



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi – 10 de junho de 2025.

Parecer: 101/2025

Solicitante: Reginaldo Fernando Pereira

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

Assunto: Projeto de Lei Complementar 9/2025 – “INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Birigüi e dá outras providências. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 1728/2025, em 2 de junho de 2025. Despachado para parecer em 10 de junho de 2025. Recebido para parecer em 10 de junho de 2025.

I – Do Projeto.

Projeto de lei que tem por objetivo instituir novo código de obras e edificações no município de Birigüi, conforme considerações o código anterior datado de 2022, necessita de revisões e atualizações, daí a necessidade de estabelecer novo diploma legal.

Câmara Municipal de Birigüi - SP



PROTÓCOLO GERAL 2140/2025
Date: 23/07/2025 - Horário: 14:26
Legislativo - PARJU 101/2025

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>

SERPRO



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Capítulo I:

O artigo 1º do diploma legal institui o novo código de obras e edificações do município de Birigüi, estabelecendo normas gerais e condições de acordo com o caput, para a execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações, seguindo do artigo 2º que estabelece que fazem parte do referido código os anexos nº I ao VIII, presentes no projeto de lei.

Anexos presentes:

1. Anexo I: Documentação e Análise do Projeto Legal 2. Anexo II: Modelo Carimbo Padrão 3. Anexo III: Disposições Técnicas 4. Anexo IV: Termo de Compromisso e Responsabilidade Profissional 5. Anexo V: Tabela de Multas e Infrações 6. Anexo VI: Laudo Técnico de Vistoria 7. Anexo VII: Características Técnicas da Lixeira 8. Anexo VIII: Placa de Obras.

A Seção II, e seu artigo 3º menciona os princípios e premissas que para o novo código, de acordo com o artigo mencionado irão determinar diretrizes para garantir agilidade e transparência em relação ao licenciamento das obras e edificações, tendo como premissas:

I. Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, reforma, modificação, requalificação 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.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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.

A atualização do código possui disciplina na Seção III, do Capítulo I, em seu artigo 4º, do presente projeto de lei, determina que o código deverá ser reavaliado a cada quatro anos, por profissionais da área, devidamente qualificados, fundamentando em trabalhos técnicos, com objetivo de sua modernização afim de acompanhar a evolução do município.

Dentre as determinações o § 1º, do artigo 4º, estabelece que as possíveis atualizações não podem resultarem em retrocessos no conteúdo da respectiva legislação, também não pode em nenhuma hipótese transgredir nenhuma das premissas estabelecidas no artigo 3º, do referido projeto de lei.

Determina ainda o artigo 4º, que o gestor público municipal através de portaria institua uma Comissão Técnica de Licenciamento de Obras e Edificações Urbanas, possuindo o objetivo de dirimir quaisquer dúvidas relacionadas a possível nova legislação, realizar acompanhamento de incorporação de novas tecnologias referente a matéria em questão.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

A Comissão que trata o presente artigo terá caráter temporário e será instituída através de portaria, com instauração antecedente de seis meses da respectiva revisão periódica que trata o artigo.

Capítulo II:

Os direitos e responsabilidades das partes estão previstos no Capítulo II, Seção I, referente ao poder público municipal, começando pelo artigo 5º, que determina que o poder público municipal é responsável por estabelecer e implementar as regras referentes a obras e edificações em geral, posteriormente o artigo 6º, trata da competência exclusiva do executivo municipal em analisar projetos, licenciamento urbanístico e a fiscalização de toda e qualquer obra, devendo estar em consonância com as legislações pertinentes e normas técnicas.

Em seu parágrafo único, o artigo 6º também estabelece que além dos órgãos municipais competentes para analisar os projetos de edificações e obras, sempre que cabível deverá ser instâncias participantes dos procedimentos o Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, em relação a segurança do estabelecimento, lotação máxima, segurança contra incêndio e pânico, órgãos federais e estaduais referentes a proteção do patrimônio histórico, ambiental e cultural, concessionárias de serviços públicos e órgãos responsáveis pela fiscalização de serviços profissionais.

Importante é o conteúdo do artigo 7º que determina as competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal, dentre as quais viabilização do acesso a todos os interessados ao conteúdo de referido código em análise, demais legislações urbanísticas do município, realizar o licenciamento de obras e edificações sempre que estiverem de acordo com as legislações pertinentes, exercer a fiscalização obras de toda natureza,





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

realizar vistorias, garantir a preservação dos recursos naturais, expedir o habite-se, exercer as atividades referentes ao poder de polícia da administração pública.

Estabelece também em seu parágrafo único que não será de responsabilidade do poder público municipal qualquer sinistro ou acidente que decorra da deficiência do projeto, execução e uso de obra e edificação.

A Seção III, trata do responsável técnico disciplinando que cabe ao responsável técnico da obra ou do projeto atender as disposições legais para a elaboração, aprovação e execução das obras, atendendo prazos e condições estipuladas. O artigo 13 determina deveres do responsável técnico dentre os quais encontrar-se em situação regular perante ao órgãos de classe, prestar informações ao município de maneira clara, cumprir as exigências técnicas e normativas de acordo com os órgãos competentes municipais, estaduais e federais, assumir responsabilidades por dano resultante de falha técnica na execução da obra, manter documentação correspondente em ordem, manter condições de salubridade adequadas entre outras responsabilidades.

Finalizando essa Seção o artigo 14, trata da substituição do responsável técnico, determinando que deverá ser encaminhado comunicado por escrito ao órgão oficial competente, determina ainda que o novo profissional se responsabilizará pela parte já executada e que não será excluído de responsabilização por essa parte o responsável técnico anterior e o procedimento de substituição deverá ocorrer no prazo máximo de sete dias sob pena de paralização da obra.





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Capítulo III:

Iniciando o Capítulo III, Seção I, trata do licenciamento das obras, inicia-se em seu artigo 15 ao 22, do presente projeto de lei, inicialmente o artigo 15 determina que todas as obras provadas e públicas poderão ser executadas somente aprovação do projeto pelo órgão municipal competente e a expedição de licença de obras, a partir da solicitação do interessado, salvo expressa ressalva legal.

Estabelece que projetos apresentados pela administração pública que possuírem características que tenham que realizar análise de infraestrutura como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e infraestrutura urbana, questões de parcelamento e ocupação do solo e ainda zoneamento, terão prioridade na tramitação administrativa, desde que devidamente fundamentado.

Quando o projeto apresentado demandar análise de infraestrutura explanada no parágrafo anterior, devido a questões de porte, adensamento, ocupação do solo e zoneamento, aumento de tráfego, deverá o interessado solicitar diretrizes juntamente aos órgãos municipais competentes.

O artigo 17 apresenta um rol de situações em que serão dispensados da aprovação do projeto e da licença de obras dentre as quais, qualquer obra de conservação e reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessário a instalação de equipamentos sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e dos pedestres, impermeabilização, reparo ou substituição de telhado ou cobertura de edificação, construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para a sua estabilidade, devendo ser observadas as Normas Técnicas Brasileiras de



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Acessibilidade – NBR 9050, dentre outras situações, esclarecendo que não são taxativas.

Ainda dispõe o artigo 18, que a critério do órgão competente poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigas à concessão de licença as obras de construção de muros que exijam cálculo estrutural, colocação de tapume e caçambas, implantação de mobiliário urbano, publicidade, serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais para edificação, escavações, cortes e desmontes, demolição de estruturas e obras temporárias.

O parágrafo único, do artigo 18, determina que a dispensa de apresentação do projeto não exime os interessados de apresentarem soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos, anotação ou registro de responsabilidade técnica da obra junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, CFT - Conselho Federal dos Técnicos Industriais, demais exigências necessárias previstas em lei.

Estabelece que o órgão municipal competente fornecerá todas as informações urbanísticas referentes ao parcelamento, uso e ocupação do solo urbano da zona onde se localizar e de acordo com o tipo de edificação, empreendimento ou obra a realizar, por boletim específico ou outro meio disponível.

O primeiro parecer de análise deverá ser expedido no prazo de quinze dias úteis, de acordo com artigo 21, a partir do recebimento pelo responsável do projeto, se de maior complexidade poderá ser estendido até trinta dias, o processo administrativo se finda com a anexação aos autos conforme



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

artigo 22, do habite-se, alvará de construção, alvará de demolição, alvará de conservação, em casos de edificações.

