 Será considerado Responsável Técnico pela Execução da Obra o profissional responsável pela direção técnica da obra desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, garantindo solidez e

segurança à edificação, conforme projeto aprovado pela PREFEITURA e observância das Normas Técnicas Brasileiras - NBR.

Art. 24 É facultada, mediante comunicação à PREFEITURA, a substituição do Responsável Técnico pela Execução da Obra, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante.

§ 1º Quando a comunicação for feita isoladamente pelo Responsável Técnico pela Obra, deverá conter uma descrição total e completa da obra até o ponto onde termina a sua responsabilidade, devendo a obra permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de novo responsável.

§ 2º Quando a comunicação for feita de modo conjunto pelos dois responsáveis técnicos, deverá conter uma descrição total e completa da obra até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a do outro e a assinatura de ambos e do proprietário ou corresponsável, atestando a concordância e, no ato, apresentar nova ART ou RRT, conforme requer o item III do art. 33 deste Código.

§ 3º A não comunicação da baixa de responsabilidade técnica pelo Responsável Técnico pela Execução da Obra implicará na continuidade da responsabilidade do mesmo, perante a PREFEITURA.

Art. 25 A responsabilidade técnica pelos projetos específicos, tais como estrutural, elétrico, hidrossanitário, entre outros, caberá aos respectivos profissionais legalmente habilitados, mediante registro de ART, RRT ou TRT, conforme o caso, competindo ao responsável técnico pela execução da obra assegurar sua realização em conformidade com os projetos aprovados e a legislação vigente.

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO

Seção I - Dos Documentos para o Controle da Atividade Edilícia

Art. 26 Mediante requerimento do proprietário ou corresponsável e pagas as taxas devidas, a PREFEITURA emitirá:

- I - Alvará de Aprovação de Projeto e Execução;
- II - Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se);
- III - Certificado de Regularização.

§ 1º Todos os pedidos de documentos de controle da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou corresponsável em conjunto com o(s) profissionais habilitados.

§ 2º O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela PREFEITURA, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

Art. 27 O licenciamento de projetos e obras e instalação de equipamentos não isenta o imóvel do Imposto Predial Territorial Urbano durante o prazo em que perdurarem as obras.

Art. 28 Ficam isentas de licença, a execução de obra e serviços de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto neste Código.

§ 1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico:

- I - Reparos em geral;
- II - Obras exclusivamente de decoração, sem alteração dos elementos estruturais;
- III - Alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura e nas condições de acessibilidade;
- IV - Construção de calçadas no interior dos terrenos edificados;
- V - Instalação de saliência com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade que não venha a prejudicar a segurança pública e a estrutura do prédio e não infrinja alguma determinação desta Lei;
- VI - construção de muro no alinhamento e de divisa, sem a necessidade de arrimo;
- VII - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura

Técnica (RRT) ou TRT (Técnico) preenchida em conformidade com cada caso especificado (projeto, direção, cálculo estrutural, hidráulica e elétrica);

IV - declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto no que diz respeito aos aspectos interiores da edificação em relação às disposições deste Código e de legislação correlata, em conformidade com cada caso especificado no caso de Edificação, reforma ou Reconstrução;

V - Cópia do documento de matrícula do imóvel;

VI - Declaração conjunta, firmada pelo proprietário ou corresponsável, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela obra, comprometendo-se a utilizar somente produtos e subprodutos de madeira de origem nativa.

Parágrafo único. Se houver mais de um profissional habilitado envolvido no licenciamento da obra, deverão ser apresentados os registros de responsabilidade técnica, referente ao inciso III, e a declaração referente ao inciso IV, individualmente.

Art. 34 No caso de demolição parcial, deverá constar a peça gráfica que indique a área a ser demolida.

Art. 35 Há obrigatoriedade de construção prévia de tapumes para demolição parcial ou total de edifícios que estejam no alinhamento da divisa do lote urbano.

Art. 36 Após a aprovação do projeto, a PREFEITURA fornecerá o Alvará de Projeto e Execução, conforme o caso específico.

Art. 37 O Alvará de Projeto e Execução será válido por 24 (vinte e quatro) meses.

Parágrafo único. O requerente poderá solicitar a prorrogação desse prazo por 12 meses, antes da data de prescrição.

Art. 38 O Alvará de Projeto e Execução poderá ser revisto e tornado sem efeito, pela administração, por ato de revogação, cassação ou prescrição, sem prejuízo da PREFEITURA.

Art. 39 A execução da obra licenciada deverá ser iniciada no prazo máximo de 06 (seis) meses contados da data de expedição do alvará.

§ 1º Considera-se obra iniciada, para efeito da prescrição do Alvará de Projeto e Execução de Edificação, a conclusão das fundações e baldrame.

§ 2º Considera-se obra iniciada, para efeito da prescrição do Alvará de Projeto e Execução de Reforma, a demolição de paredes, com ou sem acréscimo de área;

§ 3º Considera-se obra iniciada, para efeito da prescrição do Alvará de Projeto e Execução de Reconstrução, a demolição da metade das paredes.

§ 4º Caso a obra não seja iniciada no prazo estabelecido no caput, a licença será considerada prescrita, ainda que a mesma conste anotações relativas a modificações do projeto aprovado.

§ 5º O proprietário ou corresponsável poderá solicitar a prorrogação do prazo de início da obra por 06 (seis) meses, antes de findar o prazo referido no caput.

Art. 40 Também ocorrerá prescrição da licença, se houver paralisação da obra superior a 06 (seis) meses.

§ 1º Quando ocorrer a paralisação da obra, o proprietário ou corresponsável deverá comunicar o fato oficialmente à PREFEITURA.

§ 2º Vencido o prazo referido do “Caput” desse artigo e o interessado não manifestar intenção iminente de reiniciar a obra, deverá ser feito fechamento do terreno no alinhamento do logradouro, por meio de muro de alvenaria dotado de portão de entrada.

§ 3º Tratando-se de construção no alinhamento, um dos vãos abertos para o logradouro deverá ser guarnecido com porta para permitir o acesso ao interior da construção, devendo os

demais vão sobre o logradouro serem lacrados com material resistente ou com alvenaria.

§ 4º Ao retomar a obra, o requerente deverá apresentar nova documentação, conforme o art. 33.

Art. 41 O prazo consignado na licença não fluirá durante os seguintes impedimentos documentalmente comprovados:

- I - Desocupação do imóvel por ação judicial;
- II - Decretação de utilidade pública;
- III - Calamidade pública;
- IV - Quando justificados por decisões judiciais.

Subseção III - Do Certificado de Conclusão de Obra

Art. 42 Toda edificação licenciada e executada fica sujeita à solicitação de Certificado de Conclusão de:

- I - de Edificação (Habite-se);
- II - de Reforma;
- III - de Reconstrução.

Parágrafo único. Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade ou de utilização, atendidas as especificações do projeto aprovado e deste Código.

Art. 43 Concluída a obra, o proprietário ou corresponsável pela execução da obra deverá requerer o Certificado de Conclusão no prazo de 30 (trinta dias).

§ 1º Caso o Certificado de Conclusão não seja requerido no prazo estabelecido no caput, o(s) responsável (eis) serão multados conforme disposto no Código Tributário do Município, sem prejuízo da vistoria obrigatória por parte dos técnicos e fiscais do Município.

§ 2º Não será permitida a habitação, ocupação ou utilização do prédio, antes dos 30 (trinta) dias estipulados para efetuação de vistoria, sob pena de multa e outras exigências regulamentares.

Art. 44 O requerimento do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado devidamente assinado pelo proprietário ou corresponsável pela execução da obra, instruído com a seguinte documentação:

- I - cópia do Alvará de Projeto e Execução, conforme o caso específico;
- II - cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando exigível;
- III - cópia do Laudo Técnico de Avaliação da Vigilância Sanitária, quando exigível;
- IV - Declaração do proprietário da obra de que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado;
- V - comprovante de inscrição e Certificado de Regularidade da pessoa jurídica responsável pelo fornecimento da madeira de origem nativa no Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais (CTF) do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA);
- VI - notas fiscais relativas à aquisição dos produtos e subprodutos de madeira, tanto de origem exótica quanto de origem nativa.

Parágrafo único. Não será necessário apresentar o Certificado de Regularidade no CTF, conforme previsto no inciso III deste artigo, se a pessoa jurídica responsável pelo fornecimento da madeira de origem nativa apresentar comprovante de inscrição e regularidade no CADMADEIRA.

Art. 45 Efetuada a vistoria pelo órgão competente e verificado atendimento das especificações técnicas do projeto, expedir-se-á o Certificado de Conclusão de Edificação - "Habite-se" para as construções novas, "Certificado de Conclusão de Reforma", para as reformas e o "Certificado

de Conclusão de Reconstrução” para as reconstruções.

Art. 46 Constatado que a obra não atende as especificações do projeto aprovado, o responsável e o proprietário serão autuados, de acordo com as disposições do Capítulo VI deste Código e obrigados a regularizar a obra.

Art. 47 Nas construções por etapas, quando uma parte puder ser utilizada independentemente da outra, o Município, poderá emitir a Autorização Provisória de Ocupação a Título Precário.

Parágrafo único. Para concessão de Autorização Provisória a Título Precário, a parte da obra a ser liberada deve estar totalmente concluída e de acordo com o projeto aprovado, devendo o proprietário ou corresponsável solicitar a sua emissão através de requerimento.

Art. 48 Constatado que a parte a ser liberada não foi executada em conformidade com o projeto aprovado, será recusada a Autorização Provisória a Título Precário, notificando-se o responsável técnico pela execução da obra e o proprietário ou corresponsável, para que regularize a obra.

Art. 49 Será concedido o Certificado de Conclusão por Projeto aprovado independentemente do número de edificações e de suas finalidades.

Subseção IV - Do Certificado de Regularização

Art. 50 Toda edificação executada sem projeto previamente autorizado fica sujeita à solicitação de Regularização de Edificação Existente para seu licenciamento junto à PREFEITURA e ao pagamento de multa.

Art. 51 Somente será aprovada Regularização de Edificação Existente se forem atendidas:

I - a legislação edilícia e urbanística durante o período de construção e desde que esteja adaptada às condições de segurança e acessibilidade estabelecidas neste código;

II - a legislação edilícia e urbanística vigentes no período da solicitação.

Parágrafo único. Edificações em desconformidade com os parâmetros estabelecidos no “caput” poderão ser regularizadas mediante modificações, por meio de demolição ou da reconstrução das partes que estejam em desacordo.

Art. 52 Para o Certificado de Regularização, deverá ser apresentado à PREFEITURA os seguintes documentos:

I - requerimento firmado pelo proprietário ou corresponsável, solicitando o Certificado de Regularização;

II - cópia do projeto simplificado da edificação executada, assinadas por profissional habilitado, conforme estabelecido neste Código;

III - levantamento topográfico para a verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário;

IV - atestado Técnico de Regularidade de Edificação assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída, que está em conformidade com as disposições deste Código e de legislação correlata na época da construção e na época da solicitação e em condições de ocupação, considerando dimensões dos cômodos, iluminação, ventilação, estrutura e acessibilidade;

V - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso;

VI - Cópia do documento de matrícula.

Seção II - Dos Projetos

Subseção I - Do Projeto Simplificado

Art. 53 As peças gráficas do projeto simplificado deverão conter:

I - planta de situação, localizando o lote na quadra, com a denominação das vias limítrofes e a orientação magnética (norte verdadeiro), escala de 1:1000 (um para mil), ou de

1:2000 (um para dois mil), contendo ainda:

- a) A amarração feita através dos cantos da quadra;
- b) As dimensões do lote urbano, de acordo com a respectiva matrícula;

II - planta de perímetro, demonstrando a implantação da construção no lote, contendo as cotas gerais e as amarrações com as divisas. Escala de 1:100 (um para cem) ou 1:200 (um para duzentos):

- a) O tanque séptico, a caixa de gordura e a lixeira ou suporte apropriado que mantenha o resíduo sólido elevado do solo;
 - b) O sumidouro, quando solicitado pela empresa de saneamento, deverá ser posicionado no mínimo a 05 (cinco) metros das divisas das laterais e do fundo do lote;
- III - corte esquemático;
- IV - no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- V - informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;

Subseção II - Do Projeto Completo

Art. 54 No caso de projetos que necessitem da aprovação da Vigilância Sanitária, deverá ser acrescentados aos documentos exigidos no projeto simplificado:

I - Planta baixa de cada pavimento, na escala 1:100 (um para cem), determinando:

- a) As dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive os vãos de iluminação, ventilação, garagem e estacionamentos;
- b) A finalidade de cada compartimento e de cada pavimento;
- c) A implantação de equipamentos;
- d) Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e) Sentido de abertura das portas.

II - Memorial descritivo dos materiais a serem empregados no acabamento das paredes, pisos e tetos e das atividades, com informações que auxiliem a compreensão e análise da atividade a ser exercida na edificação;

III - Cortes transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris e demais elementos necessários a compreensão do projeto, Escala 1:100 (um para cem).

Art. 55 No caso de reforma ou ampliação de edifícios que necessitam de aprovação da Vigilância Sanitária, deverá ser indicado na planta baixa o que será demolido, construído ou conservado de acordo com as seguintes convenções de cores:

- I - Cor azul para as partes existentes, a conservar;
- II - Cor amarela para as partes a serem demolidos;
- III - Cor vermelha para as partes a construir;
- IV - Cor natural da cópia heliografia para as partes a serem regularizadas.

Art. 56 Sempre que julgar conveniente, poderá o Município exigir PROJETOS E

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 57 O Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de protocolo do processo, para a análise do projeto apresentado e emissão do alvará. Findo esse prazo, se o município não emitir o parecer de rejeição ou o alvará, poderá o interessado dar início a obra mediante prévia comunicação escrita ao Município, obedecendo às prescrições deste Código e sujeitando-se a demolir sem ônus para o Município tudo que estiver em desacordo com o mesmo.

Art. 58 Será devolvido ao interessado após o indeferimento, o processo que estiver em desacordo com a legislação vigente.

Art. 59 Se o processo apresentar apenas pequenos erros referentes a desenho ou complementação de documentação, o órgão técnico competente da PREFEITURA emitirá comunicação para as devidas correções (comunique-se), podendo ser expedido até dois “comunique-se”.

§ 1º O prazo para atendimento de cada “comunique-se” é de até 30 (trinta) dias, contados da data de sua ciência, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, a pedido do proprietário ou corresponsável.

§ 2º Se findo o prazo de 30 (trinta) dias após o segundo “comunique-se” e as modificações não forem apresentadas, o processo requerido será indeferido.

Art. 60 Qualquer processo não retirado no prazo de 30 (trinta) dias será arquivado.

Art. 61 O Município fará a vistoria da obra concluída dentro das disposições deste Código e de acordo com os projetos aprovados, quando for solicitado, pelo proprietário ou corresponsável ou pelo responsável técnico pela obra, e emitirá o Certificado de Conclusão, no prazo de 30 dias.

Parágrafo único. Caso os técnicos e os fiscais da PREFEITURA não realizem a vistoria no prazo previsto, após requerimento, a obra será considerada liberada, podendo o prédio ser ocupado ou habitado.

CAPÍTULO V - DAS PARTES INTEGRANTES DOS EDIFÍCIOS

Seção I - Das Condições Gerais

Art. 62 Os edifícios situados nos cruzamentos dos logradouros públicos - esquinas - e no alinhamento predial, serão projetados de modo que o pavimento deixe um canto livre chanfrado formando um triângulo, cujos catetos medem 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de lados.

Art. 63 As instalações de água, esgotos, elétrica e telefones dos edifícios, deverão seguir as normas da ABNT, vigentes na ocasião da aprovação do projeto, bem como as exigências das concessionárias ou entidades administrativas respectivas.

Art. 64 Devem ser adaptadas às condições de acessibilidade, as edificações destinadas ao uso:

I - público, entendida como aquela administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;

II - coletivo, entendida como aquela destinada à atividade não residencial;

III - privado, entendida como aquela destinada à habitação classificada como multifamiliar.

§ 1º Na edificação habitacional multifamiliar todas as áreas comuns devem ser acessíveis.

§ 2º As condições de acessibilidade a que se refere o “caput” devem obedecer as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 65 Os compartimentos das edificações deverão ser iluminados e ventilados, de acordo com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção II - Das Fundações

Art. 66 A fundação, qualquer que seja seu tipo, deverá ficar situada inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em nenhuma hipótese, avançar sobre o passeio do logradouro ou sobre imóveis vizinhos.

Art. 67 As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem

os imóveis vizinhos.

Seção III - Das Paredes e Pisos

Art. 68 Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir resistência ao fogo, impermeabilidade, estabilidade da construção, bom desempenho térmico e acústico das unidades e acessibilidade, de acordo com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 69 As paredes serão complementemente independentes das edificações já existentes na linha da divisa do lote urbano e deverão ter a espessura mínima de 0,20 m (vinte centímetros).

Seção IV - Dos Corredores, Escadas, Rampas e Elevadores

Art. 70 As disposições construtivas de todas as edificações no Município que contenham escadas, rampas e elevadores seguirão as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as normas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo para o cálculo de tráfego e dimensionamento.

§ 1º A emissão do Certificado de Conclusão (habite-se) dos edifícios com obrigatoriedade de instalação de elevadores fica vinculada à apresentação da ART ou RRT referente a sua instalação.

§ 2º Os proprietários ou corresponsáveis que instalem elevadores após a emissão do Certificado de Conclusão (habite-se) devem apresentar a respectiva ART ou RRT ao Poder Executivo, que a incorporará ao respectivo processo.

Seção V - Das Fachadas, Marquises e Balanços

Art. 71 Poderão recriar sobre o alinhamento da divisa do lote urbano com o logradouro público, molduras ou motivos arquitetônicos que não constituam áreas de piso e cujas projeções em plano horizontal não avancem mais de 0,40 m (quarenta centímetros).

§ 1º Os beirais com até 0,90 m (noventa centímetros) de largura não serão considerados como área construída, desde que não tenham utilização na parte superior.

§ 2º As sacadas poderão projetar-se, em balanço, até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos, devendo manter afastamento mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros) do logradouro público e de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa com o lote vizinho.

Seção VI - Dos Pés Direitos

Art. 72 Em construções residenciais, o pé-direito mínimo para o corpo da construção será de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), podendo em áreas abertas, abrigos, terraços, apresentar-se com um mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

§ 1º Será permitido pé-direito de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), em compartimentos de permanência transitória, como banheiros, corredores, hall, vestíbulos, despensas.

§ 2º Quando se tratar de prédios de apartamentos, será permitido pé-direito mínimo norma 2,70 m (dois metros e setenta e centímetros).

§ 3º Se o prédio de apartamento possuir pilotis no pavimento térreo, este terá o pé-direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros).

Art. 73 Nas construções comerciais o pé-direito mínimo será de 3,00 m (três metros).

§ 1º Em edificações de serviços (escritórios, consultórios, hotéis, etc.) o pé-direito poderá ser no mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), quando estes se situarem no térreo ou em pavimento imediatamente superior.

§ 2º Quando os serviços do parágrafo anterior se situarem em edificação acima de dois pavimentos, estes poderão ter o pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

§ 3º Para utilização de mezanino, o pé-direito mínimo será de 5,45 m (cinco metros e quarenta e cinco centímetros) devendo o pé-direito superior conter o mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura.

Seção VII - Das Coberturas

Art. 74 As coberturas serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes na linha de divisa do lote urbano.

§ 1º A cobertura, quando comum a edificações agrupadas horizontalmente, será dotado de estrutura independente para cada unidade autônoma e a parede divisória deverá ultrapassar o teto chegando a altura do último elemento da cobertura, de forma que haja total superação entre as unidades.

§ 2º As águas pluviais provenientes das coberturas, deverão escoar dentro dos limites do lote, não sendo permitido o lançamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Art. 75 Nas edificações implantadas no alinhamento frontal, as águas pluviais provenientes dos telhados marquises e outros locais voltados para o logradouro, deverão ser captadas em calha e condutores e lançadas na sarjeta, passando sob a calçada.

Art. 76 Não será permitido o despejo de águas pluviais na rede de esgoto, nem o despejo de esgoto nas sarjetas dos logradouros ou em galerias de águas pluviais.

Art. 77 Além das prescrições deste Código, que lhe forem aplicáveis, o escoamento de águas pluviais obedecerá ao disposto na legislação estadual e federal.

Seção VIII - Dos Alinhamentos e Afastamentos

Art. 78 Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, conforme a Lei Complementar nº 309, de 07 de março de 2025 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único. Os afastamentos frontais, laterais e fundos de cada setor, serão dados pela Lei Complementar nº 309, de 07 de março de 2025 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município ou através de Decreto do Poder Executivo, quando a Lei Complementar nº 309, de 07 de março de 2025 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município não abranger a área.

Art. 79 Todas as construções poderão, eventualmente serem feitas no alinhamento das divisas e fundos, desde que não haja abertura de qualquer espécie e que as paredes tenham, no mínimo, 0,20 m (vinte centímetros) de espessura.

Art. 80 A construção no alinhamento obrigará a utilização de calhas e condutores a fim de evitar a queda da água no terreno vizinho.

Seção IX - Das Instalações

Art. 81 As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene e o conforto dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 82 Será obrigatória a execução das instalações de água, esgoto, eletricidade e telefone, assim como os dispositivos contra incêndio, nos casos exigidos pelas normas e pelas autoridades competentes, oficializadas e autorizadas para o Município.

Art. 83 É obrigatória a ligação da rede de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

Art. 84 Na ausência de rede pública de esgoto, deverão ser adotados sistemas individuais de tratamento, em conformidade com as normas técnicas da ABNT e com as diretrizes dos órgãos

logradouro não sendo permitida a construção de degraus, tanto no sentido transversal como no longitudinal e nem nas funções de segmento de calçados de proprietários diferentes.

§ 3º Em determinadas vias, o Município poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios por razões de ordem técnica ou estética, regulamentando a sua execução através de decretos.

§ 4º O proprietário de lote de esquina, na execução de obras ou por solicitação da administração pública, fica obrigado a implantar, sem nenhum ônus para Administração Municipal, de rampas de transição entre o leito carroçável e o passeio público, conforme especificações da Normas Técnicas Brasileiras - NBR 9050 e da Normas Técnicas Brasileiras - NBR16537, assim como de outros normativos legais sobre a matéria, em todas as vias que margeiam sua propriedade.

CAPÍTULO VI - DAS PENALIDADES

Seção I - Das Irregularidades

Art. 98 Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença de construção, estará sujeito a multa, embargo, interdição e demolição pelo Município, além das sanções civis e penais.

Parágrafo único. Está também sujeito a estas penalidades os imóveis que estiverem com suas licenças anuladas, revogadas, cassadas e prescritas.

Art. 99 A fiscalização urbana do Município, no âmbito de sua competência, expedirá notificação e autos de infração para o cumprimento das disposições deste Código, endereçadas ao proprietário da obra ou responsável técnico.

Art. 100 As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de algumas exigências acessórias contidas no processo, regularização do projeto e ou obra, ou falta de cumprimento das disposições deste Código.

§ 1º Expedida a notificação, o proprietário ou corresponsável ou o responsável técnico terá o prazo de 3 (três) dias úteis para cumprimento das exigências.

§ 2º Esgotado o prazo da notificação sem que a mesma seja atendida, lavrar-se-á o auto de infração.

Seção II - Dos Embargos

Art. 101 A obra em andamento seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades quando:

I - Estiver sendo executada sem a licença do Município nos casos em que a mesma for necessária em obediência ao presente Código de Obras, ao Plano Diretor Municipal e à Lei Complementar nº 309, de 07 de março de 2025 - Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município;

II - O proprietário ou corresponsável ou responsável técnico se recusar a atender a notificação preliminar do Município;

III - Estiverem sendo executadas sem a responsabilidade de profissional registrado no CAU ou no CREA e no Município;

IV - O profissional responsável der baixa na ART ou RRT ou sofrer suspensão ou cassação da Carteira pelo respectivo conselho e não for informado novo responsável técnico;

V - Estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que a executa.

Art. 102 Na hipótese de ocorrência dos casos citados no artigo anterior, a fiscalização do Município lavrará um termo de embargo da obra, encaminhando-o ao responsável técnico ou proprietário.

Art. 103 O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no

respectivo termo.

Seção III - Da interdição

Art. 104 Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada em qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo de caráter público.

Art. 105 A interdição será imposta pelo município, por escrito após vistoria técnica efetuada por elementos especialmente designados.

Parágrafo único. O Município tomará as providências cabíveis se não for atendida a interdição ou não for interposto recurso contra ela.

Seção IV - Da Demolição

Art. 106 A demolição total ou parcial das construções será imposta pelo Município mediante intimação nos seguintes casos:

- I - Quando clandestinas e não passíveis de regularização;
- II - Quando feitas sem observância do alinhamento e uso permitido ou com desrespeito a planta aprovada nos seus elementos essenciais;
- III - Quando a obra for edificada em terrenos e áreas públicas;
- IV - Quando julgada com risco iminente de caráter público e o proprietário não quiser tomar as providências que o Município determinar para a sua segurança.

Art. 107 No caso em que a demolição é executada pela Administração Pública, as despesas dela decorrentes correrão por conta do proprietário da obra.

Seção V - Das Multas

Art. 108 As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e pelo presente Código, serão aplicadas quando houver descumprimento das situações abaixo:

- I - O projeto sofrer alteração na sua execução ou conter informações falsas;
- II - A edificação for ocupada sem que o Município tenha feito sua vistoria e emitido o respectivo Certificado de Conclusão de edificação (Habite-se);
- III - Iniciar a construção ou construir sem a licença de construção emitida pelo Município;
- IV - Decorridos 30 (trinta) dias da conclusão da obra e não for solicitada a vistoria do Município;
- V - Desacatar os funcionários municipais encarregados da aplicação dos dispositivos contidos no presente Código;
- VI - Descumprir as notificações exaradas pela fiscalização da PREFEITURA relacionadas à regularização da edificação ou qualquer dispositivo desta lei, no prazo estabelecido.

Parágrafo único. Às infrações previstas neste Código serão aplicadas multas conforme valores previstos no ANEXO ÚNICO desta lei.

Art. 109 O infrator terá o prazo estipulado na notificação para legalizar a irregularidade constatada sob pena de ser considerado reincidente.

Parágrafo único. O prazo a ser fixado na notificação não pode exceder a 15 (quinze) dias.

Art. 110 Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Art. 111 Uma vez lavrado o auto da infração, o infrator terá o prazo máximo de 3 (três) dias úteis para recolher à Fazenda Pública Municipal a multa estipulada, sem prejuízo das sanções jurídicas.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 112 Em toda obra será obrigatório afixar no tapume ou local de fácil visão do logradouro, em até 7 (sete) dias após início da obra, uma placa com área mínima de 1,00 m² (um metro quadrado) e que indique em letras bem legíveis a identificação do responsável técnico conforme as exigências do CREA ou CAU. O não atendimento estará sujeito às penalidades previstas neste código.

Art. 113 O proprietário ou corresponsável deverá colocar em lugar apropriado e com caracteres bem visíveis da via pública, uma placa com a indicação de seu nome, endereço da obra e número do Alvará de Construção, tendo dimensões mínimas de 0,50m x 0,30m (cinquenta centímetros por trinta centímetros).

Parágrafo único. Esta placa poderá ser coincidente com a do profissional responsável pela obra e isenta de qualquer tributação.

Art. 114 A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial deverá ser fixada em lugar visível.

Art. 115 Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas no presente Código, somente serão permitidas obras que implique aumento de sua capacidade de utilização quando as partes a ampliar não venham a agravar transgressões já existentes.

Art. 116 As edificações especiais não mencionadas neste Código, deverão obedecer às legislações específicas de cada uso.

Art. 117 Os casos omissos no presente Código, serão julgados após terem sido estudados pelo Órgão Competente do Município, atendendo às Leis, Decretos e regulamentos Estaduais e Federais.

Art. 118 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a(o):

- I - Lei Complementar nº 16, de 08 de dezembro de 1998;
- II - art. 7º da Lei Complementar nº 36, de 03 de julho de 2000;
- III - Lei Complementar nº 84, de 10 de janeiro de 2008;
- IV - Lei Complementar nº 103, de 19 de agosto de 2009;
- V - Lei Complementar nº 188, de 05 de janeiro de 2016;
- VI - Lei Complementar nº 215, de 13 de novembro de 2017.

Art. 119 Esta lei complementar entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista, 4 de maio de 2026.

FABIO FERNANDO SIQUEIRA DOS SANTOS
Presidente da Câmara

CLEMENTE DA SILVA LIMA JUNIOR
Vice-Presidente

LEANDRO MONTEIRO DE SIQUEIRA
1º Secretário

AMAURI CARLOS CABOCLLO
2º Secretário

REGISTRADO em livro próprio na data supra e **PUBLICADO** por Edital afixado em lugar público de costume.

THIAGO RAMOS FRANCISCHETTI
Chefe de Gabinete

