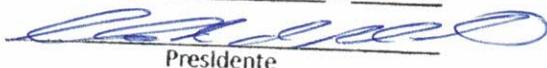


RESPACHO

apunte - se ao Projeto  
de Lei Complementar  
nº 33/2021.

Franca, 03 de 11 de 2021

  
Presidente

## ATA DA SESSÃO PRESENCIAL REALIZADA NO DIA 14/10/2021

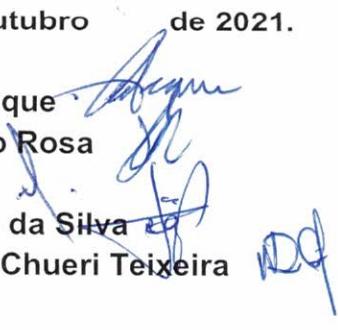
Ao 14º (décimo quarto) dia do mês de outubro de 2021 (dois mil e vinte e um), foi realizada a Sessão presencial contando com cinco arquitetos e urbanistas, a saber, Alessandro do Couto Rosa, Antônio Henrique Luque, Carlos Alberto Sibila, Domingos Francisco da Silva e Wellington Reinaldo Chueri Teixeira, realizada no escritório do arquiteto Antônio Henrique Luque, após o período mais crítico da pandemia do COVID – 19 e do isolamento social, com abertura às 14:00 (quatorze horas), todos com o uso de máscaras de proteção individual, afastados uns dos outros e obedecendo as orientações sanitárias e da ciência;

**OBJETIVO:** Analizar o Projeto de Lei Complementar Nº 33, de 2021; com as considerações iniciais sobre a **importância deste novo código de obras**, que está diretamente relacionada à necessidade de uma nova apresentação à sociedade civil bem como à classe profissional, com mais e melhores debates, análises, etc. Pelo seu conteúdo, desta forma destacamos que foi insuficiente apenas 1 audiência e 1 apresentação das alterações aos presentes na ocasião. Somos contrários no conteúdo desta PLC, notadamente à **fiscalização** das obras por conta dos profissionais, bem como a **penalização** na sua aplicação, descritos em capítulos, artigos, e aparentemente fundamentado na **dificuldade** nas suas aplicações. Normas e descrições ainda não foram esclarecidas adequadamente e enumeradas. Propomos que o prazo para o fornecimento do alvará seja de imediato e a aprovação com um prazo máximo pré-determinado, também levantamos que há dúvidas na elaboração da substituição do autor do projeto, também na baixa de RRT, calçadas com 3% para loteamentos, para licenciar a obra, habite-se e carta de ocupação. É fundamental destacar a importância da ampliação dos debates, para não incorrermos em erros que prejudiquem a sociedade civil como um todo.

A presente Ata, que será lida na tribuna na próxima reunião da Câmara Municipal de Franca, para divulgar aos nobres vereadores bem como ao seu presidente, e será assinada no original por quem de direito.

Franca, 14 de outubro de 2021.

Antônio Henrique Luque  
Alessandro do Couto Rosa  
Carlos Alberto Sibila  
Domingos Francisco da Silva  
Wellington Reinaldo Chueri Teixeira



Considerações iniciais

Bom dia a todos que estão presentes

Queremos iniciar dizendo que como foi prometido estamos trazendo pormenorizados as nossas propostas, salientando que as audiências públicas que tinham como objetivo debater este assunto em pauta, FOI UMA SÓ, REALIZADA NO DIA 20/07/2021, NO PREDIO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DE FRANCA, em cuja oportunidade foram aceitas sugestões para análise pelo poder executivo no sentido de haver a possibilidade para tais adequações.

## Minuta do novo Código de Edificações

### EDITAL DE CONVOAÇÃO

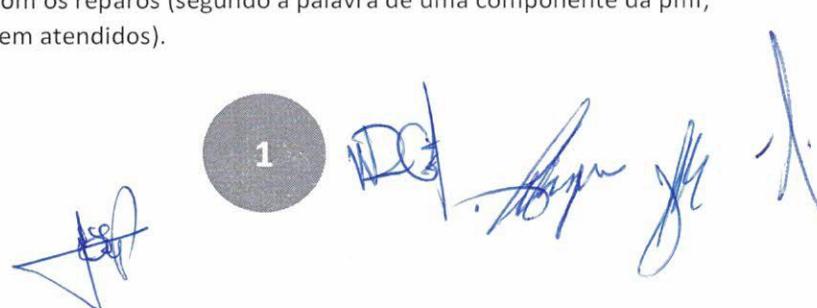
A Prefeitura Municipal de Franca, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura, com base na lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e diretrizes da municipalidade, vem por meio deste, convidá-lo a participar da AUDIÊNCIA PÚBLICA para exposição de PROJETO DE LEI PARA SUBSTITUIÇÃO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÃO (Lei complementar nº 1647/68), que se realizará em 10 de SETEMBRO de 2021, às 18:00 horas, no Auditório da Secretaria Municipal de Educação, à Avenida Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro, nº 550, Parque Francal – Franca/SP.

