LEI COMPLEMENTAR Nº 414, DE 12 DE ABRIL DE 2018.

"Dispõe sobre a fiscalização de obras, de edificações, parcelamento de solo, manutenção de imóveis e dá outras providências."

HENRIQUE MARTIN, Prefeito Municipal de Cabreúva, Estado de São Paulo, no uso de atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER QUE, a Câmara Municipal de Cabreúva aprova e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

Capitulo I

Disposições Gerais

Artigo 1º A presente Lei Complementar dispõe sobre as ações fiscalizatórias, relacionadas as obras de edificações, obrigatoriedade na edificação de muros com frente para via ou logradouro público, alinhamento, construção e manutenção de passeios públicos, ciclovias, parcelamentos de solo, movimentação de solo, disposição de resíduos, limpeza e conservação de imóveis.

Artigo 2º Nenhuma construção, ampliação, reconstrução, demolição, parcelamento de solo, movimentação de terra e/ou reforma edilícia poderá ser iniciada no território do município de Cabreúva, sem o devido licenciamento correspondente, observado o código de obras.

§ 1º - Entende-se por obra, toda e qualquer realização de alteração física em imóvel ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

§ 2º - O Código de Obras do município, poderá dispensar a licença das construções e condutas que versam o caput.

Artigo 3º São integralmente responsáveis pela regularidade das obras a que se refere a presente Lei Complementar:

I – o proprietário do imóvel onde as obras estiverem localizadas;

II - o compromissário ou possuidor do imóvel, bem como seu sucessor à qualquer título;
III - o Responsável Técnico legalmente habilitado, contratado para a sua execução.

Capitulo II

Das Obras de Edificações e Parcelamentos de Solo

Artigo 4º A Prefeitura Municipal, por intermédio de seus agentes investidos na função, fiscalizará as obras em andamento no Município de Cabreúva, a fim de assegurar o atendimento das disposições legais edilícias e urbanísticas, bem como, em conformidade com a licença expedida pela Secretaria Municipal competente.

Parágrafo único - Ressalvado o disposto no inciso XI do artigo 5º da Constituição Federal, deverá ser franqueado o imediato e irrestrito acesso ao local objeto de vistoria ao servidor municipal responsável pela fiscalização, desde que devidamente identificado.

Artigo 5º Em qualquer período da execução da obra, a Prefeitura poderá exigir, das pessoas de que trata o artigo 3º desta Lei Complementar, que lhe sejam apresentadas as plantas, cálculos, documentos complementares e demais detalhes que julgar necessários.

§ 1º - Até a conclusão das obras, com a emissão do certificado correspondente, deverá ser mantido no local da obra ou serviços, documento emitido pelo Poder Público Municipal, comprovando o licenciamento da atividade edilícia, bem como, os projetos de engenharia aprovados e ainda placa na fachada do imóvel e em local visível à fiscalização, do responsável técnico pelas atividades, contendo o número da licença expedida.

§ 2º - A guarda dos documentos fora do local da obra ou serviços não exclui a aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

I – Quando do descumprimento do §1º deste artigo, quaisquer dos responsáveis pela obra serão notificados, tendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para apresentar a comprovação, a contar da intimação, sem prejuízo do auto de embargo da obra, sob pena da aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar.

Artigo 6º Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados, os seguintes procedimentos:

I- Para obras sem licença expedida pela Secretaria Municipal competente, ao proprietário, compromissário ou possuidor, devem ser lavrados, concomitantemente:

a) Auto de Multa por execução de obra sem licença;
b) Auto de embargo.

II- Pelo desvirtuamento da licença, ao proprietário, compromissário, possuidor e/ou responsável técnico pela obra, devem ser lavrados:

a) Auto de intimação ou notificação para a adoção de providências visando à solução da irregularidade no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sem prejuízos da emissão do auto de embargo e;
b) Auto de Multa por execução da obra por desvirtuamento.

§ 1º - Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§ 2º - O embargo cessa somente após:

I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;
II - a expedição de Alvará de Autorização ou Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.

Art. 7º A Prefeitura, após lavrado o auto de embargo ou interdição, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência aos atos de fiscalização, adotará os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, até o limite de 90 (noventa) dias, ao proprietário, ao compromissário, ao possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação das multas diárias se mostrem insuficientes, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais ou lacração de equipamentos e edificações transitórias, lavrando o respectivo auto;

III - noticiar imediatamente à autoridade policial, o desrespeito a ordem legal do agente de fiscalização, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

Parágrafo único - Para os fins do disposto nesta Lei Complementar, considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação ou notificação.

Art. 8º Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA ou CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional, se o caso;

III - encaminhar o processo original a Secretaria de Negócios Jurídicos para manifestação e posterior encaminhamento ao órgão de representação jurídica do município para as providências de início de processo administrativo demolitório ou ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Parágrafo único - São definições das medidas acima:

I – Auto de Intimação ou Notificação: Esta medida tem por objetivo informar ao responsável pelo serviço/obra ou seu representante legal, sobre a existência de pendências e/ou indícios de irregularidades no empreendimento objeto de fiscalização. Utiliza-se, ainda, para solicitar informações, documentos e/ou providências, visando regularizar a situação dentro de um prazo estabelecido;

II – Auto de Embargo: Medida que visa a paralisação imediata de qualquer obra ou serviço, quando não possuírem o devido licenciamento prévio;

III – Auto de Infração: Medida que visa penalizar o infrator quando já há evidente descumprimento ao disposto no artigo 2º desta Lei Complementar, devendo nesse caso ser lavrado contra qualquer um dos responsáveis citados conforme o artigo 3º, observado o disposto no artigo 6º. Será passível ainda, no caso de descumprimento às notificações nos prazos estabelecidos, ou ainda no caso de infringência a qualquer outro dispositivo desta Lei Complementar;

IV – Auto de Interdição: Medida administrativa imperativa de fechamento e impedimento de acesso a obras ou edificação que apresente descumprimento de embargo ou situação de risco iminente, e que pode dar-se de forma parcial ou total;

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

V – Auto de Demolição: Medida extrema imposta ao infrator quando se tratar de obras em desacordo com a legislação e não passível de alteração para adequação a legislação vigente;

VI – Auto de apreensão: Medida que visa a apreensão de equipamentos que estiverem sendo utilizados no local. Os equipamentos deverão ser recolhidos aos depósitos da Prefeitura onde serão mantidos, por prazo previamente determinado. A entrada e saída dos equipamentos deverão ser precedidas de laudo de vistoria das condições físicas externas dos mesmos.

Capitulo III

Do Fechamento Frontal dos Imóveis, Dos Passeis Públicos, Da Limpeza dos Imóveis, Das Áreas Públicas e Dos Resíduos

Seção I

Do Fechamento Frontal dos Imóveis

Artigo 9º Em área urbana, nos lotes decorrentes de parcelamento regular de solo, obrigatoriamente, deverá ser providenciado pelo proprietário ou possuidor o fechamento com muros, na mesma medida da testada frontal e divisa com o logradouro público.

§ 1º - Os muros deverão possuir altura mínima de 80 cm (oitenta centímetros), com espessura mínima de 15 cm (quinze centímetros).

§ 2º - Se nos lotes houverem obras em andamento, com o devido licenciamento municipal, será tolerada a inexistência de muros até a conclusão das obras licenciadas.

§ 3º - Será igualmente tolerado o fechamento com alambrado, desde que tenha uma base de alvenaria com no mínimo 20 cm (vinte centímetros), e pilaretes de concreto armado com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura e intercalados a cada 2,50m (dois metros e meio) no máximo.

§4º - É vedado o uso de barreiras de arame farpado ou qualquer outro utensílio que possa lesionar pessoas ou animais, observado o Código de Obras.

Artigo 10 O descumprimento do disposto do artigo 9º, sujeita o infrator à aplicação de auto de multa, se, após decorrido o prazo de notificação/intimação, o destinatário do ato administrativo não proceder com a regularização do lote urbano.

§ 1º - O prazo para cumprimento no disposto do caput do artigo 9º será de 60 (sesseta) dias corridos, mediante a expedição do auto de notificação ou intimação.

§ 2º - O notificado/intimado poderá requerer a dilação de prazo para a adequação do lote, desde que o faça de forma fundamentada, e sempre que possível, com a juntada de documentos que comprovem suas alegações.

§ 3º - Considera-se como reincidência, com a aplicação do auto de multa em dobro, a cada 30 (trinta) dias, após o prazo concedido que versa o §1º do artigo 10.

Seção II

Dos Passeios Públicos

Artigo 11 Nas áreas urbanas, os lotes de fronte à vias públicas oficiais deverão, obrigatoriamente ser providenciado a pavimentação das calçadas e sua conservação.

Artigo 12 O descumprimento do disposto no artigo 11 sujeita o infrator às medidas de fiscalização com a notificação/intimação e auto de multa.

§ 1º - As calçadas deverão atender as normas referentes à acessibilidade, estabelecidas na Lei Federal e na NBR 9050, ou outra norma que vier a substituí-la.

§ 2º - No espaço das calçadas não poderão ter degraus para vencer desníveis de acesso ao interior da propriedade.

§ 3º - As calçadas deverão serem construídas com espessura mínima de 5 cm (cinco centímetros) de concreto, com revestimento antiderrapante, e ainda, possuir juntas de dilatação a cada 2,00 mt (dois metros) e com espessura máxima de 05 mm (cinco milímetros).

I – Será permitida a construção ou manutenção de passeios ecológicos, desde que seja preservada largura livre de obstáculos e equipamentos urbanos, com no mínimo 1,50m (um metro e meio), complementando o resídual do espaço com gramínea.

§ 4º - As calçadas deverão ter inclinação longitudinal que acompanhe o nível das guias, e inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento).

§ 5º - O prazo para cumprimento no disposto do caput do artigo 11 será de 30 (trinta) dias, sob pena da emissão do auto de multa.

§ 6º - O notificado/intimado nos termos do artigo 12, poderá requerer a dilação de prazo para a adequação do lote, desde que o faça de forma fundamentada, e sempre que possível, com a juntada de documentos que comprovem suas alegações.

§ 7º - Considera-se como reincidência, com a aplicação do auto de multa em dobro, a cada 30 (trinta) dias, após o prazo concedido que versa o §5º do artigo 12.

Seção III

Da Limpeza Dos Imóveis

Artigo 13 Nas áreas urbanas, os lotes de fronte à vias públicas oficiais deverão obrigatoriamente ser providenciadas sua limpeza, capina e desinfecção.

§ 1º - O responsável por imóvel, edificado ou não, com frente para via ou logradouro público, de propriedade particular, do Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, bem como de autarquias, fundações, empresas públicas e sociedades de economia mista, deverá promover a sua respectiva limpeza, capina e desinfecção.

§ 2º - Os responsáveis pelos imóveis de que trata o caput terão um prazo de 15 (quinze) dias corridos para promover a sua respectiva limpeza.

§ 3º - O responsável por imóvel com obras em execução deverá manter o canteiro de obras e passeio público limpo e sem entulhos, lixo ou vegetação, observadas as seguintes disposições:

I- constatadas as irregularidades, será emitido o auto de notificação/intimação e de embargo das obras, sendo mantido este ultimo até sua regularização;

II- não sendo regularizada a situação no prazo de 15 (quinze) dias corridos, será aplicado o Auto de Multa.

§ 4º - O notificado/intimado, poderá requerer a dilação de prazo para a adequação do lote, desde que o faça de forma fundamentada, e sempre que possível, com a juntada de documentos que comprovem suas alegações.

§ 5º - Considera-se como reincidência, com a aplicação do auto de multa em dobro, a cada 30 (trinta) dias, após o prazo concedido que versa o §2º do artigo 13.

§ 6º - Sem prejuízos das sanções aplicáveis, no caso de não atendimento no prazo estabelecido, a Prefeitura, quando o interesse público assim o exigir, poderá executar a limpeza do imóvel, lançando-se a cobrança dos serviços ao responsável pela irregularidade, tomando-se por base o custo estabelecido na tabela de custos Sinapi com acréscimo de 30% sobre o valor de referência.

Seção IV
Das Áreas Públicas

Artigo 14 Nenhum particular poderá utilizar ou se apropriar de áreas públicas, sem a instauração de procedimento regulamentar próprio.

§ 1º - No caso de ocupação irregular de áreas públicas, inclusive com a construção de cercas de qualquer espécie para fechamento de perímetro, a fiscalização notificará/intimará o(s) ocupante(s) a proceder (em) a desocupação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

§ 2º - Se nas áreas ocupadas for constatado qualquer tipo de edificação irregular, os responsáveis serão notificados/intimados a procederem sua demolição e limpeza da área, restabelecendo-se as condições originais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez, mediante despacho fundamentado.

§ 3º - A Prefeitura, quando o interesse público assim o exigir, poderá executar as obras de demolição, lançando-se a cobrança dos serviços ao responsável pela irregularidade, observada a tabela SINAP ou outro índice legalmente reconhecido.

§ 4º- Não sendo regularizada a situação no prazo estabelecido, será aplicado o Auto de Multa.

§ 5º - O notificado/intimado nos termos deste artigo, poderá requerer a dilação de prazo para a adequação do lote, desde que o faça de forma fundamentada, e sempre que possível, com a juntada de documentos que comprovem suas alegações.

§ 6º - Considera-se como reincidência, com a aplicação do auto de multa em dobro, a cada 30 (trinta) dias, após o prazo concedido.

Seção V

Dos Resíduos

Artigo 15 Nenhum resíduo, em qualquer forma, natureza ou estado físico, poderá ser depositado nas vias públicas, passeios ou em lotes desocupados.

§ 1º - Por definição, resíduo é tudo aquilo não aproveitado nas atividades humanas, proveniente das indústrias, comércios e residências.

§ 2º - Os resíduos sólidos urbanos, orgânicos e recicláveis deverão ser acondicionados devidamente em embalagens próprias a fim de não poluírem o meio ambiente, e colocados em containeres ou lixeiras, apropriados para serem recolhidos por empresa de limpeza pública ou coleta seletiva.

§ 3º - Os resíduos provenientes de obras deverão ser acondicionados em containeres ou caçambas próprias a serem recolhidos e destinados a locais devidamente licenciados.

§ 4º - Os resíduos de vegetação provenientes de limpeza ou podas de árvores deverão ser acondicionados em containeres a serem recolhidos e destinados a locais devidamente licenciados.

§ 5º - Os resíduos tóxicos e contaminantes deverão ser recolhidos por empresa devidamente autorizada, com destinação licenciada.

§ 6º - Os demais resíduos, não enquadrados nos parágrafos anteriores deverão ser encaminhados por seus geradores, aos locais oferecidos pelo Poder Público.

§ 7º - Os responsáveis pela geração dos resíduos serão notificados/intimados e terão um prazo de 24 (vinte e quatro) horas para promoverem o atendimento, prorrogáveis mediante requerimento devidamente motivado.

§ 8º- Não sendo regularizada a situação no prazo estabelecido, será aplicado o Auto de Multa pelo descumprimento do auto de notificação/intimação mais multa diária, até o limite de 90 (noventa) dias.

§ 9º - O auto de multa poderá ser aplicado diretamente, sem prejuízos da emissão de notificação prévia, quando a natureza do dano assim o exigir.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

§10 - Considera-se como reincidência, com a aplicação do auto de multa em dobro, a cada 30 (trinta) dias, após o prazo concedido.

CAPÍTULO IV

Dos Recursos e do Procedimento

Artigo 16 Das medidas fiscalizatórias, previstas nesta Lei Complementar, caberá recurso que deverá ser interposto no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do conhecimento pelo autuado, intimado ou notificado, excluindo-se o primeiro dia, com abertura de processo administrativo a ser providenciado pelo interessado.

§ 1º - O recurso será encaminhado à fiscalização que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis emitirá relatório circunstanciado, remetendo os autos à Comissão de servidores para análise e julgamento, para no prazo de 15 (quinze) dias úteis emitir decisão.

§ 2º - Os recursos manifestamente intempestivos serão de plano indeferidos pela comissão instituída, exceto se a matéria for relativa à nulidade de atos administrativos, por inobservância de Lei, considerada matérias de ordem pública anuláveis de plano pela administração pública.

§ 3º - A Comissão de servidores para análise e julgamento, poderá atribuir efeito suspensivo às medidas coercitivas de polícia administrativa, de ofício ou a requerimento da parte interessada ou ainda do setor de fiscalização.

Artigo 17 As medidas de fiscalização de que trata esta Lei Complementar serão efetivadas da seguinte forma:

I - na forma pessoal, por meio de agentes de fiscalização do município;

II- pelo correio;

III- por qualquer servidor do município, se o notificado, intimado ou autuado, comparecer pessoalmente nas dependências da Prefeitura;

IV- por edital;

V- por meio eletrônico, conforme regulado em Lei.

Rua Floriano Peixoto, nº 158, Centro
Cabreúva/SP - CEP: 13315-000
Tel.: 11-4528 8301
sec.gabinete@cabreuva.sp.gov.br
www.cabreuva.sp.gov.br

§ 1º - Na ausência, devidamente certificada, das pessoas previstas no artigo 3º desta Lei Complementar, a intimação, notificação ou autuação poderá ser feita na pessoa de seu mandatário, representante legal, administrador, preposto ou gerente.

§ 2º - Não poderá ser alegada a nulidade, irregularidade ou desconhecimento dos atos de fiscalização, a recusa em assinar os autos, devendo o agente de fiscalização constar tal fato, colhendo a assinatura de testemunha.

§ 3º - No caso de impossibilidade de recebimento pessoal durante os atos fiscalizatórios, a medida será encaminhada por via postal com AR (aviso de recebimento), aos endereços constantes nos cadastros municipais.

§ 4º - A citação por edital, será feita:

I-quando desconhecido ou incerto o intimando, notificando ou autuando;

II-quando ignorado, incerto ou inacessível o lugar em que se encontre o intimando, notificando ou autuando;

III- nos casos expressos em Lei.

§ 5º - O destinatário do ato administrativo será considerado em local ignorado ou incerto se infrutíferas as tentativas de sua localização.

§ 6º - Para fins de tentativa de obtenção do endereço correto do destinatário do ato administrativo, o agente de fiscalização poderá requerer, junto às outras secretarias municipais, consulta à respectiva base de dados.

CAPÍTULO V

Das Multas

Artigo 18 A penalidade de multa das infrações estabelecidas nesta Lei Complementar serão fixadas em valores expressos em UFESP's- Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, conforme dispostas no Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar.

§ 1º - A receita obtida com as multas aplicadas será revertida ao Fundo Municipal do Meio Ambiente e Obras, podendo ser utilizadas na forma da Lei.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais e Transitórias

Artigo 19 Salvo disposição em contrário, os atos administrativos de fiscalização concretizados até a promulgação desta Lei Complementar, respeitarão a legislação vigorante à época, exceto os atos eminentemente de natureza processual cuja aplicação será imediata.

Artigo 20 Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 287/2004 e a Lei Complementar nº 357/2014.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CABREÚVA, em 12 de abril de 2018.

HENRIQUE MARTIN
Prefeito

Publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município. Arquivada no Setor de Expediente da Prefeitura de Cabreúva, em 12 de abril de 2018.

IVONE CONCEIÇÃO MADRID AMBAR
Procuradora do Município de Cabreúva

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABREÚVA

Lei Complementar n.º 414, de 12 de abril de 2018.

QUADRO ANEXO I – Valores das Multas

	Quantificação de Áreas	Obras de Edificação sem Alvará	Utilização de Edificações sem Habite-se/ Auto de conclusão	Parcelamento de solo sem licença de aprovação
Edificações	Até 100 m²	36 UFESP	20 UFESP	***
	Acima de 100m²	36 UFESP + 17% de 01 (uma) UFESP por/m²	20 UFESP + 2,5% de 01 (uma) UFESP por/m²	***
	Multa descumprimento de embargo ou interdição (art. 7º, I e art. 8º, III)	05 (cinco) UFESP/dia	***	***
Parcelamentos	Até 1.000 m²	***	***	195 UFESP + 7,5% de 01 (uma) UFESP por m²
	Acima de 1.000 m²	***	***	300 UFESP + 7,5% de 01 (uma) UFESP por m²
	acima de 5.000 m²	***	***	500 UFESP + 15% de 01 (uma) UFESP por m²

INCONFORMIDADES		***
FECHAMENTO FRONTAL (artigo 9º)	01 (uma) UFESP por metro linear	***
CALÇADAS/PASSEIO (artigo 12)	01 (uma) UFESP/m²	***
LIMPEZA DE IMÓVEIS (artigo 13)	13% de 01 (uma) UFESP por/m² - mínimo de 25 UFESP	***
INVASÃO ÁREA PÚBLICA (artigo 14)	5% de 01 (uma) UFESP por/m² - mínimo de 25 UFESP	***
INVASÃO ÁREA PÚBLICA c/ OBRAS A DEMOLIR (artigo 14, §2º)	14 UFESP + 6% de 01 (uma UFESP por/ m² de área a demolir	***
RESÍDUOS EM LOCAIS NÃO PERMITIDOS (artigo 15)	ATÉ 1 M³ 10 UFESP + 20% de 01 (uma) UFESP/dia	***
	ACIMA 1 M³ 100 UFESP + 01 (uma) UFESP/dia	***
OBRA SEM PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (artigo 5º, §1º)	06 (seis) UFESP	***