A Seção II, do presente capítulo se inicia com o artigo 23, que estabelece que de acordo com o referido código, obras de iniciativa pública ou privada somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de licença pelo órgão municipal competente e ainda para efeito de aprovação e outorga da licença de obras, o projeto legal deverá ser apresentado conforme regulamento legal.

As diretrizes solicitadas deverão ser para projetos e obras que ofereçam riscos à saúde, sejam potencialmente causadores de danos ao meio ambiente, causadores de impacto na vizinhança ou meio ambiente urbano, destinação ao uso multifamiliar ou concentração de pessoas e excedam quinhentos metros quadrados, conforme o artigo 24 do respectivo diploma legal, determina ainda em seu parágrafo único outros aspectos fundamentais como cumprimento de diretrizes, parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pela legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo.

O órgão municipal competente poderá realizar vistoria no local, de acordo com o artigo 25, tendo por objetivo conferir as informações contidas no projeto legal ou em outro documento fornecido pelo interessado.

Em relação a alterações no projeto legal o artigo 26, disciplina que só poderão ser realizadas se aprovadas pelo órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença, determina ainda no artigo 27, que deverá se mantido em local da obra com fácil acesso o alvará de licença da obra e cópia do projeto legal.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

De acordo com o artigo 28 a definição de área total edificada é aquela resultante da soma das áreas de todos os pavimentos da edificação, as ligações de água e esgoto conforme dispõe o artigo 29, só poderão ser realizadas em obras que possuam alvará de construção válido, em imóveis cercados e sem edificação cuja finalidade seja para o plantio e cultivo de hortifruti e leguminosas, poderá ser realizado ligação de água, mediante requerimento.

A licença das obras é tratada na Seção III, Subseção I, entre os artigos 30 ao 33, que assim estabelecem, as obras só poderão ser iniciadas mediante o respectivo alvará de licença de obra, emitido pelo respectivo órgão municipal competente como estabelece o artigo 30, a licença para construção de acordo com o § 1º, do artigo 30, será concedida no ato da aprovação do projeto com prazo máximo de quatro anos, podendo ser renovada por mais um ano.

Esclarece o § 2º, do artigo 30, que o alvará abrange a obra e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção de implantação e utilização de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erguido no próprio imóvel, com necessidade de licenciamento próprio.

Conforme o artigo 31, a licença de alvará de construção ou alvará de demolição, será emitida mediante projeto aprovado e apresentação de profissional devidamente habilitado como responsável técnico pela execução da obra e pagamento das taxas estabelecidas pela legislação tributária.

Poderá o responsável legal da obra requerer de acordo com o artigo 32, a reavaliação do respectivo alvará até trinta dias do seu vencimento em caso de não conclusão das obras no prazo inicialmente



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

estabelecido, estabelece ainda o § único do respectivo artigo, que a reavaliação do alvará da obra que tenha sido paralisada poderá ser concedida desde que não ocorra nenhuma alteração na legislação pertinente, caso contrário será necessário nova análise e modificações pertinentes se necessário.

Finalizando a subseção I, o artigo 33, disciplina em casos de projetos para obras que possam produzir algum tipo de impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico, cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, ficarão a juízo do órgão responsável e podem ser submetidas aos órgãos de seus respectivos setores de atuação.

Em se tratando de obras de demolição, a subseção II, determina em seu artigo 34, §§ 1º ao 3º, que a aprovação para a respectiva licença de demolição, deverá constar no requerimento da matrícula atualizada do imóvel, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), documentos de responsabilização técnica, uma via do croqui, termo de compromisso profissional, documentos que couberem no anexo I.

A desmontagem ou demolição não poderá ser interrompida sem a devida justificativa técnica do impedimento, ficando o titular responsável pela atividade sujeito a multas de acordo com o Capítulo IV, do presente código, sempre que a obra imprimir impacto ao meio urbano, o município poderá estabelecer horário específico que as atividades poderão ser realizadas.

O prazo para a realização das atividades de desmontagem ou demolição e limpeza do imóvel não poder exceder cento e oitenta dias, conforme o § 3º, do artigo 34, podendo de prorrogado por igual período, devidamente justificado, via requerimento.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

As obras em terreno acidentados estão previstas na Subseção III, artigos 35 e 36, o conceito está previsto no artigo 35, como sendo aquelas que apresentarem umas das seguintes características, projetadas sobre terreno que apresente um par de pontos distantes até trinta metros entre si, com diferença de nível superior a seis metros ou com situação de declividade maior do que está, quando projetadas em terrenos limitrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável.

Quando exigirem cortes de terreno com altura superior a três metros, quando colocar em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente existentes, cabendo ao responsável pelo projeto declarar que a obra está sendo realizada em terreno acidentado.

Deverá ainda obedecer a um ou mais dos seguintes procedimentos, conforme artigo 36, apresentação de projeto estrutural de correção, drenagem e contenção de encostas, com indicação do tipo de terreno exposto, método de desmonte a empregar, em se tratando de material rochoso, apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

A regularização das edificações possui disposição no artigo 37, estabelecendo que o poder público municipal poderá fornecer alvará de regularização, salvo se clandestinas, até a data de vigência do presente projeto de lei, desde que respeitados os dispositivos do respectivo código, e condições mínimas de habitabilidade e higiene a critério da autoridade sanitária competente.

O § 1º, do artigo 37, atesta que o município poderá conceder alvará de conservação total ou parcial, às construções irregulares,



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

mesmo que não atendem integralmente as exigências referentes as dimensões, pé-direito, área mínima, espessura das paredes, recuo das divisas, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, previstas na legislação pertinente, desde que a construção apresente condições mínimas de habitabilidade ou utilização, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade, quando for o caso, desde que o proprietário comprove a sua existência através de laudo de conservação elaborado por profissional habilitado com respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e TRT (Termo de Responsabilidade Técnica) são documentos que comprovam a responsabilidade técnica de profissionais de engenharia, arquitetura e técnicos em determinadas áreas.

Em relação a iluminação e ventilação o § 2º, determina que as edificações que não atendam a estes critérios, deverão promover ventilação e iluminação natural ou por meios artificiais, devendo em caso de artificial o responsável técnico apresentar laudo de conforto ambiental, com respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) e TRT (Termo de Responsabilidade Técnica) são documentos que comprovam a responsabilidade técnica de profissionais de engenharia, arquitetura e técnicos em determinadas áreas.

A documentação a ser apresentada para regularização deve estar de acordo com o Anexo I, onde está listado uma série de documentos dentre alguns:

1 — DOCUMENTAÇÃO DO PEDIDO DE ANÁLISE PARA APROVAÇÃO

Para análise do Projeto Legal de edificações, deverá o proprietário, profissional responsável pela obra ou pessoa devidamente autorizada, apresentar junto ao protocolo geral, que encaminhará à Secretaria competente os seguintes documentos: 1.1. Requerimento padronizado



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

específico, em via única, dirigido ao Prefeito, solicitando a aprovação do Projeto Legal, contendo: • Nome completo, CPF, endereço do proprietário, email e telefone; • Assunto ao qual se destina o requerimento; • Endereço completo da obra; • Dados do responsável técnico (nome completo, número de telefone e e-mail para contato). 1.2. Termo de Compromisso e Responsabilidade Profissional (vide Anexo IV) contendo observância das legislações referentes às edificações na esfera municipal, estadual e federal, bem como pelo atendimento às exigências das empresas concessionárias de serviços públicos; 1.3. Guia quitada de arrecadação das taxas para aprovação; 1.4. Cópia do título de propriedade, registrado no Cartório de Imóveis, devidamente autenticado ou contrato de compra e venda com declaração expedida pela imobiliária com firma reconhecida dos compradores e vendedores, e outros documentos que forem necessários para comprovar as informações necessárias referentes às medidas e confrontações do lote, à propriedade do imóvel e o número de matrícula do imóvel; 1.5. Documento de responsabilidade técnica, emitida pelo CREA/ART, CAU/RRT ou CFT/TRT nas atividades de elaboração de projeto e execução de obras; 1.6. O profissional autor e responsável pela obra deverá possuir cadastro na Prefeitura; 1.7. 01 (uma) via do Projeto Legal em cópia impressa para análise e posteriormente será solicitada a entrega das demais vias que deverão ser no mínimo 03 (três); 1.8. Arquivo Digital em versão CAD 2007 ou inferior gravado em CD: contendo o Projeto Legal em escala natural e o carimbo padrão. 1.9. Para os projetos de modificação e de retificação serão exigidos somente os documentos que venham a ser necessários para a aprovação ou retificação. **2 — CARIMBO PADRÃO** O carimbo do Projeto Legal (vide Anexo II) deverá ser apresentado, contendo: 2.1. Título da prancha deverá ser: Projeto Legal; 2.2. Título do projeto (construção, reforma, ampliação, regularização, demolição...) com indicação da finalidade e atividade da edificação; 2.3. Localização do imóvel com nome atual da rua ou avenida, número do lote



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

e da quadra, loteamento ou bairro; 2.4. Número de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal; 2.5. Nome do(s) proprietário(s) devidamente assinado; 2.6. Quadro de situação sem escala, com o traçado e a denominação atual das vias públicas que compõem a quadra, indicação de seta Norte-sul, 2.7. Quadro demonstrativo das áreas que envolvem o projeto, inclusive a do terreno e a faixa de área livre por taxas de ocupação, permeabilidade e adensamento, além de número de pavimentos; 2.8. Declaração sobre o direito de propriedade; 2.9. Nome do profissional autor e responsável pelo Projeto Legal com o registro no respectivo conselho de classe devidamente assinado 2.10. Espaço para anotação do número e ano do alvará de construção ou conservação; 2.11. Espaço para anotação do número predial. **3 — PROJETO LEGAL** 3.2. O Projeto Legal constará de: 3.3. Desenho de implantação de cada pavimento do imóvel em relação ao terreno, em escala compatível que permita a leitura e compreensão dos textos e das peças gráficas, contendo: • cotas e indicação das áreas; • cotas de recuos; • nome atual da(s) rua(s); • medidas perimetrais do lote e indicação do raio da curvatura se o terreno for de esquina, bem como indicação da testada principal; • área permeável com indicação de sua respectiva área e medidas perimetrais e cotas de recuo; 3.4. Indicação do rebaixamento de guias devidamente cotados (largura, comprimento e distância do lote lindeiro), quando necessário; 3.5. Indicação do local do plantio de árvore obrigatório; 3.6. Memorial descritivo resumido dos materiais a serem empregados na construção inserido na prancha; 3.7. Indicação da instalação de lixeira, de acordo com legislação específica; 3.8. Indicação de reservatório de água (em projeção), com no mínimo 1.000 (mil) litros; 3.9. Nota no canto inferior direito da prancha com a informação de garantia de instalação de válvula de retenção de esgoto. **4 — MEMORIAL DESCRITIVO** O Memorial Descritivo deverá ser inserido na prancha e conter, no mínimo, os seguintes itens: • Pé direito; • Revestimento piso; • Revestimento impermeável: local/tipo/altura; • Tipo de





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

acabamento interno e externo (exemplo: selador, massa corrida e tinta látex) • Cobertura; • Forro; • Alvenaria; • Número de pavimentos; • Tipo de reservatório de água com indicação da capacidade em litros.

Em seu § 4º, artigo 37, dispõe que excetuam-se das disposições dos § 1º, e § 2º, do artigo 38, da Lei Complementar nº 31, as construções notificadas e embargadas, administrativamente ou judicialmente e que ainda possuam condições de atender as normas previstas no código de obras e edificações.

O habite-se é tratado na Subseção V, entre os artigos 38 ao 42, dispondo o artigo 38, que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que haja a vistoria de profissional habilitado e pelo órgão municipal responsável pela divisão de controle e execução de obras públicas e expedido o respectivo habite-se. No prazo de trinta dias após a finalização das obras deverá ser requerido pelo proprietário a vistoria, § 2º, estabelece os documentos que o pedido de vistoria deverá constar como certidão de matrícula atualizada, certidão do corpo de bombeiros e laudo técnico elaborado por profissional habilitado entre outros.

Os §§ 3º e 4º, do artigo 38 determinam os prazos para o poder público municipal disponibilizar o habite-se, para vistoria e recurso:

§ 3º. O Município, por meio do órgão municipal responsável pela divisão de controle de execução de obras públicas, fornecerá ao proprietário o Certificado de Habite-se no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, após realizada a vistoria administrativa e verificada a observância do projeto legal aprovado e os dispositivos desta lei. **§ 4º.** A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze)



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

dias, a contar da data do seu requerimento e o Habite-se, concedido ou recusado dentro de outros 15 (quinze) dias.

Trata o artigo 39 da concessão do habite-se, que será após a vistoriado órgão competente devendo ser constatado a adequação da construção às normas e índices urbanísticos vigentes e apresentação de laudo técnico por profissional devidamente habilitado, comprovando às condições de salubridade, acessibilidade, habitabilidade, legislações e normas técnicas vigentes que são necessárias para fins de ocupação, habitação, funcionamento, comercialização ou produção.

A obra será considerada concluída conforme preceitua o parágrafo único, do artigo 39, quando reunir as condições básicas de habitabilidade, de acordo com os fins que se destina:

I. Remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulhos e sobras de materiais; II. Cumprir as disposições deste Código e da legislação urbanística aplicável; III. Garantir segurança e salubridade aos usuários e à população indiretamente por ela afetada; IV. Possuir todas as instalações previstas em funcionamento; V. Assegurar aos usuários padrões eficientes de conforto térmico, lumínico, acústico e de qualidade do ar; VI. Ser dotada das soluções de abastecimento de água e de esgotamento sanitário; VII. Promover o calçamento do passeio público em todas as divisas da calçada de acordo com as normas de acessibilidade; VIII. Ter sido plantada árvore defronte ao imóvel, conforme disciplinado em legislação específica; IX. Atender às exigências do Corpo de Bombeiros relativas às medidas de segurança contra incêndio e pânico; X. Possua lixeira, instalada em área destinada a instalação de mobiliário público ou dentro do lote, desde que tenha acesso livre e atenda a legislação específica; XI. Possua 1.0001 de



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

reserva de água potável, sendo indiferente a quantidade de reservatórios;

XII. Possua válvula de retenção de esgoto

O artigo 40, trata da concessão parcial do habite-se, em casos de edificação de uso misto utilizada de forma independente, edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída e unidades residenciais e não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas. De acordo com o parágrafo único do mesmo artigo, fica estabelecido que o habite-se parcial não substituí o habite-se definitivo, que será concedido quando a vistoria na obra concluir pela sua conclusão total.

Em caso de finalizado o prazo do alvará de construção de obra de edificação, o artigo 41, determina que na omissão do responsável técnico, a vistoria administrativa determinará, multa e intimação para desocupação do imóvel, por este estar indevidamente ocupado sem que a construção tenha condições de habitabilidade e multa, embargo e intimação para renovação do alvará de construção em caso de obra em curso.

O artigo 42 trata em caso de constatação de irregularidades pela vistoria realizada no imóvel, será notificado o proprietário do imóvel, para que no prazo de trinta dias possa promover a sua solução, caso de não atendimento das soluções dentro do respectivo prazo será indeferido o habite-se, sujeitando ao proprietário às sanções cabíveis.

Capítulo IV:

Inicia-se com a tipologia de edificações, isto é, se refere a classificação e características dos tipos existentes de construções, a



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Seção I, trata das disposições gerais, tendo por início o artigo 43, que define o que são obras, de acordo com o referido artigo são trabalhos realizados segundo as determinações do projeto e de normas técnicas, com destinação a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas, piscinas e demais elementos correlacionados em geral.

Também de acordo com o parágrafo único, do artigo 43, são consideradas obras determinações de projetos e normas técnicas destinados à desmontagem de estruturas permanentes e demolições parciais ou totais.

Os artigos 44 e 45, tratam das classificações de obras e edificações respectivamente:

ART. 44. As obras são classificadas como: I. Construção: Construção se refere a uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma; II. Ampliação: Ampliação se refere aos acréscimos de área, com ou sem comunicação com a construção já existente; III. Reforma: Reforma se refere às alterações de projeto previamente aprovado, sem acréscimo ou decréscimo de área; IV. Demolição: Demolição se refere a qualquer decréscimo de área, podendo ser parcial ou total; V. Readequação: Readequação se refere a alteração de finalidade do imóvel sem alteração física. VI. Modificação: Modificação se refere às alterações de projeto que venham a ocorrer durante a execução da obra e que apresentem alteração no perímetro previamente aprovado, desde que possuam alvará de construção em vigência e atendam às normas e legislações vigentes; VII. Retificação: Retificação se refere às correções de projeto que foram identificadas posterior à aprovação de projeto e que não alterem o perímetro previamente aprovado; VIII. Regularização:



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Regularização se refere ao licenciamento de área ou obra construída fora do perímetro previamente aprovado ou sem nenhum licenciamento prévio, que não possua alvará de construção em vigência e que atendam o previsto neste Código, especialmente o artigo 40.

ART. 45. As edificações são classificadas de acordo com seus usos, podendo ser: I. Uso residencial; a) Unifamiliar; b) Multifamiliar; c) Habitação de Interesse Social. II. Uso de Produção; a) Comercial; b) Industrial; c) De serviços; e d) Conjugado. III. Uso Misto; IV. Uso Especial a) Permanente; e b) Temporário. Parágrafo único. 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

A Seção II, trata do uso residencial, em seu artigo 46, define que edificação residencial é toda área destinada à habitação permanente composta com, pelo menos, um dormitório, uma cozinha, um compartimento sanitário e uma área de serviço. Classificando da seguinte maneira:

a) Unifamiliar: corresponde a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou por fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou da unidade habitacional organizada em condomínio urbanístico; b) Multifamiliar: corresponde ao agrupamento de mais de uma unidade residencial no mesmo lote, com um ou mais pavimentos, organizada vertical ou horizontalmente, dispondo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento. c) Habitação de Interesse Social: Considera-se habitação de interesse social, a habitação com o máximo de 60,00m², sendo isolada ou integrando conjuntos habitacionais, construída por entidades públicas de administração direta, indireta ou financiadas por



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

outras entidades. Parágrafo único. Excetua-se da obrigatoriedade do compartimento denominado "área de serviço" as habitações multifamiliares.

Posteriormente a Seção III, do presente projeto de lei, disciplina do uso de produção, o artigo 47, define o uso de produção edificada como sendo a destinada a abrigar atividade comercial, industrial, de serviços ou mais de um uso de produções conjugadas, de acordo com as seguintes definições:

a) Comercial: edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado, **b) Industrial:** edificação destinada à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal; **c) Serviços:** edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais; **d) Conjugados:** edificação destinada às atividades de produção — comerciais, industriais e de serviços — exercidas de forma conjugada num mesmo estabelecimento.

Avançando a Seção IV, em seu artigo 48, dispõe a definição da edificação de uso misto, sendo aquela que reúne em uma mesma edificação ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso, sendo vedado o uso misto de industrial e residencial.

O uso especial está disposto na Seção V, artigo 49, são as destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, locais de reuniões que desenvolvem atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, locais de atividades geradoras de risco, industriais ou comerciais, classificando-se em Permanente que abriga atividades em caráter definitivo e Temporário com



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

estrutura específica, abrigando atividades com prazo específico ou duração do evento.

Capítulo V:

Este capítulo trata da execução das obras, a Seção I, possui as disposições gerais, artigo 50, determina que a execução da obra e edificações só poderá ser iniciada após a expedição da devida licença, pelo poder público municipal, obedecendo integralmente à licença concedida e às normas técnicas brasileiras aplicáveis. Determina ainda o artigo 51, que toda obra poderá ser vistoriada pelo poder público municipal, em qualquer momento e o responsável técnico da obra deverá garantir livre acesso da fiscalização local.

A Seção II, trata do canteiro de obras, em seu artigo 52, é conceituado o que vem a ser canteiro de obras como o espaço destinado ao apoio e execução e ao desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, como alojamentos, escritório de campo, depósitos dentre outros.

Deve constar placa de identificação de acordo com as normas municipais, em fácil acesso de visualização, o canteiro de obras deverá respeitar o direito de vizinhança conforme as legislações pertinentes, deverá ser mantido no respectivo local cópia do alvará de construção e do projeto legal aprovado. Deverá durante as obras haver a instalação de dispositivos de segurança de acordo com as normas pertinentes.

Conforme artigo 55, as vias e os passeios públicos deverão ser mantidos desobstruídos, sendo proibida a sua utilização, salvo autorização do poder público municipal, artigo 56, trata da proteção da arborização durante as obras, não podendo ser prejudicada, também a



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

iluminação pública, visibilidade de placas, sinais de trânsito dentre outras instalações públicas.

O canteiro de obras deverá ser fechado por tapume, devendo obedecer, os seguintes critérios de acordo com o artigo 57:

§ 1º. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada na obra situada no alinhamento ou próximo a ele, é obrigatório o avanço do tapume sobre o passeio de forma a proteger o pedestre. § 2º. Caso o tapume avance sobre o passeio público deverá preservar a largura mínima de 80cm (oitenta centímetros) livre de qualquer obstrução (postes, lixeiras, árvores, rebaixamento de guias e etc). § 3º. Concluído o serviço de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume deve ser obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

O preparo do terreno possui disciplina na Seção III, entre os artigos 58 ao 60, estabelecendo que as atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por responsável técnico legalmente habilitado, caso houver necessidade de deslocamento e transporte do material para local externo ao imóvel, deverá ser observado as legislações pertinentes como o Código de Posturas Municipal dentre outras que tratem da matéria.

O responsável técnico será obrigado a executar as obras corretivas necessárias ou o proprietário ou ainda o possuidor, que causar instabilidade ou danos em algum logradouro público ou terreno de vizinhos, caso seja necessária a supressão de arborização e decorrência da obra, o responsável técnico, proprietário ou possuidor deverá solicitar autorização prévia ao poder executivo municipal.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Aspecto importante tratado na Seção IV, diz respeito a acessibilidade, determina o artigo 61, que as obras de construção, regularização, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as legislações específicas, nessas respectivas obras somente deverá ser atendido a parte de edificação a ser alterada.

Estabelece sendo obrigatória as condições de acessibilidade universal realizando manutenções nos logradouros públicos no entorno das obras e nos canteiros, sob pena de incorrer em infração do Código de Obras e Edificações do município.

Capítulo VI:

O referido capítulo trata da fiscalização, vistoria e penalidades, possui previsão entre os artigos 64 ao 93 deste projeto de lei, o artigo 64, determina que a inobservância a qualquer disposição contida neste respectivo código, em decorrência de ação ou omissão, será considerada infração e implicará na lavratura de auto de notificação do infrator.

É considerado infrator conforme artigo 65, o proprietário ou possuidor do imóvel, e quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração ou ainda o executor da obra.

A fiscalização deverá ser exercida por agente credenciado pelo poder municipal, que terá a denominação de Agente Fiscal do Município devendo ser lotado na Secretaria de Obras Municipal, devendo ter livre acesso ao local da obra.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

A notificação possui disciplina na Seção II, artigos 67 ao 69, estabelecendo que em caso de não atendimento do disposto no referido código, o agente fiscalizador deverá lavrar notificação que constará:

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. § 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 na forma elencada no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

Importante que estabelece que a notificação deverá ocorrer pessoalmente ao infrator, conforme o § 1º, se houver recusa ao recebimento o agente deverá fazer constar nos autos e em caso de não encontrar o infrator para a notificação deverá ser publica no Diário Oficial do Município.

O infrator terá prazo de vinte dias para poder responder a notificação a partir do seu recebimento, podendo ser prorrogado pela autoridade municipal competente a requerimento fundamentado do interessado, desde que tempestivo. Caso de não atendimento será lavrado auto de infração e aplicação de multa.

Após a notificação o projeto trata do auto de infração em espécie, na Seção III, a partir do artigo 70, deverá constar no auto de infração conforme artigo 71:

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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 ou CNPJ, se possível; III. Local em que a infração foi verificada; 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.

O auto de infração deverá ser entregue pessoalmente ao infrator, mediante cópia ou ao seu mandatário ou preposto, em caso de recusa de assinatura, o agente realizará anotação no documento, na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado. Não sendo possível localizar o autuado, o auto será encaminhado ao seu endereço, com via de recebimento.

A Seção IV, dispõe a respeito das multas, previstas entre os artigos 73 ao 81, se iniciando-se pelos casos em que serão aplicadas como pelo descumprimento do disposto nesta respectiva lei, falsidade de declarações apresentadas ao poder público, descumprimento do embargo, interdição ou intimação demolitória.

O pagamento da multa não isentará o infrator de realizar o saneamento das irregularidades que deram causa a autuação. De acordo com o artigo 75, as infrações consideradas leves são:



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras; II. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização; III. Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado; IV. Não comunicar eventuais danos causados ao espaço público, por consequência das obras.

São consideradas infrações graves e gravíssimas disciplinadas nos artigos 76 e 77 respectivamente:

ART. 76. 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 viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução; V. Ocupar a edificação sem o "Habite-se".

ART. 77. 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.

Infrações que não estiverem previstas nesta legislação serão consideradas leves de acordo com o artigo 78, multas serão aplicadas em moeda corrente nacional, reincidência ocasionará em aplicação de multa com acréscimo de cem por cento no seu valor, será considerado



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação no prazo estipulado. Haverá redução da multa em cinquenta por cento em caso de habitação unifamiliar, mas deverá ser quitada dentro do prazo legal.

Os embargos estão dispostos na Seção V, a começar pelo artigo 82, determinado que o embargo poderá ser aplicado em qualquer fase da obra, podendo ser construção, modificação ou demolição de edificação, artigo 83 determina os casos que serão cabíveis à aplicação do embargo:

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 a 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.

Ocorrerá a suspensão do embargo apenas quando as causas que o determinaram forem regularizadas, durante a vigência do embargo apenas serviços relativos a segurança do local serão permitidos, com a devida autorização do poder público municipal. O seu descumprimento acarretará aplicação de multa.

Posteriormente a Seção VI, disciplina em relação a interdição do prédio ou dependência, podendo ser imposta de acordo com o artigo 86, para imóvel ou edificação em situação irregular, havendo risco em relação às condições de estabilidade, segurança e salubridade. Deverá se dar por escrito através de realização de vistoria realizada pelo agente fiscalizador.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Sua suspensão ocorrerá apenas com a comprovação da eliminação das causas que a determinaram, durante a sua vigência somente serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, com a devida autorização do poder executivo municipal. Em caso de não cumprimento da interdição o poder público municipal efetuará medidas para a sua aplicação, seu descumprimento acarretará na aplicação de multa.

Em seguida a Seção VII, disciplina a respeito da demolição, o artigo 88, determina que a demolição total ou parcial, poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente, não for possível sua adequação, imóvel apresentar riscos à saúde, segurança, não apresentar salubridade, sendo coberta ou descoberta.

Será de trinta dias o prazo para a execução da demolição a ser realizada pelo infrator, caso não realize o poder público municipal poderá realizar e os custos serão devidamente cobrados do infrator. Caso não ocorra o pagamento dos custos será inscrito na dívida ativa, sendo que os custos serão estipulados em norma específica.

Com previsão na Seção VIII, os recursos dispostos entre os artigos 89 ao 93, sendo que será cabível contra notificação, autuações e penalidades conforme preceitua o artigo 89, seu prazo para imposição será de vinte dias a partir do conhecimento do documento, devendo ser dirigido à Comissão Técnica de Licenciamento de Obras e Edificações Urbanas.





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Deverá constar no recurso que deverá ser através de petição:

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; IV. O pedido.

O recurso não possui efeito suspensivo em relação as medidas aplicadas, da decisão que julgou o recurso caberá pedido de reconsideração, ao chefe do executivo municipal no prazo de vinte dias.

Em caso de ser mantida a decisão definitiva, caberá ao autuado, ao pagamento da multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição na dívida ativa, cobrança judicial e mantida demais medidas aplicadas. Em caso de julgada insubsistente a autuação, a decisão produzirá os seguintes efeitos:

I. Autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo; II. Levantará o embargo da obra; e III. Revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Capítulo VII:

Finalizando este é o último capítulo do presente projeto de lei, estão presentes as disposições finais, estabelecendo que o poder executivo aplicará os atos administrativos que lhe couber, não serão atingidos pela entrada em vigor da presente lei os processos que sem encontre em tramitação, salvo se mais benéficos ao particular.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Estabelece que ao alvará de construção vigentes na entrada em vigor desta lei terão prazo máximo de cinco anos, casos omissos ou dúvidas decorrentes da aplicação da presente lei, serão resolvidos pelo poder executivo municipal, através da Comissão Técnica de Licenciamento de Obras e Edificações Urbanas.

Os prazos desta lei serão contados em dias corridos, não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior. A presente lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação e revoga as disposições ao contrário, em especial a Lei Complementar n° 130, de 26 de novembro de 2022.

III – Da Atividade Edilícia e das Normas Edilícias.

A atividade edilícia do poder público é uma atividade de grande importância, pois interfere diretamente no direito à moradia das pessoas, direito considerado como fundamental de acordo com o artigo 6º, caput, da Constituição Federal.

Cabe ao poder público analisar todos projetos em relação as construções para averiguação de estão de acordo com as normas municipais em relação ao ordenamento urbano, ao direito de construir e ocupação do solo.

As normas edilícias possuem competências distintas entre os entes da federação, são normas que possuem natureza civil, sendo neste caso competência da União em editá-las, de acordo com o artigo 22, I, do código civil, em relação ao direito de construir a competência é municipal, juntamente com as normas de poder de polícia, como sendo de direito



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

administrativo local e ainda as normas de direito urbanístico, sem exclusão das federais que são as gerais e em certos casos as estaduais.

Em relação ao controle e disciplina urbanística a chamada legislação edilícia possui dois tipos de normas, primeiramente as normas definidoras de controle técnico funcional das construções que integram os chamados códigos de edificações e as segundas são as normas de controle urbanístico da atividade construtiva que integram as leis do parcelamento do solo e de zoneamento e ainda secundariamente também acabam integrando os códigos.

Assim o Capítulo I, do presente projeto de lei vem de acordo com as legislações da área, estabelecendo o código de obras e edificações do município, tendo como princípios dispostos em seu artigo 3º os seguintes princípios dentre outros:

- I. Observar o impacto urbanístico que a obra, construção, reforma, modificação, requalificação 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;

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Importante dispositivo vem discriminado no artigo 4º, de presente projeto de lei, no qual determina que deverá ser reavaliado a cada quatro anos o código de obras e edificações com o objetivo de adequá-lo as novas mudanças da sociedade e necessidades que demandam a população, não cabendo retrocessos.

Essa avaliação deverá ser realizada por profissionais da área, com expertise comprovada, através de trabalhos técnicos e estudos da matéria, deverá haver uma Comissão Técnica de Licenciamento de Obras e Edificações Urbanas, para dirimir possíveis conflitos com a nova legislação, sendo nomeada através de portaria pelo executivo municipal, tendo caráter temporário.

A comissão terá caráter consultivo e deliberativo, será composta por número ímpar de membros e será presidida por profissional lotado na Diretoria de Desenvolvimento Urbanístico da Secretaria Municipal de Obras, com formação em engenharia civil ou arquitetura e urbanismo, como determina o artigo 4º, § 3º, do projeto de lei.

Dessa maneira como mencionado a competência para editar normas que disciplinam as edificações, demolições, modificações é de competência municipal conforme o artigo 30, I, da Constituição Federal.

III – Da Posse a da Propriedade.

Posse e propriedade são duas figuras jurídicas totalmente distintas, tanto que estão dispostas em Títulos diferentes do Código Civil, sendo a posse no Livro III, Título I e a propriedade Livro III, Título III, sendo que o artigo 1196 determina que a posse se dará quando o possuidor exercer de maneira plena ou não algum dos elementos da propriedade.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

No que concerne em relação a propriedade, o artigo 1228, estabelece que o proprietário tem o direito de todos elementos da propriedade que são, uso, gozo, dispor e reaver a propriedade, esses são os quatro elementos fundamentais da propriedade.

Dessa maneira o artigo 8º do presente projeto de lei trás uma definição jurídica conjuntamente entre possuidor e proprietário, sendo que são figuras jurídicas distintas e com efeitos e consequências distintas, a exemplo o possuidor pode manejar ações possessórias, até mesmo contra o proprietário do imóvel, nessas ações não se discute propriedade, mesmo que o possuidor seja também o proprietário, para se discutir propriedade deve ser manejado ações petitorias.

Em relação a posse o código civil adota a teoria objetiva ou teoria de Ihering, na qual para ser considerado possuidor basta haver o corpus, isto é, o poder físico em relação a coisa e o elemento subjetivo de acordo com a respectiva teoria é o dominus, cuidar da coisa como se fosse sua, seria a exteriorização de atos de proprietário, o possuidor que usar a coisa como se fosse sua já caracteriza posse.

Código Civil:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Desse modo seria correto exemplificar de uma maneira mais detalhada em relação ao possuidor e proprietário expresso no artigo 8º do presente projeto de lei. Apesar de as obrigações disciplinadas no artigo 10 serem de comum responsabilização como estabelecido em seu caput, mas mais uma vez salientando, são figuras jurídicas distintas com implicações distintas.

IV – Da Responsabilização do Poder Público.

A responsabilização do estado também chamada de responsabilização extracontratual ou aquiliana, porque não decorre de cláusulas contratuais, mas sim de atos lícitos ou ilícitos causadores de danos aos particulares praticados por órgãos públicos.

Essa responsabilização é considerada objetiva, isto é, não necessita de comprovação de dolo ou culpa, basta haver o nexo de causalidade e o dano entre a conduta do poder público e o resultado danoso, possui previsão no artigo 37, § 6º, da CF, que determina que as pessoas públicas de direito público que prestam serviços públicos e as pessoas de direito privado que prestem serviços públicos responderão pelos atos causadores de seus agentes.

O artigo 186, do Código Civil, é mais um dispositivo jurídico que vem de encontro com a responsabilização de agentes causadores de danos, assim estabelece o respectivo artigo, aquele que por ação ou omissão, causar dano a outrem, comete ato ilícito, por negligência, imprudência ou imperícia.

Na responsabilidade objetiva foi adotada a Teoria do Risco que decorre de ato lícito ou ilícito, se decorrente de ato lícito deverá ser



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

aplicado para dimensionar a responsabilização que é mesmo assim objetiva, o princípio da igualdade, justiça distributiva e a igualdade material, em se tratando de ato ilícito deverá ser aplicado princípio da legalidade, justiça corretiva e igualdade formal.

Ainda existe a responsabilização por omissão onde foi adotada a Teoria da Culpa, em decorrência a três situações, serviço não prestado, serviço prestado de maneira retardada e serviço mal prestado, podendo haver nesses casos a inversão do ônus da prova. Parte da doutrina ainda defende a responsabilização objetiva por parte de omissão do estado.

Na responsabilização objetiva existe apenas três excludentes que o estado não será considerado responsável caso constatadas, sendo culpa inteiramente da vítima, culpa de terceiro ou em caso de força maior ou caso fortuito, entendendo que força maior são eventos imprevisíveis da natureza e caso fortuito são eventos imprevisíveis causados pelo próprio homem ou se previsíveis, mas de consequências imprevisíveis.

O nexo de causalidade é o que liga a ação ou omissão do agente público ao dano sofrido pela vítima, assim a Teoria da Causalidade Adequada é a que é aplicada nesses casos, a causa deve ser adequada para o dano produzido e o dano deve ser direto e imediato não havendo rompimento da cadeia causal.

O Supremo Tribunal Federal – STF, reconhece em se tratando de responsabilização do poder público, que o terceiro usuário ou não usuário de serviço público que foi vítima, causando-lhe dano, deverá também nesses casos a responsabilização objetiva do estado, mas deverá haver o nexo de causalidade que é indispensável para a comprovação da responsabilização do estado.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Ainda, agente público mesmo que fora de sua função, mas caso agir de acordo com a função pública que exerce, causando algum dano, será gerado responsabilidade objetiva para o estado. Em todos os casos havendo comprovação do nexo de causalidade do agente público, o estado poderá ingressar com ação regressiva contra seu agente.

As construções em geral são uma atividade que é policiada pelo poder público, exercendo seu poder de polícia, estando os que exercem a seus encargos sujeitos a responsabilidade administrativa, podendo ser incluídos o proprietário da obra, profissionais, firmas de projeto, consultoria ou construção que não atendam as exigências legais.

Este tipo de reponsabilidade é autônoma, porque é resultante de violação de preceitos legais ou ainda de exigências formais para o projeto ou a realização da obra, essa responsabilidade diferentemente da responsabilidade civil que decorre da lesão ao patrimônio de outrem, a responsabilidade administrativa decorre do atentado ao interesse público, onde advém uma imposição do poder público em relação ao seu administrado.

Em caso de aprovação do projeto pela administração pública, estando devidamente atendido todos os requisitos das legislações pertinentes, a própria administração pública não possuirá nenhuma responsabilização em eventuais danos.

Dessa maneira em relação ao parágrafo único do artigo 7º, do presente projeto de lei, não deve haver isenção de responsabilização do poder público municipal em decorrência de qualquer sinistro ou acidente decorrente de execução de obras ou edificações, havendo nexo de causalidade com as responsabilidades do poder público municipal em





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

relação a aprovação e fiscalização, deverá haver a responsabilização do poder público municipal.

Eis jurisprudência nesse sentido:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. RECURSO INOMINADO. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. COLISÃO EM SEMOVENTE NA RODOVIA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES DEMONSTRADOS. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (...) 5. Conforme já disposto pelo Juízo de origem, as concessionárias de serviço público estão sujeitas ao mesmo regime da Administração Pública da qual obtiveram a concessão, no que se refere à responsabilidade civil. Já nos termos do art. 37, §6º, da Constituição Federal, as pessoas jurídicas de direito privado que atuam na prestação de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros. Trata-se de hipótese de responsabilidade civil objetiva. Além disso, há julgados do STJ no sentido de que a concessionária administradora de rodovia responde de forma objetiva perante o usuário, na condição de consumido (art. 14 do CDC). 6. Na origem, narra a parte autora que no dia 22/10/2023, por volta das 23h50min, enquanto trafegava por pela BR 060, na altura do km 66, sentido Abadiânia/GO – Brasília/DF, foi surpreendido por uma boiada composta por aproximadamente 10 animais, que atravessavam a pista, ao passo o veículo conduzido pelo requerente, carreta Scania/K113H Placa: JJD-2D15-DF, atrelada ao semirreboque Randon SRCA, Placa: KDQ-4F55-DF, veio a colidir com um dos animais. Acrescenta que o veículo em questão é de grande porte, e que no momento da colisão, trafegava seguindo o fluxo da



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

via, em condições meteorológicas favoráveis e pista seca, ao passo que o fato causador do acidente, foi unicamente a ocorrência dos animais na pista. Requereu seja a requerida condenada a indenizá-lo pelos danos materiais sofridos, no importe de R\$ 42.676,59 (quarenta e dois mil, seiscentos e setenta e seis reais, cinquenta e nove centavos), além de R\$ 13.883,41 (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais, quarenta e um centavos), a título de lucros cessantes. 7. A recorrente, como concessionária de serviço público, responde pelo dano que seus agentes, nesta qualidade, causem a terceiro, nos termos do art. 37, § 6º, da Constituição Federal que dispõe que "As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa". Trata-se de responsabilidade objetiva, que independe de demonstração de culpa. Comprovado que o acidente com animal ocorreu na via administrada pela recorrente, cumpre à ré demonstrar o caso fortuito ou a culpa exclusiva da parte autora ou de terceiros para afastar a sua responsabilidade. Nesse sentido: "É fato que a concessionária administradora de rodovia responde objetivamente, por qualquer falha na prestação do serviço, inclusive, pelos acidentes provocados pela presença de animais na pista/via" (REsp n. 647710/RJ). (Acórdão 1948706, 0702720-57.2024.8.07.0010, Relator(a): MARCO ANTONIO DO AMARAL, TERCEIRA TURMA RECURSAL, data de julgamento: 03/12/2024, publicado no DJe: 06/12/2024.) (grifo nosso).

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Eis jurisprudência do Supremo Tribunal Federal –

STF nesse sentido:

EMENTA. CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. ART. 37, § 6º, DA CONSTITUIÇÃO. PESSOA CONDENADA CRIMINALMENTE, FORAGIDA DO SISTEMA PRISIONAL. DANO CAUSADO A TERCEIROS. INEXISTÊNCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE O ATO DA FUGA E A CONDUTA DANOSA. AUSÊNCIA DE DEVER DE INDENIZAR DO ESTADO. PROVIMENTO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. 1. A responsabilidade civil das pessoas jurídicas de direito público e das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviço público baseia-se no risco administrativo, sendo objetiva, exige os seguintes requisitos: ocorrência do dano; ação ou omissão administrativa; existência de nexo causal entre o dano e a ação ou omissão administrativa e ausência de causa excludente da responsabilidade estatal. 2. A jurisprudência desta CORTE, inclusive, entende ser objetiva a responsabilidade civil decorrente de omissão, seja das pessoas jurídicas de direito público ou das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviço público. 3. Entretanto, o princípio da responsabilidade objetiva não se reveste de caráter absoluto, eis que admite o abrandamento e, até mesmo, a exclusão da própria responsabilidade civil do Estado, nas hipóteses excepcionais configuradoras de situações liberatórias como o caso fortuito e a força maior ou evidências de ocorrência de culpa atribuível à própria vítima. 4. A fuga de presidiário e o cometimento de crime, sem qualquer relação lógica com sua evasão, extirpa o elemento normativo, segundo o qual a responsabilidade civil só se estabelece em relação aos efeitos diretos e imediatos causados pela conduta do agente. Nesse cenário, em que não há causalidade direta para fins de



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

atribuição de responsabilidade civil extracontratual do Poder Público, não se apresentam os requisitos necessários para a imputação da responsabilidade objetiva prevista na Constituição Federal - em especial, como já citado, por ausência do nexo causal. RECURSO EXTRAORDINÁRIO 608.880 MATO GROSSO. (grifo nosso).

Assim pode ser constatado que havendo o nexo de causalidade e o dano, o poder público sofre a responsabilização objetiva, no parágrafo único em questão, se o poder público municipal é o responsável até mesmo por nomear comissão para fiscalização a análise de projetos, possui o poder de polícia para fiscalizar a execução de obras, podendo inclusive paralisar a mesma caso haja alguma desconformidade, o poder público possui responsabilização, não pode ser excluída, pois é parte de suas atividades, o poder de polícia por exemplo é um dos poderes da administração pública.

O poder público é que aprova o projeto, assim qualquer deficiência deverá ser responsabilizado, também é o poder público quem fiscaliza através de seu poder de polícia, assim havendo qualquer dano causado a alguém e comprovado o nexo de causalidade, poderá haver a constatação de omissão por parte do poder público no sentido de fiscalização e não exercício adequado de seu poder de polícia.

Normalmente a administração pública dimensiona as sanções administrativas em multas como disciplinado no Capítulo VI, Seção IV, artigos 73 ao 81, onde os artigos 75, 76 e 77 disciplinam as infrações leves, grave e gravíssimas, conforme artigo 78, as infrações que não estiverem disciplinadas no código serão consideradas de natureza leve.

Outro dispositivo que a administração pública faz uso é o embargo de obra, com determinação nos artigos 82 ao 85, podendo ser



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

aplicado em qualquer fase da obra e a interdição é outra medida que pode ser adotada, sendo disciplinada nos artigos 86 e 87 do projeto de lei, importante destacar que essas sanções não possuem natureza penal e podem recair sobre a pessoa física do profissional ou na pessoa jurídica de sua firma.

Serão suportadas pelo autor da infração, seus sucessores na obra ou na empresa, mas não é transmitida ao proprietário, assim as legislações federal, estadual e municipal impõem, concorrentemente, requisitos para construções e geral, que caso não atendidas acabam culminando em penalidades administrativas.

Dessa maneira enquanto estiver em operação os trabalhos de construção, modificação, demolição, edificação de obra se entende que toda a responsabilidade, caso o poder público tenha agido de acordo com suas atribuições, se desincumbindo de qualquer responsabilização, será responsável pelas imposições legais o construtor, que acaba assumindo os encargos técnicos e o ônus decorrente de seus atos de ofício.

De acordo com Hely Lopes Meirelles:

(...) Na prática, as repartições públicas costumam responsabilizar o proprietário pelas infrações administrativas da construção, quando essa responsabilidade é, a nosso ver, tipicamente do construtor habilitado, que, como profissional ou empresa, tem a obrigação legal e ético-profissional de projetar e conduzir a obra de acordo com os preceitos técnicos e legais pertinentes. (MEIRELLES, 2025, pg. 404).

Assim a administração pública como explanado doutrinariamente que mesmo se ocorrer a responsabilização ao proprietário não exonera o profissional ou a empresa prestadora do serviço dos encargos da



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

administração pública, em relação ao autor do projeto, sua reponsabilidade cessa com a aprovação do seu respectivo trabalho.

V – Do Poder de Polícia.

Em relação ao poder de polícia, é um dos poderes que a administração pública possui, juntamente com o poder regulamentar, normativo, hierárquico, disciplinar e vinculado, são várias a formas que o poder de polícia pode se manifestar, a mais conhecida é a fiscalização.

Pode ainda se manifestar através da manifestação do poder executivo exercendo outro poder o normativo, regulamentando leis, atos concretos através de alvarás, licenças e autorizações, de maneira preventiva na aplicação de sanções, apreensão de mercadorias, neste caso manifestação repressiva.

Assim quando o poder público municipal realiza um ato de autorização, emite licença ou um alvará, na verdade esta exercendo o seu poder de polícia de maneira da emissão de atos concretos pertinentes a administração pública, por isso existe a responsabilização objetiva em relação a pratica de todos esses atos.

O poder de polícia da administração municipal possui alguns atributos que são a coercibilidade que se resume na imposição da administração pública aos munícipes no que tange ao cumprimento da legislação, autoexecutoriedade que significa que a administração pública pode realizar ela mesma a ação fiscalizatória não necessitando de autorização judicial e a discricionariedade em certas circunstâncias seu exercício é ato discricionário da administração pública, mas em outras é vinculado ao preenchimento de



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

certos requisitos legais por parte do munícipe nesses casos a administração está vinculada ao preenchimento desses requisitos.

O desenvolvimento do poder de polícia ocorre em quatro ciclos que são ordem, consentimento, fiscalização e sanção, possui sua definição no artigo 78 do Código Tributário Nacional – CTN, possuindo dois sentidos o sentido amplo e o restrito.

Em seu sentido amplo é entendido como toda atividade estatal que condiciona a liberdade e a propriedade, com a finalidade de adequá-las aos interesses coletivos, abrangendo as atividades administrativas e a edição de leis pelo poder legislativo, em seu sentido estrito o poder de polícia não inclui a atividade legislativa, apenas é incluído as atividades administrativas de regulamentação e de execução das leis que estabelecem normas primárias de polícia.

Dessa maneira a ordem é entendida como o estabelecimento da legislação regulatória (no caso o próprio código), incidindo na discricionariedade de regular a matéria, consentimento que neste caso a administração pública concede o consentimento (vinculado, através de licença, e discricionário, através de autorização) para que o particular exerça a atividade regulada, após o consentimento ocorre a fiscalização quando, estará o particular sujeito à fiscalização das condições previstas na legislação (na ordem). Exemplo é a fiscalização de trânsito, finalizando a sanção constatado o descumprimento da norma estabelecida no ciclo da ordem, por intermédio da fiscalização, o particular estará sujeito às sanções administrativas estabelecidas na legislação.

O poder de polícia possui alguns atributos em relação aos seus atos praticados, que são atos administrativos, mas especialmente em relação a este poder desempenhado pela administração pública, possui em



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

regra coercibilidade ou imperatividade, isto é, a administração pública pode impor de maneira unilateral as obrigações válidas, sem necessidade de recorrer ao poder judiciário, sendo necessário que essa atuação estatal esteja prevista em lei.

Assim, a partir do momento que a administração pública autoriza uma obra, edificação, está exercendo seu poder de polícia, atestando que esta em condições o particular de exercer seu pleito, caso aconteça alguma situação, salvo as excludentes já explanadas, a administração pública possui responsabilidade objetiva em relação a situação.

Estando de acordo os artigos 11 ao 14, do projeto de lei que trata do responsável técnico, salvo caso o mesmo possa ser também o proprietário possuidor ou ainda caso não atender algumas das exigências estabelecidas no artigo 10, do projeto de lei, onde poderá incorrer em penalidades previstas na mesma legislação.

VI – Do Direito.

Em relação a política e desenvolvimento urbano o artigo 182, da Constituição Federal, estabelece que deverá ser executada pelo poder público municipal, mediante lei, de acordo com seu plano diretor e em consonância com a função social da propriedade garantindo o bem estar da coletividade.

O Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257/01, determina em seu artigo 2º, que a política urbana tem por objetivo o ordenar o desenvolvimento da cidade de acordo com a função social Da propriedade, estabelece ainda em inciso II, que deverá ser através da gestão democrática, por meio da participação popular, de associações representativas de vários



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

segmentos, para a formulação de planos, programas e projetos para o desenvolvimento urbano.

Importante dispositivo o inciso VI, alínea a, do artigo 2º, determina a ordenação e ocupação do uso do solo, com objetivo de se evitar a utilização inadequada de imóveis urbanos, assim quando ocorre a utilização inadequada do imóvel urbano, ou ainda a sua inutilização, acaba por infringir a função social da propriedade.

Observa-se a importância da função social da propriedade que possui amplo provisionamento constitucional, estando prevista no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal, 170, III e 182, § 2º, da Constituição Federal.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) **XXIII** - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) **III** - função social da propriedade;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. **§ 1º** O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

O controle prévio das atividades edilícias ou preventivo se dá através de licenças ou de autorizações que o poder público concede ao munícipe que cumpre apresentando o projeto para o órgão municipal competente e assim obtendo a sua aprovação, se atendidas todas as exigências legais.

Entre os artigos 15 a 22, mais especificamente o artigo 17, trata da não necessidade de licença para algumas aplicações e não necessidade da aprovação do projeto e elenca uma série de dispositivos dentre os quais 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; Obras para construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da Área



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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: (...) Obras de reforma que não altere o projeto aprovado e não resultem em acréscimo ou decréscimo da área construída do imóvel entre outras.

Observa-se que o texto permite que o poder público municipal não exija licença para obras de reforma que não altere o projeto aprovado conforme o inciso V, do artigo 17, mas ocorre que reforma acaba por haver modificação na estrutura do imóvel e assim deve ser o caso de licença.

O professor José Afonso da Silva afirma:

Reformas são serviços que impliquem modificações na estrutura na construção ou nos compartimentos ou no número de andares da edificação, podendo haver, ou não, alteração da área construída. Sua execução depende de alvará de licença, requerido pelos interessados, instruindo-se o pedido com título de propriedade ou de compromissário comprador, memorial descritivo e peças gráficas (plantas) em que fiquem devidamente descritas as modificações a realizar. (SILVA, 2025, pg. 401).

Outro dispositivo jurídico que não está de acordo com o ordenamento jurídico se refere em relação ao artigo 30, § 1º, onde estabelece que a licença será concedida no ato de aprovação do projeto com prazo máximo de validade de quatro anos, podendo ser renovada por mais um ano.

Ocorre que não se trata de validade e sim de preempção que decorre na caducidade tornado assim sem efeito o ato administrativo da licença emitida pelo poder público em favor do requerente, dessa



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

maneira ocorrendo a caducidade, poderá o mesmo requerer novamente a licença e aprovação do projeto.

Novamente José Afonso da Silva esclarece:

Quando se alude a um “prazo de vigência da licença” há de se entender isso no sentido que seu titular dispõe de um período de tempo para sua utilização, desde que isso aconteça, ela perdurará para sempre regendo o exercício do direito de construir in concreto, até a conclusão da edificação, a menos que haja interrupção prolongada, que, na forma prevista em lei, poderá gerar sua caducidade. (SILVA, 2025, pg. 402).

(....) O prazo não é de prescrição, nem se trata de prazo de validade (....). O prazo não é de prescrição nem de decadência, nem de validade. É de preempção, cujo transcurso, sem utilização, da licença, conduz à caducidade desta (....). (SILVA, 2025, pg. 402).

Esse efeito e a possibilidade de requerer nova licença e nova aprovação do projeto não são compatíveis com prazo de vigência, de decadência, menos ainda de validade, ou de prescrição. (SILVA, 2025, pg. 402).

Trata-se, em verdade, de prazo de preempção, que é prazo que torna sem efeito um ato e o direito deles decorrentes, em concreto, vale dizer: torna caduco o ato com os direitos dele defluentes. (SILVA, 2025, pg. 402).

A caducidade da licença ocorre, pois, com o transcurso do prazo de preempção quando, durante ele, não tiver dado início às obras licenciadas. Mas também se prevê a caducidade em consequência de paralização prolongada da obra ou de uma delas, no caso de conjunto, a legislação





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

marca o prazo de interrupção capaz de gerar esse efeito. (SILVA, 2025, pg. 402).

Em relação aos efeitos da caducidade não será necessário que o poder público emita outro ato administrativo declarando a caducidade da licença, desse modo a licença quem detém a licença a perde, em decorrência da perempção, isto é, iniciada o procedimento não o executou no tempo previsto pela legislação municipal.

Dessa maneira com relação aos seus efeitos José Afonso da Silva explana:

A caducidade decorre diretamente do transcurso do prazo de perempção. Não é necessário que a Administração emita uma declaração de caducidade. Seu efeito consiste em apagar a validade da licença como fundamento do exercício do direito pertinente. Isso é, com a caducidade, o titular da licença perdeu-a. De tal maneira, se quiser executar a obra licenciada, terá que requerer nova licença. SILVA, 2025, pg. 406).

Daí decorre também que a prática de atos ou atividades com base na licença caduca constitui ilegalidade, sujeita as sanções legais. SILVA, 2025, pg. 406).

Na verdade pode ser extraído que uma vez, vencido o prazo que o poder público municipal estabeleceu em legislação para após concedida a licença o seu titular possa efetivar o objeto do ato administrativo, não poderá mais realizar este mesmo objeto, ou construção ou reforma, devendo novamente pleitear nova aprovação do projeto e nova licença perante ao órgão municipal competente.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

VII – Da Votação.

As matérias referentes as votações de códigos possuem determinação no artigo 35, da Lei Orgânica do Município de Birigüi, que atribuí a lei complementar matérias referentes a códigos dentre outras, conforme seu inciso II, em relação ao quórum de votação, o artigo 36, do mesmo diploma legal determina que será de maioria absoluta.

O Regimento Interno da Câmara Municipal de Birigüi, estabelece em seu artigo 241, § 1º, alíneas a, b, c e d, que serão votadas em dois turnos, com interstício de dez dias todas as matérias estipuladas no presente artigo, dentre as quais referentes aos códigos.

Regimento Interno da Câmara Municipal de Birigüi:

Art. 241. Discussão é a fase dos trabalhos destinada aos debates em Plenário. § 1º Serão votados em dois turnos de discussão e votação: **a)** com intervalo mínimo de dez dias entre eles, os projetos de emenda à Lei Orgânica; **b)** os projetos de lei do plano plurianual, de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual; **c)** os projetos de codificação; **d)** os estatutos.

Lei Orgânica do Município de Birigüi:

Art. 35. São leis complementares as concernentes às seguintes matérias:
(...) II – Código de Obras ou de Edificações;



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Art. 36. Dependerão do voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal a aprovação e as alterações das seguintes matérias:
(...) II – Código de Obras ou de Edificações;

VIII - Do Parecer Jurídico.

O parecer jurídico, ressalvada as hipóteses onde a lei determina seu caráter vinculativo, é uma peça técnico-opinativa não vinculativa de assessoramento parlamentar, não afastando critérios de oportunidade e conveniência inerentes ao exercício do mandato eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

IX – Da Conclusão:

Conclui-se:

1 - Que acordo com o artigo 186, do Código Civil e artigo 37, § 6º, da Constituição Federal e ainda de acordo com a responsabilização por omissão da administração pública, conforme a teoria da culpa, havendo nexo de causalidade, culpa e dano, a administração pública deverá ser responsabilizada, assim o artigo 7º, § único, deverá ser modificado.

2 - Deverá haver a realização de audiência pública com ampla divulgação, pois se trata de matéria de interesse de toda a coletividade, conforme o artigo 2º, II, da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades.

3 - Alteração do artigo 17, V, pois em questão de reformas deverá exigir licença em decorrência da modificação da estrutura do imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>





Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

4 - Modificação do artigo 30, § 1º, em relação ao dispositivo jurídico utilizado, pois se trata de preempção e não de validade no qual se refere ao não cumprimento do prazo estabelecido pela administração pública para a realização das obras requeridas.

Ante o exposto, o projeto se encontra ilegal e inconstitucional, conforme artigo 2º, II, da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, 186, do Código Civil e artigo 37, § 6º, da Constituição Federal.

Assim, opinamos pela ilegalidade e inconstitucionalidade da propositura, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa.

É o parecer.

ASSINADO DIGITALMENTE
FERNANDO BAGGIO BARBIERE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



Fernando Baggio Barbieri
Advogado Público
OAB/SP nº 298.588