Considerando a declaração de estado de emergência no Município de Franca para enfrentamento da pandemia decorrente do Novo Coronavírus – COVID-19, estabelecida através do decreto municipal nº 11.018, de 19 de março de 2020, e alterações, os cidadãos devem comparecer com máscaras de proteção facial

- Comunicado da Prefeitura Municipal de Franca, para a audiência pública.

Destacando que naquele momento havia recomendação sanitária limitando aglomerações, em função da pandemia covid 19.

Em outro momento, no dia 10/09/2021, foi realizada outra “audiência pública”, para apresentação do texto com os reparos (segundo a palavra de uma componente da pmf, reparos possíveis de serem atendidos).

A photograph showing several handwritten signatures in blue ink. In the center-left, there is a large, stylized signature. To its right is a circular dark gray stamp with the number '1' in white. Further to the right are two more signatures, one appearing to be 'NDC' and another that looks like 'Luzia'. On the far right edge of the frame, there is another partial signature.

Naquele momento, foi comunicado de que a proposta para o novo código de obras, estaria com a etapa para apresentações de sugestões, esgotada. Foi comunicado que o projeto de lei seria enviado à câmara municipal de Franca, para apreciação da casa legislativa.

Está claro de que somente uma audiência pública para debate e apresentação de sugestões para o novo código de obras que contém até momento noventa e seis artigos e seus anexos, é extremamente insuficiente para o tema, tornando superficial, o debate que deveria ser construtivo e contributivo.

Este ato pode ser verificado no dia 04/10/2021, sendo divulgado pelo portal GCN.net.br, com o sr prefeito Alexandre Augusto Ferreira e o Secretário de obras e planejamento arquiteto Nicola Rossano Costa.

Neste ponto, estava clara a necessidade de debate sobre este importante tema, ou seja, "plc 33-21 código de obras", onde em análise inicial, está composto por uma redação, quase unilateral, fazendo aqui referência à alguns artigos que serão citados posteriormente.

Sem dúvida alguma, fica o registro da necessidade da modernização do "código de obras" que ainda rege as ações especialmente no campo da construção civil da cidade de Franca, SP, (lei complementar 1647/68)

Com muita evidência, o texto do código atual "CRIA DIFICULDADES PARA VENDER FACILIDADES", haja visto que a saleta de "orientações" dos fiscais da prefeitura, fica sobrecarregada muitas vezes, por que será...??? Já perguntaram-se sobre isto....???

Há algumas hipóteses para este fenômeno, gostaria de lembrar das palavras do vereador Gilson Pelizaro que pronunciou a frase: "Se você for amigo do rei, você consegue qualquer coisa". Esta seria uma hipótese.

Outra seria o despreparo dos profissionais da área. Uma outra seria a possibilidade de haver dentro da administração pública, um certo aparelhamento político nas atividades administrativas da PMF...

Destaque especial para o momento político histórico no qual este ultrapassado código de obras foi instrumentalizado para orientar a sociedade Francana, (era 1968, momento em que o país contava com governo militar, que muito contribuiu para o crescimento do país mas observa-se claramente a utilização de verbetes endurecidos e rígidos para a nossa realidade atual, posso citar claramente a palavra "PENALIDADE" e a palavra "APROVAÇÃO" que aparecem várias vezes naquele código de 1968 e infelizmente foi 'COPIADO E ESCRITO NESTA NOVA PROPOSTA', DEIXANDO CLARA A INOBSERVÂNCIA por parte de seus autores de que a prefeitura municipal não tem a prerrogativa de proceder qualquer "JULGAMENTO" diante de possíveis crimes, além disso a PMF não é presídio ou casa de recuperação de marginais, que possa operar ou aplicar "PENA" tal como está descrito nesta nova proposta. Tampouco tem a qualificação para aprovar projetos destinados ao uso por particulares, tem sim que "LICENCIAR" os projetos, através de alvarás das obras a serem executadas, respeitando e atendendo normas e leis de padrões construtivos a serem IMPLEMENTADOS, DESENVOLVIDOS E INCORPORADOS pelos profissionais responsáveis por sua elaboração e execução. No entanto fica a sugestão para eliminação destas entre outras palavras endurecidas do escopo do referido texto aqui apresentado como plc 33-21.

A photograph of a document page showing handwritten signatures and a circular official stamp. The stamp is dark grey with the number '2' printed in white in the center. To the left of the stamp is a signature that appears to start with 'J. P.'. To the right of the stamp is another signature, and further to the right is a large, stylized initial 'X'. There is also a blue ink mark resembling a checkmark or a small 'X' near the bottom left of the stamp area.

## CONCEITO DE PENA – fonte JUS.COM.BR

Pena é a medida imposta pelo Estado, ao infrator que comete um ato típico, ilícito e culpável, mediante o devido processo legal. O Estado tem o dever/poder de aplicar a sanção penal ao autor da conduta ilícita culpável como forma de retribuição do mal provocado por tal conduta, "castigando" o agente da conduta criminosa, e com a finalidade de evitar que novos crimes possam ser cometidos.

\*Pelo conceito da palavra pena, nota-se a inaplicabilidade deste termo ao texto.

No caso da palavra “APROVAR” de fato quem aprova o projeto hipotético, é o proprietário que responde por suas escolhas quanto às formas, escolha de materiais a serem utilizados, dimensões, legalidade das documentações apresentadas, etc... sob orientação profissional, pode ser substituída por “LICENCIAR” que está associada ao ato de conceder o direito a...

Há algumas hipóteses para este fenômeno, gostaria de lembrar das palavras do vereador Gilson Pelizaro que pronunciou a frase: “Se você for amigo do rei, você consegue qualquer coisa”. Esta seria uma hipótese.

Outra seria o despreparo dos profissionais da área. Uma outra seria a possibilidade de haver dentro da administração pública, um certo aparelhamento político nas atividades administrativas da PMF...

A prefeitura existe para organizar a prestação de serviço público na cidade, levando em conta suas atribuições constitucionais, neste sentido estamos diante de um dilema crucial, sendo a PMF uma empresa, naturalmente precisa de recursos financeiros para custear suas atividades. Por outro lado, a PMF tem a prerrogativa para explorar uma fonte de recursos que é o uso do solo do município, que engloba desde imposto predial territorial urbano, e neste caso específico do código de obras, está evidente a contribuição do setor da construção civil no fortalecimento da arrecadação municipal.

### LOM- Seção III - Da Competência Municipal

VII - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de zoneamento, bem como as diretrizes urbanísticas convenientes à ordenação de seu território;

Diante do exposto “NÃO FAZ SENTIDO”, dificultar o andamento para licenciamento de serviços de interesse da população.

A photograph showing several handwritten signatures in blue ink. In the center, there is a dark grey circular stamp with the number '3' printed in white. To the left of the stamp, there is a signature that appears to start with 'J' or 'S'. To the right of the stamp, there are two more signatures, one of which includes the letters 'NDC' and 'JAN'. Further to the right, there are more signatures, including one that looks like 'JL'.

É importante citar que a nossa cidade está EM ATRASO a modernizar o PLANO DIRETOR MUNICIPAL.

Outrossim, entendo que o “código de obras” pode e deve ser inserido no texto do PLANO DIRETOR”, tema que deve ser debatido em outro momento mas fica aqui a sugestão.

#### LOM-CAPÍTULO II - Da Política Urbana Seção I - Do Planejamento Urbano

Art. 162. A administração municipal organizará suas atividades dentro de um processo de planejamento permanente e contínuo, com princípios técnicos pertinentes ao desenvolvimento integrado da comunidade, tendo como objetivo o pleno desdobramento das funções sociais da cidade e o bem estar dos seus habitantes, em consonância com as políticas sociais e econômicas do Município.

Parágrafo Único. As funções sociais da cidade dependem do acesso de todos os cidadãos aos bens e aos serviços urbanos, assegurando-lhes condições de vida e moradia compatíveis com o estágio de desenvolvimento do Município.

Art. 163. O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política urbana a ser executada pelo Município.

O instrumento que representa esta arrecadação é o alvará.

## Significado de Alvará **alvará**

substantivo masculino Documento de autorização; documento que, emitido por uma autoridade judicial ou administrativa, dá autorização para a prática de certos atos: alvará de soltura; alvará judiciário. Licença; documento emitido por uma autoridade administrativa para que alguém ou uma empresa exerça atividades comerciais ou outros serviços: alvará de funcionamento; alvará para abertura de um parque. Uso Antigo. Documento que registra a decisão ou a autorização, normalmente provisória, de um soberano em relação a certo assunto; essa decisão. Etimologia (origem da palavra *alvará*). Do árabe al-barââ.

Sinônimos de Alvará

Alvará é sinônimo de: permissão, autorização, concessão, licença

## *Alvará de 5 de janeiro de 1785, Rainha D. Maria I*

Este é um documento de grande importância na História do Brasil. Refere-se à proibição de fábricas e manufaturas. Causou revoltas e foi uma das razões para os movimentos de independência em Minas Gerais e na Bahia, no final do século 18. Esteve em vigor por 23 anos, até 1808. Atenção para a grafia do "s", representado como um f sem o traço do meio, isso era muito comum até o século 18. Original no Arquivo Nacional de Portugal.

\*Primeiro alvará emitido no Brasil

# Alvará que proíbe as fábricas e manufaturas no Brasil

Publicado: Quinta, 21 de Junho de 2018, 14h58 | Última atualização em Quinta, 11 de Março de 2021, 15h56

[Tweetar](#)

Alvará de d. Maria I que proíbe o estabelecimento de fábricas e manufaturas no Brasil. O principal argumento para a suspensão era que, com o desenvolvimento das fábricas e manufaturas, os colonos deixavam de cultivar e explorar as riquezas da terra, e de fazer prosperar a agricultura nas sesmarias, conforme haviam prometido aqueles que as receberam. Para que a agricultura e a extração de ouro e diamantes não enfraqueçam por "falta de braços", a rainha decide proibir todo tipo de fábrica e manufatura têxtil no Brasil, com exceção daquelas que produzissem tecidos grosseiros que servissem para vestuário dos negros e empacotamento de fazendas e outros gêneros. Caso se desobedecesse ao alvará, o fabricante teria que pagar multa para a justiça e a quem lhe houvesse denunciado.

Diante do exposto “NÃO FAZ SENTIDO”, dificultar o andamento para licenciamento de serviços de interesse da população.

É importante citar que a nossa cidade está EM ATRASO, a modernizar o PLANO DIRETOR MUNICIPAL.

Outrossim, entendo que o “código de obras” pode e deve ser inserido no texto do PLANO DIRETOR”, tema que deve ser debatido em outro momento mas fica aqui a sugestão.

Neste sentido, torna-se necessária a participação da sociedade civil no processo da elaboração deste referido “Novo Código de Obras”. Enfatizando o debate apresentam-se neste documento algumas observações que visam contribuir para o aperfeiçoamento desta nova lei municipal.

Art.5º - Este artigo está fora do contexto desta proposta!

Com a apresentação da documentação protocolar necessária apresentada à PMF, o alvará deve ser “IMEDIATO”.

A palavra “APROVADO” deve ser substituída pela palavra “LICENCIADO”.

Art.6º - Verificar com o Alexandre Regis, informações complementares

Como pode o serviço público de licenciamento de obras aceitar um loteamento sem sua infraestrutura completa, liberando alvará para construção.

Suponha que a rede de esgoto ainda esteja a ser concluída, como e onde seriam despejados os efluentes das moradias...???

Como os moradores poderiam ter acesso à água de qualidade sem a devida rede hidráulica executada, sabendo que nessa cidade de Franca o índice de atendimento deste serviço é reconhecidamente de alta qualidade...???

Art.8º -

I- Neste item, a prefeitura aprova os projetos e serviços pertinentes à sua propriedade, sempre voltados ao interesse público coletivo.

Levando em conta de que a PMF, não participa de decisões específicas de projetos particulares. a PMF , expedirá “LICENÇA” através de alvarás, aos projetos regularmente apresentados.

E na devida proporção, exigindo formalidades de competência profissional particular ou através de equipe contratada pela PMF, estará “LICENCIANDO” os projetos próprios também.

III Neste item aparece uma palavra muito perigosa tanto quanto autoritária, “DEMOLIÇÕES”. Existe a figura da outorga onerosa dentro do código, que deve ser citada neste ponto.

## LOM- Seção II- da autonomia municipal

- a) a à decretação e arrecadação dos tributos de sua competência e à aplicação de suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

## LOM- Seção III - Da Competência Municipal

### Seção III - Da Competência Municipal

IV Este item coloca e classifica os entes envolvidos em possíveis “crimes”, pois como citado anteriormente, a palavra “PENALIDADE” deriva-se da palavra “PENA”, verbete inapropriado a este novo código de obras.

Assim sendo no máximo de seu significado, pode-se utilizar a palavra “INFRAÇÃO”, na qual caberia no máximo uma multa infracional.

Esta palavra deve ser “ERRADICADA” deste código, respeitando assim as atividades regulamentadas por leis específicas a cada atividade profissional, QUE PODEM SER DESCRIPTAS NESTE PONTO. (CREA< CAU< CRT)

## LOM- capítulo I

§ 1º. Salvo as exceções previstas nesta Lei Orgânica, um órgão não pode delegar atribuições a outro.

§ 1º - Muito confuso...

Temas sensíveis, este é um dos motivos pelos quais a prefeitura não deveria utilizar a palavra “APROVAR”, uma vez que se exime deste tema, “DIREITOS AUTORAIS”.

§ 2º - A palavra “APROVAÇÃO” está desatualizada. A PMF, pode “LICENCIAR” projetos de particulares, cabendo a citada “APROVAÇÃO”, no sentido de aceitar as condições e características projetuais para obras de interesse público, o que a colocaria como cliente de determinado profissional ou contratante de profissionais capacitados ou até empregadora de uma equipe destinada para tal finalidade.

# aprovar

Aprenda a pronunciar

verbo

1. 1.  
*transitivo direto*

achar bom, justo, acertado, adequado; ser favorável a concordar com.  
"não aprovou a atitude do amigo"

o  
2. 2.  
*transitivo direto*

permitir a realização de; autorizar, consentir, concordar.  
"não aprovou a viagem do filho"

## licenciar

**licenciar** | v. tr. | v. pron. | v. tr. e pron.

### li·cen·ci·ar

- Conjugar  
(licença + -ar)

*verbo transitivo*

1. Dar licença a.
  2. Despedir, dissolver (tropas, operários, estudantes, etc.).
- verbo pronominal*

3. Tomar o grau de licenciado.

*verbo transitivo e pronominal*

4. Dar ou obter autorização oficial ou formal.

"licenciar", in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2021, <https://dicionario.priberam.org/licenciar> [consultado em 20-10-2021].

Art - 9º -

§ 1º - Antes do proprietário/possuidor serem responsáveis pela estabilidade, salubridade, etc..., há a figura do autor do projeto e do responsável técnico neste item.

Vide lei federal 12.378 de 31/12/2010

Vide lei federal 5.194 de 24/12/1966

Art – 10º -

Pedido de licença

Art – 11º -

II - Comprovar que a execução dos projetos e o acompanhamento da execução das obras será realizado por profissional responsável técnico capacitado e registrado em seu Conselho de origem.

Sugestão:

Comprovar que a autoria dos projetos e a responsabilidade técnica para execução das obras, serão realizados por profissional/profissionais registrados em seu conselho de origem.

§ -1º - Deve ser dada especial atenção aos servidores públicos responsáveis pela fiscalização no sentido de que é necessário que haja fiscais com competência na área de projetos e construções, evitando caracterização de exercício ilegal da profissão.

Art – 14º-

II- Sugestão de substituir a palavra aprovado por “LICENCIADO”.

Art – 15º -

Quando trata-se de autor do projeto, todas características iniciais no desenvolvimento do projeto, acompanhará a obra por tempo indeterminado.

Falando sobre este tema, torna-se impossível dentro do campo da concepção de ideias formais e informais de um projeto hipotético, a substituição da figura “AUTOR DO PROJETO”.

Se por motivo de força maior houver a necessidade de substituir o profissional “AUTOR DO PROJETO”, existe o recurso do documento chamado “RRT VINCULADA”, “ART VINCULADA” e “CRT VINCULADA”, onde o profissional substituto assumirá o projeto levando em conta os parâmetros iniciais propostos originalmente.

Art -16º-

I.o proprietário;



- II. o possuidor
- III. o autor do projeto
- IV. o responsável técnico. \*

Obs; O correto seria 'SUBSEÇÃO I' ???

Art- 17º- Onde está a figura do "AUTOR DO PROJETO"

\*Deve ser melhor descrito o "SISTEMA"

#### Subseção II

- "LICENCIAMENTO DE PROJETOS

Art -18º- "LICENCIAMENTO"

Art -19º- É citado o anexo abaixo...

#### ANEXO III

##### PARÂMETROS URBANÍSTICOS

\* A taxa de ocupação máxima de construção nos lotes será de 80%, com exceção para os parcelamentos onde em seus Decretos de Aprovação, consta taxa mais restritiva. O profissional técnico sempre deverá consultar o Decreto de Aprovação do parcelamento onde o lote a ser edificado está inserido, antes de projetar.

##### RECUOS MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS NA EDIFICAÇÃO

Residencial Unifamiliar

Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (\*3)

Frontal 2,00 m. (\*4)

Fundos - 1,50 m + H/10. - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

Lateral- 1,50 m + H/10. - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

4 Pavimentos ou mais

Frontal 2,00 m (\*4)

Fundos - 1,50 m + H/10. (\*4)

Lateral- 1,50 m + H/10. (\*4)

Residencial Multifamiliar Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (\*3)

Frontal2,00 m (\*4)

Fundos- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

lateral - 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

4 Pavimentos até 10 pavimentos com até 30,00 m de altura máxima.

Frontal2,00 m (\*4)

Fundos 1,50 m + H/10. (\*4)

lateral1,50 m + H/10. (\*4)

11 pavimentos ou mais

Frontal2,00 m até o 10º pavimento. A partir do 11º pavimento, 2,00 m + h/10. (\*4)

Fundos1,50 m + H/10. (\*4)

Lateral1,50 m + H/10. (\*4)

Comércio e Serviço Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (\*3)

Frontal 0,00 m (\*5)

Fundos- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

Lateral- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10.

4 Pavimentos até 10

Frontal2,00 m (\*4)

Fundos 1,50 m + H/10. (\*4)

Lateral1,50 m + H/10. (\*4) pavimentos, com até 30,00 m de altura máxima

11 pavimentos ou mais

Frontal 2,00 m até o 10º pavimento. A partir do 11º pavimento, 2,00 m + h/10. (\*4)

Fundos 1,50 m + H/10. (\*5)

Lateral 1,50 m + H/10. (\*5)

Indústria Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (\*3)

Frontal 5,00 m

Fundos - 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 2,00 + H/10 (\*6)

Lateral - 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 2,00 + H/10 (\*6)

4 pavimentos ou mais.

Frontal 5,00 m

Fundos 2,00 m + H/10

Lateral 2,00 m + H/10

Perguntas:

- a- Quais parâmetros foram utilizados na definição deste afastamento obrigatório...???
- b- Por qual motivo, foi definido que em uma parede cega, poderia haver duas opções de implantação somente..???? Conforme a redação, seria possível a construção na divisa ou com afastamento de 1,50 m...!!!
  
- c- Decreto 12342 1978

*TÍTULO II  
Normas Gerais de Edificações  
CAPÍTULO I  
Dimensões Mínimas dos Compartimentos*

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

- a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90 m;
- b) em outros tipos de edificação:
  - quando de uso comum ou coletivo, 1,20 m;
  - quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90 m.

Art-20º-

IV- Preservação do patrimônio histórico...

Art -21º-

Os projetos serão “LICENCIADOS” pela PMF.

§ único- Esta frase representa muito bem que a PMF, não aprova projetos, uma vez que não se solidariza com condições aqui descritas.

\*A proposta para este tema é obter o alvará “AUTOMÁTICO”, emitido imediatamente no momento do pedido do mesmo. Se houver alguma incorreção no protocolo, pode ser determinado um tempo para atendimento da devida correção ou sua possível cassação, sujeitando o requerente a uma infração.

Art -22º- Proposta de alvará automático ou”IMEDIATO”.

Quais são as ressalvas...???

Art -24º- Eliminar a palavra “aprovar” e “penalidades” e suas declinações.

Art -25º-

§2- penalidade...???? No máximo uma infração...

Art -26º-

A propositura deste artigo mostra por si a sua inexequibilidade.

O meio termo pode ser o uso do imóvel, enquanto providencia-se o habite-se...

Art -27º-

A palavra aprovação pode sugerir uma condição solidária da PMF, quanto as condições gerais do projeto, o que pode gerar embaraços para o poder público no futuro.

§1º- Pode ser aplicado em construções residenciais...???

§2º- A palavra ‘BLOCO’ parece mais adequada neste caso.

§3º- Este parágrafo contradiz o anterior...

Art -29º-

Projeto "LICENCIADO"

Art -30º-

Está adequado dizer "LICENCIADO"

Art-31º- Alvarás

Art-32º-

§1º- Deve ser feito sempre com a presença do interessado.

Art-33º-

§único, Este tema deve ser analisado com cuidado, pois a iniciativa unilateral pode incitar normas inadequadas. No entanto se houver necessidade de outras instruções, estas deverão ser debatidas previamente com os entes interessados.

Art -35º- O autor do projeto tal como o responsável técnico de uma obra hipotética, NÃO SÃO FISCAIS da PMF.

Legalmente prestam serviço de acordo com sua origem profissional, respeitando as normas, leis, decretos, etc..., compatíveis a cada situação.

Por outro lado, as concessionárias citadas acima, prestam serviço de interesse público coletivo, dentro dos quais estão o fornecimento de energia elétrica e o fornecimento de água potável juntamente com seu esgotamento.

Porém são empresas de economia mista, com seus próprios regulamentos, sem os quais a população NÃO SERÁ ATENDIDA com estes serviços essenciais.

Tratando do fornecimento de água, tivemos uma crise hídrica neste ano, o que revelou que pouco adiantaria ter um imóvel ligado à rede, atendendo às exigências legais das companhias, sem ter água na torneira. Sendo assim, o valor deste código deve fazer frente à concessionária que explora este serviço, a anos, no sentido de atrelar tal fornecimento ao contribuinte, que pagará caro por este serviço.

A mesma crise hídrica, revelou a fragilidade do sistema elétrico brasileiro e aqui em Franca não foi diferente. Falte de energia a vista.

Para tanto, mercado dispõe de alternativas de fontes de energia elétrica.

A viabilidade do sistema de geração de energia elétrica através de placas "FOTOVOLTÁICAS" é uma realidade. Este sistema coloca em xeque-mate a necessidade de ter um imóvel ligado à concessionária.

Atualmente o sistema "on-grid", admite que o consumidor instale um sistema de geração de energia elétrica e o conecte à rede da concessionária, podendo economizar até 95% na conta.

Porém o sistema "off-grid", pode ser uma alternativa viável em alguns casos, o que desobrigaria estar ligado à rede pública.

Art -36º-

§7º Projeto licenciado\*

Deve ser estudado e analisado cada caso dentro de um projeto específico.

Art -37º-

Onde está a figura do autor do projeto...???

§1º- qual a sequência dos interessados...???

Art. 38º- Os prazos máximos para as diversas etapas de aprovação para a Prefeitura concluir a análise do projeto devem ser regulamentados por Decreto.

Este prazo deveria ser inscrito no código.

Art. 42º - Devem ser resguardados a acessibilidade e recuos necessários em passeios públicos para a implantação de tapumes.

Quais são..???

Art. 45º - O proprietário/possuidor de obra paralisada ou de edificação abandonada é diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono da mesma.

Quais danos...???

Art. 51º-

§3º - Para edificações destinadas a usos não residenciais podem ocorrer vagas presas, desde que haja serviço de manobra ou solução para o escoamento do fluxo de veículo, devidamente aprovado pela Prefeitura. ("LICENCIADO")

Art. 52º - As edificações não residenciais poderão, com intuito de atender o número de vagas descrito no Anexo V deste Código, se utilizar de vagas em estacionamentos devidamente licenciados pela Prefeitura, alocados em lote distinto.

Obs: As edificações residenciais podem ter o mesmo tratamento.

Art. 63 - Para o pavimento ser considerado subsolo, entende-se que a sua cobertura não pode estar a mais que 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), no máximo, do nível médio do meio-fio fronteiro. §1º – A parte superior da cobertura no subsolo deverá estar a, no máximo, 7 m (sete metros) do nível natural do terreno, nas laterais e fundos, quando junto ao alinhamento do lote

O que implica nas condições do sub solo é a cota de arrasamento do piso, não a cobertura.

Art. 64º-

IV - No caso do piso da garagem estar situado a mais de 0,80 m (oitenta centímetros) acima ou abaixo do meio-fio, as rampas de acesso ao mesmo deverão respeitar o recuo frontal de 5 (cinco) metros;

Respeitar o recuo para inserir a rampa neste espaço ou implantar a rampa a partir dele...???

§1º - É permitido o rebaixamento de meios-fios, em dois pontos do passeio, para acesso de veículo ao lote, em edifícios superiores a 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais;

Neste caso, os lotes de esquina devem ser citados separadamente.

## CAPITULO VI

### DA FISCALIZAÇÃO ( BASTA )

Art. 69º - Constatada infração a dispositivos desta lei, será expedido o respectivo auto de infração aos responsáveis.

A assunção de expedir um “auto de infração” revela por si que não há crime, o que justifica a extinção da palavra “penalidade” do código.

#### Seção I

##### Das penalidades

Art. 70º- A infração a qualquer dispositivo desta lei ou da legislação correlata sujeita os infratores a penalidades.

Art. 71º– A inobservância aos dispositivos deste Código sujeitará o infrator às penalidades de:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) embargo de obra;
- d) cassação da licença para construir;
- e) demolição, parcial ou total.

§ 1º. A penalidade de advertência será aplicada apenas ao profissional, empresa responsável e ao construtor.

§ 2º. As penas de advertência e de multa serão aplicadas de forma independente a cada um dos infratores ou responsáveis solidários pelo fato.

§ 3º. As penalidades previstas no caput deste artigo são independentesumas das outras, podendo ser aplicadas cumulativamente.

Não há penalidade sem crime, tampouco a PMF poderia julgar qualquer atitude criminosa. Há meios e setores legais que o fazem...

## Seção II

### Da Advertência

Art. 72º – Será aplicada a penalidade de advertência quando o profissional ou empresa responsável ou construtor:

I – Apresentar projeto em desacordo com as disposições desta lei, da legislação vigente, com a obra ou com o local a ser edificado;

II – Modificar projeto aprovado sem solicitar modificação ao órgão competente da Prefeitura;

III – iniciar ou executar obras sem o devido projeto aprovado pela Prefeitura ou sem a necessária licença para edificar.

IV – Deixar de cumprir, dentro do prazo previsto, qualquer providência para a qual tenha sido intimado.

V – For desrespeitado embargo de obra para a qual assumiu a responsabilidade técnica.

Obs: apresentar projeto onde, quando...???

A ideia inicial proposta para este código é dar celeridade ao processo de “LICENCIAMENTO DE PROJETOS”, esta seção está dissonante deste propósito.

Art. 73º– São penalidades de multa aplicáveis exclusivamente a profissional ou empresa responsável ou construtor por projeto ou pela execução de obra:

SÃO INFRAÇÕES PASSÍVEIS DE MULTA....A palavra penalidade está inadequada.

Art. 74º - Serão aplicadas ao proprietário/possuidor, profissional ou empresa responsável e ao construtor as multas de:

VI – 10 UFMF, para as hipóteses do art. 73 quando o infrator tiver recebido anteriormente 02 (duas) penalidades de advertência;

Não há penalidade sem crime...

XII – 30 UFMF, por ter cometido grave erro técnico no projeto ou na sua execução que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens;

XII – 30 UFMF, ter utilizado, por meio de fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado;

A PMF não é solidaria à definição das características da obra, tampouco pode ria ser, uma vez que o memorial descritivo da obra é particular entre o autor do projeto e proprietário.

?????

Art. 76º - Por infração às condutas não especificadas neste capítulo ou por infração a quaisquer outros dispositivos da legislação correlata, serão aplicadas a penalidade de multa de 10 UFMF.

Artigo duvidoso, muito desapropriado...

Art. 78 - Nas reincidências, as multas serão somadas em dobro. Parágrafo Único. Considera-se reincidência a repetição de infração de um mesmo dispositivo deste Código ou da legislação vigente, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado, administrativamente, a decisão condenatória referente à infração anterior.

Quem julga é o poder judiciário, estes temas relativos a possíveis desvios de função, devem ser “ANALISADOS” pela PMF afim de “VERIFICAR” se em determinado ato , cabe alguma multa.

Estas palavras como, “PENALIDADE”, “DECISÃO CONDENATÓRIA”, são comuns no trato dentro do poder judiciário, são descabidas para um código orientativo.

Uma vez adotadas, passa-se a ideia de que “A MÁ FÉ” estaria sendo adotada corriqueiramente.

Um profissional qualquer, pensaria duas vezes antes de tomar uma decisão no sentido de não ferir um código de obras qualquer.

"NESTE SENTIDO, CERTAMENTE ELE (PROFISSIONAL) CONTINUARÁ A FREQUENTAR O DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DA PMF, PARA CERTIFICAR-SE DE QUE NÃO ESTARIA SUJEITO 'A UMA NEGATIVA NO LICENCIAMENTO DE UMA OBRA HIPOTÉTICA, TENTANDO UMA CONCORDANCIA DA PMF. SE ISSO CONTINUAR ASSIM, NÃO FAZ NENHUM SENTIDO TENTAR OTIMIZAR O SERVIÇO DE LICENCIAMENTO DE OBRAS ".

Deve-se tomar o cuidado para não tornar este departamento em uma indústria de multas. A casa legislativa tem como premissa a função de fiscalizar este comportamento.

#### Seção IV

##### Da Cassação da Licença para Construir

Art. 80 - A penalidade de cassação da licença para construir a edificação será aplicada nos seguintes casos:

- I – Modificação do projeto aprovado sem apresentação de substitutivo quando constatada a necessidade de alterações consideradas necessárias e ou essenciais;
- II – Quando forem executadas obras em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com os dispositivos desta lei ou da legislação vigente.

"ANALISEM O GRAU DE INTIMIDAÇÃO PELO USO INADEQUADO DE UMA PALAVRA"

"PENALIDADE"

#### Seção VI

##### Do Embargo de Obra

Art. 81 - Qualquer edificação ou obra, parcial ou não, em execução ou concluída, poderá ser embargada, sem prejuízo de multas e demais penalidades, quando:

Repete-se o equívoco da palavra "PENALIDADE".

#### Seção VII

##### