



**LEI COMPLEMENTAR Nº 378, DE 26 DE OUTUBRO DE 2022.**

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Santa Fé do Sul – SP e dá outras providências”.

**Evandro Farias Mura**, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**  
**SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** O presente diploma legal institui o Código de Obras e edificações do Município de Santa Fé do Sul - SP, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, regularização, modificação ou demolição de edificações.

**SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS**

**Art. 2º** O Código de Obras e Edificações do Município de Santa Fé do Sul - SP determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I - Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II - Assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;

III - Estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV - Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana; incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

V - Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

VI - Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e transparência dos processos possam ser incorporadas às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e premissas dispostos nesta Lei.





### SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO

**Art. 3º** O Código de Obras e Edificações do Município de Santa Fé do Sul deverá ser avaliado a cada 5 anos, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados que impliquem em sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade.

**§1º** A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo desta legislação, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e premissas estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

**§2º** Fica a cargo do Gestor Público Municipal instituir comissões técnicas para acompanhar as demandas advindas de novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas atinentes a este Código de Obras e Edificações, de modo a agregar inovações que fortaleçam seus princípios e suas premissas. As comissões técnicas devem ser compostas por:

I - Secretaria de obras, responsável pela coordenação do procedimento de atualização que trata o caput deste artigo;

II - Conselho municipal de habitação;

III - Conselho municipal de defesa civil;

IV - Representantes da sociedade civil interessadas;

V - Conselho municipal de desenvolvimento urbano;

VI - Associação dos profissionais de engenharia e agronomia de Santa Fé do Sul;

VII - Representantes técnicos dos conselhos de classe de engenharia e arquitetura;

VIII - Concessionária dos serviços de fornecimento de água e tratamento de esgoto do município.

## CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS

### SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**Art. 4º** Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

**Art. 5º** É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com a legislação pertinente.

**Art. 6º** São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:





- I** - Viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais;
- II** - Licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Municipal e demais normas legais e regulamentares atinentes;
- III** - Fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;
- IV** - Fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;
- V** - Expedir o "Habite-se";
- VI** - Aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;
- VII** - Exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

**§1º** Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

**§2º** A aprovação do projeto não implica, da parte da Prefeitura, no reconhecimento da propriedade do lote de projeção.

**Art. 7º** Cabe ao Município conceder a numeração predial, o qual será composto de números que representem a distância em metros do ponto de origem de suas respectivas ruas.

**§1º** Os números serão aproximados, onde o lado direito das ruas tenha números pares e o lado esquerdo números ímpares.

**§2º** A numeração predial só pode ser fornecida no ato da expedição do Alvará de Construção ou Regularização ou, ainda, se for apresentado documento que comprove sua regularidade perante o Município, como Alvará de Construção, Regularização, Reforma, Adaptação ou Habite-se.

**§ 3º** Se o prédio estiver averbado e sem informação da referida numeração, deve ser solicitada Certidão de Numero.

## SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

**Art. 8º** Para os fins deste Código, o proprietário ou possuidor é toda pessoa física ou jurídica que tenha o exercício pleno dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, do licenciamento e da execução da obra.





**Art. 9º** As obrigações previstas neste Código para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

**Art. 10º** Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/installação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

**I** - Utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua manutenção em relação às condições de habitabilidade;

**II** - Acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e Requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

**III** - Comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

**IV** - Manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

**V** - Conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;

**VI** - Responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;

**VII** - Responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;

**VIII** - Garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;

**IX** - Viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

### SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Art. 11** São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

**Parágrafo único** - Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta lei e na legislação urbanística vigente.





**Art. 12** Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

**Art. 13** São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

- I - Encontrar-se regular perante o Órgão de Classe competente;
- II - Elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- III - Proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- IV - Prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- V - Executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VI - Cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- VII - Assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- VIII - Manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- IX - Dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- X - Manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- XI - Promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras.

**Art. 14** É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

**Parágrafo único** - Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

### **CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS**





O Capítulo III trata dos requerimentos para a formalização do processo administrativo, informando as condições gerais e essenciais aos interessados em realizar obras no Município, quanto às principais exigências e trâmites até a sua conclusão, bem como quanto às obrigações e providências a serem tomadas pelo Executivo. Outras determinações que constituem o detalhamento para montagem e andamento do processo administrativo são remetidas ao regulamento específico.

## SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Licença de Obras é o ato administrativo municipal de controle prévio de caráter urbanístico, pelo qual a autoridade municipal competente expressa a admissão quanto à localização e execução de obras e construções. A licença é única e intransferível, mesmo nos casos em que mais de uma unidade administrativa participar do processo de análise e fiscalização.

**Art. 15** Todas as obras, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença de obras pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências deste capítulo, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento, salvo expressa ressalva.

**Parágrafo único** - Os procedimentos específicos que envolvem o processo administrativo de análise e aprovação de projetos e de licenciamento das obras serão detalhados em regulamento específico.

**Art. 16** São dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras:

I - Qualquer obra para conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, que não implique alteração das dimensões do ambiente construído e que não necessitem de andaimes sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e de pedestres, como pinturas internas e externas, revestimentos de paredes e fachadas, execução de forro, substituição de piso, instalações elétricas e hidráulicas;

II - Impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;

III - Construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para sua estabilidade, devendo os muros ou fechamentos das testadas dos lotes observar a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050;

IV - Obras para construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área Total Edificada, observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicável, além das normas técnicas em cada caso, tais como:

- a) Paisagismo e obras de embelezamento;
- b) Divisões internas do lote;
- c) Estufa, pérgula e caramanchão sem cobertura ou com cobertura permeável;





- d) Instalações subterrâneas como, cisternas, fossas e outras tubulações e reservatórios similares;
- e) Instalações de gás;
- f) Medidores.

**V** - Obras de reforma que não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel, desde que não realizadas nas áreas de uso comum;

**VI** - Consertos para fins de manutenção de passeios nos logradouros públicos, exceto na AEIT.4 Area de Especial Interesse Turístico 4 definida no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, bem como a construção ou o reparo de calçamento no interior de lotes.

**Parágrafo único** - As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis sob proteção dos órgãos federal, estadual ou municipal de patrimônio histórico e cultural.

**Art. 17** A critério do órgão competente, poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença, as seguintes obras:

- I - Construção de muros que exijam cálculo estrutural;
- II - colocação de tapume e caçambas; implantação de mobiliário urbano; implantação de publicidade; serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais da edificação;
- III - Escavações, cortes e desmontes de pequeno porte;
- IV - Demolição que não se enquadre no procedimento OGD - Obras Gerais de Desmontagem e Demolição de Azeramento.

**§1º** Fica dispensada da apresentação de responsabilidade técnica a obra prevista no inciso I do caput deste artigo.

**§2º** A dispensa de apresentação de projeto não exime os interessados de apresentarem, quando solicitados pelo órgão municipal competente, o seguinte:

- I - Soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos;
- II - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da obra junto ao CREA/CAU;
- III - Cronogramas físicos de desenvolvimento das obras;
- IV - Soluções de logística de movimentação de equipamentos e materiais;
- V - Outras exigências julgadas necessárias, desde que previstas em lei.

**Art. 18** As dispensas previstas neste artigo não eximem promotores e executores de obras das responsabilidades a estes atribuídas previstas em lei.



**Art. 19** O órgão municipal competente fornecerá ao interessado as informações urbanísticas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da zona onde se localizar e conforme o tipo de edificação, empreendimento ou obra a realizar, seja por intermédio de boletim específico, seja por outro meio disponível.

**Art. 20** Nos processos referentes às obras de transformação de uso das edificações serão observadas as devidas modificações da arquitetura do imóvel original, de modo a atender aos requisitos exigidos pela legislação para o novo uso pretendido.

**Art. 21** Nenhuma licença de qualquer natureza ou Habite-se será expedida sem a realização de, no mínimo, uma vistoria administrativa.

**Art. 22** A licença será expedida no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis, a partir da formalização do processo de licenciamento, salvo para projetos julgados de maior complexidade, estendendo-se o prazo máximo para até 30 (trinta) dias úteis.

**Art. 23** O processo administrativo se finda com a anexação aos autos de:

I - Habite-se ou Certidão de Benfeitorias, no caso das edificações;

II - TVEO - Termo de verificação de execução de Obras realizadas e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de parcelamento do solo, do tipo loteamento;

III - TVEO, Habite-se e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de conjuntos habitacionais;

IV - Termo de Recebimento Definitivo ou Habite-se e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas nos casos de obra pública municipal.

## SEÇÃO II – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

**Art. 24** A Prefeitura poderá fornecer alvará de regularização para construções existentes executadas clandestinamente, desde que tenham sido respeitados os dispositivos deste Código e possua condições mínimas de habitabilidade e higiene a critério da autoridade sanitária competente.

§ 1º As construções clandestinas existentes anterior a publicação desta lei, que não atendam aos critérios de iluminação e ventilação mínimos estabelecidos neste código, deverão promover ventilação e iluminação natural ou por meios artificiais, apresentando laudo de conforto ambiental, com a respectiva ART, RRT e TRT.

§ 2º As construções que possuírem projeto aprovado na municipalidade a partir da publicação desta lei, as quais forem construídas partes ou todo, em desconformidade ao projeto aprovado, de forma clandestina e que não atenda os critérios mínimos estabelecidos neste Código de Obras e no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, não serão regularizadas até que se promova adequações para enquadramento a legislação vigente na época em que será regularizado.







## CAPÍTULO IV DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 25** As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser:

- I - Edificação residencial;
- II - Edificação não residencial;
- III - Edificação de Uso Misto;
- IV - Edificação de Uso Especial.

§ 1º A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento em conformidade com o Plano Diretor do Município.

§ 2º Todas as edificações quando necessário, além das disposições constantes neste Código, deverão atender à NBR-9050 quanto à acessibilidade e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar e Código Sanitário do Estado de São Paulo.

### SEÇÃO II – DA EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL

**Art. 26** Edificação residencial é toda aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- I - Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma;
- II - Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade habitacional, em sentido horizontal ou vertical, com áreas e instalações comuns.

### SEÇÃO III – DA EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

**Art. 27** Edificação não residencial é toda aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, assim definidas:

- I - Comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II - Industrial: edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- III - Serviços: edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.







## SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE USO MISTO

**Art. 28** Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

## SEÇÃO V – DA EDIFICAÇÃO DE USO ESPECIAL

**Art. 29** Edificações de Uso Especial são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

I - Permanente: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

II - Temporário: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

## CAPÍTULO V DAS CONDIÇÕES GERAIS DOS EDIFÍCIOS

### SEÇÃO I – DAS ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 30** As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas em geral, não poderão escoar para os lotes vizinhos.

§ 1º Excetua-se o caso em que não existirem vielas sanitárias e o imóvel possuir servidão garantida pelas leis vigentes, ou quando canalizadas dentro dos lotes vizinhos com a devida anuência de seus proprietários e a necessária aprovação da Prefeitura.

§ 2º Em hipótese alguma será liberado o lançamento das águas pluviais canalizadas sobre a calçada, ou lançadas diretamente na rede coletora de esgotos.

**Art. 31** As paredes de prédios ou dependências e os muros não poderão arrimar terra de canteiros, jardins ou quintais, sem que sejam revestidos impermeabilizados convenientemente de modo a não permitir a passagem da umidade para o lado oposto da mesma parede.

**Art. 32** Nas construções feitas no alinhamento do lote com as vias públicas as águas pluviais dos telhados serão canalizadas.

**Parágrafo Único.** Os condutores serão embutidos nas fachadas para as vias públicas e ligados às sarjetas.

### SEÇÃO II – DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 33** São as seguintes as áreas e dimensões mínimas permitidas para compartimentos:

I - Salas:





- a) Quando se tratar de habitação: 8,00 m<sup>2</sup>;
- b) Quando se tratar de comercial e prestação de serviços: 10,00 m<sup>2</sup>.

**II - Escritórios:**

- a) Quando se tratar de habitação com acesso externo ou hall de entrada principal: 6,00 m<sup>2</sup>;
- b) Quando se tratar de habitação com acesso interno: 10,00 m<sup>2</sup>;
- c) Quando se tratar de comercial e serviços: 5,00 m<sup>2</sup>.

**III - Dormitórios:**

- a) Quando se tratar de um único além da sala: 12,00 m<sup>2</sup>;
- b) Quando se tratar de dois: 10,00 m<sup>2</sup> para cada um;
- c) Quando se tratar de três ou mais: 10,00 m<sup>2</sup> para um deles, 8,00 m<sup>2</sup> para cada um dos demais, menos um, que se poderá admitir com 6,00 m<sup>2</sup>.

**IV - Dormitórios coletivos:** 5,00 m<sup>2</sup> por leito;

**V - Salas-dormitórios:** 16,00 m<sup>2</sup>;

**VI - Cozinhas:** 4,00 m<sup>2</sup>;

**VII - Compartimentos sanitários:**

- a) Contendo somente bacia sanitária: 1,20 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- b) Contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- c) Contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- d) Contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- e) Contendo somente chuveiro, 1,20 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- f) Antecâmaras, com ou sem lavatório, 0,90 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 0,90 m;
- 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, 1,20 m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,00 m;
- i) Mictório tipo calha, 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.

**VIII - Vestiários:** 6,00 m<sup>2</sup>;

**IX - Depósitos em habitações:** 6,00 m<sup>2</sup>, devendo neste caso, atender as normas de insolação, iluminação e ventilação aplicáveis a dormitórios.

**X - Despensa, DML e alimentos:** 1,20 m<sup>2</sup>, com acesso pela área de serviço ou cozinha.

**XI - Largura de corredores e passagens:**

- a) Em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90m;
- 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.

**XIII** - As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte e, quando não previstas nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

- a) As dimensões dos pisos e espelhos devem ser constantes em toda a escada ou degraus isolados.
- b) Degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação:  
 $0,63 \text{ m} \leq p + 2e \leq 0,65 \text{ m}$  onde, piso (p):  $0,28 \text{ m} \leq p \leq 0,32 \text{ m}$  e espelho (e):  $0,16 \text{ m} \leq e \leq 0,18 \text{ m}$ .
- c) Larguras: quando de uso comum ou coletivo, 1,20 m, quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 0,90 m, quando, no caso especial de acesso a jiras, torres, adegas e situações similares, 0,60 m.

**XIV** - Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação e, quando não previstos, aos valores a seguir:

- a) Salas e dormitórios em habitações: 2,70 m;
- b) Garagens: 2,30 m;
- c) Demais compartimentos em habitações: 2,50 m;
- d) Em pavimentos térreos em edificações destinadas a comércio e serviços: 3,00 m;
- e) Em pavimentos superiores em edificações destinadas a comércio e serviços: 2,70 m;
- f) Nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00 m, admitindo-se o mínimo em qualquer ponto: 2,50 m;
- g) Instalações sanitárias em escolas: 2,50 m;
- h) Indústrias, fábricas e grandes oficinas, 4,00 m, podendo ser permitida reduções até 3,00 m, segundo a natureza dos trabalhos;
- i) Outros locais de trabalho, 3,00 m podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida;
- j) Em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião, 6,00 m, podendo ser permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250 m<sup>2</sup>, nas frisas, camarotes e galerias, 2,50 m;
- k) Em porões ou subsolos, os previstos para os fins a que se destinarem;
- l) Em corredores e passagens, 2,50 m;
- m) Em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares, 3,00 m;
- n) Em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

§ 1º Em toda habitação deverá haver pelo menos um compartimento provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro;

§ 2º Nos projetos e construções de casa de interesse social, conforme Capítulo V – Habitações de Interesse Social, da Lei nº 10.083, de 23 de setembro de 1998 que trata





sobre o Código Sanitário do Estado de São Paulo, serão admitidos os seguintes mínimos:

- I - Pé direito de 2,40 m em todas as peças;
- II - Área útil de 6,00 m<sup>2</sup> nos quartos, desde que um, pelo menos, tenha 8,00 m<sup>2</sup>;
- III - Área útil de 4,00 m<sup>2</sup> na cozinha;
- IV - Área útil de 2,00 m<sup>2</sup> no compartimento sanitário.

**Art. 34** Nas áreas molhadas de cozinhas, banheiros, WC, toilettes e sanitários, as paredes e piso deverão ser revestidas com material impermeável e lavável.

**Art. 35** Nos ambientes e compartimentos providos de aquecedor a gás, carvão ou similar, deverá ser assegurada a ventilação permanente, assegurada por abertura direta ao exterior próximas ao piso e do teto.

**Art. 36** Os pisos intermediários, tais como galerias, mezaninos, giraus etc., executados entre o piso e o forro de um compartimento comum, somente serão permitidos quando dos pés-direitos resultantes tenham a dimensão mínima de 2,50m, e a divisão vertical do compartimento assim formado seja constituída de peitoris ou balaústres.

**Parágrafo único.** A área desse piso intermediário não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área do piso principal.

**Art. 37** Os áticos, quando destinados à habitação, obedecerão às condições mínimas para tal fim estabelecidas neste Código.

**Art. 38** Para os compartimentos com finalidade de uso divergentes dos citados nesta seção, o dimensionamento e especificidades deverão ser regidos pelo Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 que trata sobre o Código Sanitário do Estado de São Paulo.

### SEÇÃO III – DA EDIFICAÇÃO DE MADEIRA

**Art. 39** A edificação que possuir estrutura e vedação em madeira, deverá garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

§ 1º A resistência ao fogo deverá ser otimizada através de tratamento adequado para retardamento da combustão.

§ 2º A edificação de madeira, salvo quando adotada solução que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e de seu entorno, ficará condicionada, aos seguintes parâmetros:

- I - Afastamento mínimo de 3,00 m de qualquer ponto das divisas ou outra edificação;
- II - Afastamento de 5,00 m de outra edificação de madeira.





§ 3º Os componentes da edificação, quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

#### SEÇÃO IV – DA EDIFICAÇÃO DE CONTAINER

**Art. 40** A edificação que possuir estrutura e vedação em container, deverá garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido quanto ao isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade, atendendo os seguintes parâmetros:

I - Possua pé direito mínimo de 2,40 m;

II - Garanta os demais requisitos mínimos de conforto e higiene estabelecidos neste código;

III - Possua proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico.

**Parágrafo único.** A edificação que trata esse artigo deverá atender às demais normas desse código.

#### SEÇÃO VI – DA INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

**Art. 41** Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

**Parágrafo único.** Excetuam-se despensa, alimentos, adega e DML, com área inferior a 6,00 m<sup>2</sup>. Excetuam-se também os corredores de uso privativo, os corredores de uso coletivo até 10,00 m, poços e hall de elevadores, quartos de vestir (closet).

**Art. 42** Para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação, todos os compartimentos deverão ter aberturas diretas para espaços livres do próprio lote, ou logradouros públicos, sendo que essas poderão estar em qualquer plano, acima daquele do piso do compartimento.

§1º Os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento em edificações de uso restritamente comercial ou edificações mistas. Nesse caso, não sendo permitido no pavimento térreo ou subsolo aberturas para insolação, ventilação e iluminação diretas para os logradouros públicos em compartimentos caracterizados como de uso residencial.

§2º Para os efeitos deste artigo, serão considerados também os espaços livres contíguos a prédios vizinhos, desde que a sua existência seja assegurada por servidão legal devidamente registrada no registro de imóveis e da qual conste a condição de não poder ser desfeita sem o consentimento da municipalidade.

§3º As dimensões dos espaços livres abertos serão contadas, em planta, entre as paredes e/ou linhas de divisa.





§4° As dimensões dos espaços livres fechados serão contadas, em planta, a partir das projeções dos beirais até a parede ou linha de divisa.

**Art. 43** Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos, em prédios de um pavimento e de até 4,00 m de altura:

I - Espaços livres fechados, com área não inferior a 6,00 m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 2,00 m;

II - Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50 m, quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4,00 m.

§1° A altura referida neste artigo será a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado.

§2° Poderá ser considerado espaço livre aberto o corredor que possuir uma extremidade fechada e outra com acesso irrestrito a áreas cobertas abertas (varandas, garagens etc.), que deverão possuir aberturas permanentes.

§3° Para os espaços livres os alinhamentos do lote com terrenos vizinhos serão considerados como extremidade fechada, ressalvado as condições descritas no Art. 45 §2°.

**Art. 44** Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m:

I - Os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a  $H^2/4$  (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento;

II - Os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a  $H/6$ , com o mínimo de 2,00 m.

**Parágrafo único.** A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a  $H/4$  não podendo ser inferior a 2,00 m e sua área inferior a 10,00 m<sup>2</sup>, podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a  $H/4$ .

**Art. 45** Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e depósitos serão suficientes:

I. Os espaços livres fechados com:

II. 6,00 m<sup>2</sup> em prédios de até 3 pavimentos e altura não superior a 10,00 m, com dimensão mínima de 1,50 m;







III. 6,00 m<sup>2</sup> de áreas mais 2,00 m<sup>2</sup> por pavimento excedente de três; com dimensão mínima de 2,00 m e relação entre seus lados de 1: 1,5 em prédios de mais de 3 pavimentos ou altura superior a 10,00 m.

IV. Espaços livres abertos de largura não inferior a:

V. 1,50 m em prédios de 3 pavimentos ou 10,00 m de altura;

VI. 1,50 m mais 0,15 m por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 pavimentos.

**Art. 46** Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> em prédios de até 4 pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m<sup>2</sup> por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50 m.

**Art. 47** Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m<sup>2</sup> com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;

II - Ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

a) Seção transversal dimensionada de forma a que correspondam no mínimo, 6 cm<sup>2</sup> de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;

b) Ter prolongamento de, no mínimo, 1,00 m acima da cobertura;

c) Ser provida de abertura inferior, que permita limpeza e de dispositivo superior de proteção contra penetração de águas de chuva.

**Art. 48** A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I - Nos locais de trabalho (salas, escritórios e similares) e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 da área do piso;

II - Nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 da área do piso;

III - Nos demais tipos de compartimentos: 1/10 de área do piso.

**Parágrafo único.** Quando a atividade exercida no local exigir o fechamento das aberturas para o exterior, o compartimento deverá dispor de instalações de renovação de ar ou de ar-condicionado.

**Art. 49** A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

**Art. 50** Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.





**Art. 51** Em casos especiais para construção de edifícios comerciais/industriais ou para regularização de edifícios existentes, poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição às naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Parágrafo único.** Para os subsolos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

## SEÇÃO VII – DAS SALIÊNCIAS

**Art. 52** Para o fim de determinar as saliências sobre o alinhamento das vias públicas de qualquer elemento inerente às edificações, sejam elementos decorativos ou estrutura temporária, ficam as fachadas divididas em duas partes por uma linha horizontal passando a altura de 2,60 m do ponto mais alto do meio fio.

§ 1º Na parte inferior serão permitidas saliências de até 0,25 m, exceto degraus e construções permanentes sobre passeios, observando ainda as normas de acessibilidade.

§ 2º Na parte superior serão permitidas saliências, constituindo ornatos ou outros elementos arquitetônicos desde que não exceda a 1/3 da largura do passeio.

## SEÇÃO VIII – DAS MARQUISES E BEIRAIS SOBRE PASSEIOS

**Art. 53** Será permitida a construção de marquises sobre os passeios somente em prédios cujo uso projetado para o pavimento térreo seja estritamente comercial, desde que obedeçam às condições seguintes:

- I. Não exceder a 1/3 da largura do passeio, limitado a 1,50 m;
- II. O ponto mais baixo deve estar, no mínimo, 3,00 m acima do nível do passeio;
- III. Possua escoamento de águas pluviais e gotejamento de equipamentos por meio de condutores embutidos nas paredes e ligados à sarjeta.

**Art. 54** Será permitida a construção de beirais sobre os passeios, desde que obedeça às seguintes condições:

- I. Altura mínima de 2,60 m acima do nível do passeio;
- II. Projeção horizontal de, no máximo, 0,25 m;
- III. Possua sistema de coleta e escoamento de águas pluviais por meio de condutores nas paredes.

## SEÇÃO IX – DOS CORTE DE CANTO NAS ESQUINAS

**Art. 55** Quando se tratar de terrenos de esquina, que não possuam raio de curvatura nas confluências das ruas, será obrigatório o corte de canto das edificações ou fechamentos, desde que a distância entre o chanfro e a guia se mantenha na largura do passeio.







**Parágrafo único.** Em edificações com mais de um pavimento, a partir do pavimento superior, será dispensado o chanfro. Observando a altura mínima de 3,00 m a partir do nível mais alto do passeio.

## CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 56** A execução de obras e edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

**Art. 57** Toda obra poderá ser vistoriada pela Prefeitura, em qualquer momento, devendo o responsável garantir o livre acesso da fiscalização ao local.

### SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. 58** O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre eles: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

**§ 1º** É obrigatória a instalação de placa de identificação, em posição visível a partir do logradouro público, que atenda aos padrões deste Município.

**§ 2º** O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

**Art. 59** O alvará de licença e o projeto aprovado deverão ser mantidos no canteiro de obras, em local de fácil acesso.

**Art. 60** Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

**Art. 61** As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo permitido a utilização em até 1/3 da largura do passeio, como canteiro de obras, podendo ser utilizado uma fração maior se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 62** Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.





**Art. 63** Os dispositivos de armazenamento e despejo de materiais (containers e caçambas), quando da impossibilidade de serem instalados no canteiro de obras, poderão ser posicionados em via pública respeitando as normas aplicáveis.

### SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES

**Art. 64** As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

**Parágrafo único.** Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

**Art. 65** Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade/danos a logradouro público ou terreno vizinho.

**Art. 66** Em se fazendo necessária a supressão de arborização em passeio público, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

### SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE

**Art. 67** Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, requalificação ou regularização, quando destinada a uso:

I - Público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;

II - Coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial;

III - As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais necessitam ser acessíveis em suas áreas de uso comum, devendo as unidades autônomas acessíveis e adaptáveis estar conectadas às rotas acessíveis.

**Art. 68** Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas no artigo 68:

I - A edificação residencial unifamiliar, a unidade habitacional no conjunto de habitações agrupadas horizontalmente e a unidade habitacional na edificação de uso multifamiliar;

II - O espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial;





III - O espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso.

**Art. 69** É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

## **CAPÍTULO VII FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES**

### **SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 70** A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

**Art. 71** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

**Art. 72** A fiscalização será exercida por um agente credenciado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul - SP, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

### **SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO**

**Art. 73** Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;

III - Local em que a infração se tiver verificado;

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

§ 1º A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.





**Art. 74** O prazo para atendimento da notificação será de 15 dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

**Parágrafo único.** O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

**Art. 75** O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

### SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 76** O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

**Art. 77** O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

I - Data, local e hora de sua lavratura;

II - Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e CPF/MF ou CNPJ/MF, se possível;

III - Local em que a infração se tiver verificado;

IV - Descrição sucinta e objetiva da infração;

V - Capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI - Medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII - Sanção cabível;

VIII - Prazo para apresentação de defesa;

IX - Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

**Parágrafo único.** A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

**Art. 78** A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

**§ 1º** Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.





§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

#### SEÇÃO IV – DAS MULTAS

**Art. 79** A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I - Por descumprimento do disposto nesta Lei;
- II - Por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;
- III - Por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

**Parágrafo único.** O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

**Art. 80** Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

**Art. 81** São infrações leves:

- I - Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II - Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, em desacordo com as normas contidas nesse Código de Obras e Edificações;
- III - Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;
- IV - Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico.

**Art. 82** São infrações graves:

- I - Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;
- II - Executar obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Executar obra sem a devida licença;
- IV - Não reparar eventuais danos causados ao espaço público;
- V - Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
- VI - Ocupar a edificação sem o "Habite-se".

**Art. 83** São infrações gravíssimas:

- I - Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;







- II - Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III - Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV - Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;
- V - Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI - Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
- VII - Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado.

**Art. 84** As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.

**Art. 85** As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão conforme a graduação da tabela básica para arbitragem de multas por infração constante na lei complementar nº 112/2006 que rege o código de posturas do município de Santa Fé do Sul.

**Art. 86** A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

## SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

**Art. 87** O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

**Art. 88** O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I - Obra sem a devida licença;
- II - Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;
- III - Situação de instabilidade da obra e risco à terceiros.

§1º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§2º O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e terceiros.





**Art. 89** O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

**Parágrafo único.** Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

**Art. 90** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

### SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. 91** A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

**Art. 92** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

### SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

**Art. 93** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de 30 dias.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 15 dias sendo os custos de sua execução serão cobrados do infrator.

§ 3º O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica.

### SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS



**Art. 94** É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º O recurso será interposto no prazo de 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.

§ 2º O recurso será feito através de petição e deverá conter:

I - o número do Auto de Notificação;

II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

III - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta o pedido.

**Art. 95** O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

**Art. 96** Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

**Art. 97** Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - Autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;

II - Levantará o embargo da obra;

III - Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 98** O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

**Art. 99** Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

**Art. 100** Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

**Art. 101** Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, quando não especificados, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro útil imediatamente posterior.





**PREFEITURA**  
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE  
**SANTA FÉ DO SUL**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

**Art. 102** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul-SP, de 26 de outubro de 2022.



**Evandro Farias Mura**  
**Prefeito Municipal**

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

**Gilvan Cesar de Melo**  
**Secretário de Administração**

