

Processo nº 28010/2015

ML-20/2016

Encaminha Projeto de Lei.

São Bernardo do Campo, 12 de abril de 2016.
PROJETO DE LEI N.º 35/16
PROTOCOLO GERAL N.º 2.707/16

Senhor Presidente:

Encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação plenária, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a expedição de Alvará de Obras, forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação no Município de São Bernardo do Campo, a revogação das Leis Municipais nºs 5.554, de 20 de julho de 2006; 5.679, de 17 de maio de 2007; 5.796, de 21 de fevereiro de 2008; e o art. 29 da Lei Municipal nº 6.312, de 2 de dezembro de 2013.

Considerando a necessidade de atualização e modernização da legislação de obras, tendo em vista que atualmente utilizamos nas análises de projetos o Código de Obras “Arthur Saboya” de 1929, o Decreto Estadual nº 12.342/1978 e algumas legislações municipais e, ainda, no intuito de compilar parte dessas legislações existentes, inovar e desburocratizar os procedimentos para expedição dos Alvarás de Obras no Município, apresentamos o Projeto de Lei, contemplando as seguintes mudanças:

- aprovação de projetos por desenho simplificado. A ideia deste Projeto de Lei é valorizar os impactos das construções para a cidade e não a análise minuciosa de detalhes internos do empreendimento, cabendo ao Poder Público a avaliação dos projetos, focando o aspecto urbanístico, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ficando a cargo do autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra o atendimento às demais exigências legais;
- definição das responsabilidades do Poder Público, proprietário e dos responsáveis técnicos quanto à aprovação e execução dos projetos;
- criação da figura do Alvará de Instalação para canteiro de obras e estande de vendas;
- isenção de apresentação de projeto e consequente não expedição de alvarás para determinados tipos de reformas/serviços. Neste item avaliamos as reformas e serviços com pouca relevância urbanística e isentamos da expedição de alvarás, entretanto há necessidade de comunicação ao órgão público, com apresentação de um responsável técnico pela obra.

Processo nº 28010/2015

ML-20/2016

Cont. fls. 2

Estas, Senhor Presidente, são as razões que nos motivaram a enviar o Projeto de Lei em tela, para o qual aguardamos o beneplácito dessa augusta Casa, solicitando, na oportunidade, que sua apreciação se opere em regime de urgência, de conformidade com o disposto no art. 127 do Regimento Interno da egrégia Câmara.

Ao ensejo, renovamos a Vossa Excelência e nobres Pares nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

LUIZ MARINHO

Prefeito

A Sua Excelência o Senhor
JOSÉ LUÍS FERRAREZI
Presidente da Câmara Municipal
de São Bernardo do Campo
Palácio “João Ramalho”
SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

Anexo: Projeto de Lei.

PGM/ckf.

PROJETO DE LEI N.º 35/16 – P.G. N.º 2.707/16

Dispõe sobre a expedição de Alvará de Obras, forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação no Município de São Bernardo do Campo, a revogação das Leis Municipais nºs 5.554, de 20 de julho de 2006; 5.679, de 17 de maio de 2007; 5.796, de 21 de fevereiro de 2008; o art. 29 da Lei Municipal nº 6.312, de 2 de dezembro de 2013, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Bernardo do Campo decreta:

Art. 1º A expedição de Alvará de Obras e a apresentação dos projetos para construção, ampliação, regularização, demolição e reforma de edificações para aprovação no Município reger-se-á pelos termos desta Lei.

Parágrafo único. Os projetos de edificações de Habitação de Mercado Popular - HMP e Habitação de Interesse Social - HIS e, ainda, os que aderirem à Operação Urbana Consorciada - OUC, conforme legislação vigente, estão excluídos dos benefícios desta Lei.

Art. 2º A análise dos projetos de edificações, quanto ao uso e ocupação do solo e com objetivo de preservação da qualidade da edificação e seu entorno, deverá observar:

- I** - a compatibilidade do projeto com o uso do solo;
- II** - a área total construída da edificação;
- III** - a taxa de ocupação do lote;
- IV** - o coeficiente de aproveitamento;
- V** - a altura máxima da edificação;
- VI** - os recuos e os afastamentos obrigatórios da edificação;
- VII** - a permissão de uso, se houver;
- VIII** - o movimento de terra; e

Projeto de Lei
Cont. fls. 2

IX - as interferências que comprometam a ocupação e o aproveitamento da área.

Parágrafo único. Todas as informações constantes em projeto serão de exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados que, na forma da lei, responderão pelas técnicas e formas de ocupação apresentadas no projeto.

Art. 3º Para expedição de Alvará de Obras para construção, reforma, ampliação e regularização de edificações, os projetos deverão ser apresentados na forma simplificada com os seguintes elementos gráficos:

I - Selo Padrão;

II - Projeto de Terraplenagem, de acordo com legislação vigente;

III - Planta de Locação, contendo, no mínimo:

a) perímetro externo da edificação inserido no lote com suas respectivas dimensões;

b) identificação dos pavimentos e cotas de nível;

c) identificação das cotas de afastamento e de recuos dos pavimentos e seus elementos salientes e reentrantes em relação às divisas do terreno e de outras edificações projetadas e existentes;

d) indicação das áreas permeáveis, conforme legislação vigente;

e) indicação das **faixas non aedificandi**, servidão de passagem ou outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;

f) indicação das vias, rebaixamento de guia e abertura de gárgula;

g) indicação da localização dos equipamentos como elevadores, escadas rolantes, plataformas e similares;

h) demarcação das vagas de estacionamento com as dimensões e respectiva numeração;

i) localização dos acessos da edificação;

j) indicação das unidades autônomas e seus usos;

Projeto de Lei
Cont. fls. 3

IV - Corte Esquemático, contendo no mínimo:

- a) contorno da volumetria externa das edificações projetadas e existentes;
- b) indicação do perfil natural do terreno;
- c) indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando houver;
- d) indicação das cotas de nível do terreno e todos os pavimentos em relação aos logradouros públicos;
- e) indicação das cotas de altura total da edificação e de cada pavimento;

V - colocação de notas no projeto da edificação, conforme decreto;

VI - memória de cálculo para os projetos de construção de edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar e ao uso não residencial, os quais serão objeto de incorporação no Registro de Imóveis, demonstrando no mínimo:

- a) as áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações e usos, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;
- b) a área ocupada do terreno pela projeção das edificações;
- c) as áreas permeáveis e impermeáveis; e
- d) as áreas úteis das unidades autônomas e das áreas de uso comum, quando couber.

§ 1º Os projetos de que trata o **caput** deste artigo ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes.

§ 2º A escala padrão adotada pelo Município é 1/100 (um para cem), entretanto, em casos excepcionais, esta poderá ser alterada, caso assim exija o órgão municipal competente.

§ 3º Os projetos de edificações, nos termos desta Lei, estão dispensados da apresentação do memorial descritivo da construção.

Projeto de Lei
Cont. fls. 4

§ 4º Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares.

§ 5º A memória de cálculo citada no inciso VI deste artigo poderá ser solicitada a critério do órgão municipal, quando este, após análise técnica, achar necessário.

Art. 4º Será de inteira responsabilidade do proprietário a observância das exigências legais quanto:

I - ao atendimento do projeto aprovado e das orientações técnicas do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra; e

II - à manutenção das condições mínimas de uso, segurança, conforto, salubridade, acessibilidade e durabilidade do imóvel.

Art. 5º Será de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, o atendimento das exigências técnicas e legais quanto:

I - à espacialização das formas e dimensões, à distribuição das funções e dos usos, bem como à orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;

II - ao desempenho das edificações e de seus compartimentos, segundo as condições mínimas de uso, segurança, conforto, salubridade, acessibilidade e durabilidade;

III - à especificação técnica para os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras; e

IV - à execução da obra de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º A baixa de responsabilidade técnica será comunicada ao Município pelo responsável técnico ou proprietário que, por sua vez, deverá apresentar novo responsável técnico, sob pena de cassação de alvará, embargo de obra, multa e demais ações cabíveis.

§ 2º Nos casos em que o mesmo responsável técnico reassuma a responsabilidade técnica, este deverá apresentar novo documento de responsabilidade técnica junto ao respectivo Conselho devidamente recolhido.

Art. 6º Nos casos de solicitações de Alvará de Demolição em que haja a necessidade de apresentação de projeto, o mesmo será apresentado nos moldes desta Lei, acompanhado pela documentação necessária.

Projeto de Lei
Cont. fls. 5

Art. 7º São consideradas instalações provisórias, para efeito desta Lei, aquelas que são instaladas, temporariamente, em um determinado local, com objetivo de suporte a obra principal ou ainda para comercialização das unidades autônomas, tais como o canteiro de obras e o estande de vendas.

Art. 8º O Órgão Público Municipal competente concederá, a título precário, o Alvará de Instalação, para os casos citados no art. 7º desta Lei, o qual poderá ser cancelado a qualquer tempo, se constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.

§ 1º Nos casos de solicitações do alvará previsto no **caput** deste artigo em que houver necessidade de apresentação de projeto, o mesmo será apresentado nos termos desta Lei.

§ 2º Nenhuma instalação será licenciada sem o Alvará de Obras da obra principal.

§ 3º No caso dos canteiros de obras, só haverá necessidade de licenciamento para os que forem instalados em terreno diverso da obra principal.

Art. 9º No caso de instalação em terreno diverso do que será construído, a instalação terá como condicionante sua demolição quando da expedição do Habite-se da obra principal, exceto nos casos em que haja interesse da parte em mantê-lo para outra finalidade, desde que promova a sua regularização.

Art. 10. O prazo de validade do Alvará de Obras de que trata esta Lei será de 4 (quatro) anos, a contar da data de sua expedição, permitida a sua revalidação, por igual período, desde que haja a caracterização de início de obra ou a sua continuidade.

Parágrafo único. O prazo de validade do Alvará de Obras Particulares para habitações unifamiliares, não constituídas sob a forma de condomínio ou conjunto habitacional, será de 5 (cinco) anos, a contar da data de sua expedição, permitida a sua revalidação, por igual período, desde que haja a caracterização de início de obra ou a sua continuidade.

Art. 11. Considera-se início de obra para fins desta Lei, a execução dos serviços de terraplenagem ou fundações no terreno onde será executada a edificação.

§ 1º Quando a demolição for licenciada em conjunto com a construção em um único Alvará de Obras, será considerado para fins de início de obra o início da demolição.

§ 2º A caracterização de início de obra e sua continuidade serão constatadas mediante vistoria pela fiscalização de obras e com deliberação pelo setor de aprovação de obras do Município.

Projeto de Lei
Cont. fls. 6

Art. 12. Ficam dispensados de apresentação de projeto e da expedição de alvará, nos termos desta Lei:

I - reformas que não determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel regular, não contrariando os parâmetros urbanísticos vigentes, e que não afetem os elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;

II - serviços de pequenos reparos, que não impliquem em modificações nas partes da edificação; ou

III - construção de muro de divisa.

§ 1º Os serviços em edificações em situação de risco iminente, constatado pelo órgão municipal competente, desde que acompanhadas por profissional habilitado, ficam dispensados de apresentação de projeto no ato de sua execução, com a finalidade de sanar o risco, no entanto, nos casos em que houver necessidade, será exigida a solicitação do respectivo alvará.

§ 2º Os serviços na fachada das edificações que dependam da colocação de tapumes ou andaimes ficam dispensados da apresentação do projeto, entretanto deverão ser licenciados com o respectivo alvará.

§ 3º A dispensa citada no **caput** deste artigo não isenta o interessado do cumprimento das normas pertinentes, nem da responsabilidade civil e penal perante terceiros.

§ 4º Os serviços elencados nos incisos I, II e III do **caput** deste artigo deverão ser comunicados ao Órgão Municipal competente e deverão ser acompanhados por profissional habilitado, que deverá observar as normas técnicas da ABNT e da legislação vigente.

Art. 13. No caso de mudança de uso de edificação, haverá necessidade de apresentação de projeto e licenciamento com o respectivo alvará.

Art. 14. Após a conclusão da obra, o interessado deverá requerer o Habite-se ou o Visto de utilização do imóvel, para fins de habitação ou uso.

Art. 15. Constatada a inverdade das declarações apresentadas por ocasião de pedidos de Alvarás de Obras, serão aplicadas, aos proprietários de imóveis e responsáveis técnicos, as penalidades administrativas previstas em legislação em vigor.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer hipótese prevista nos termos do Código Penal, a Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional notificará a autoridade

Processo nº 28010/2015

Projeto de Lei
Cont. fls. 7

competente, mediante requerimento instruído com cópia do processo, bem como ao Conselho de classe correspondente, para aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 16. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 30 (trinta dias), contados da data de sua publicação.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18. Ficam revogadas as Leis Municipais nº 5.554, de 20 de julho de 2006; 5.679, de 17 de maio de 2007; 5.796, de 21 de fevereiro de 2008, e o art. 29 da Lei Municipal nº 6.312, de 2 de dezembro de 2013.

São Bernardo do Campo,
12 de abril de 2016

LUIZ MARINHO
Prefeito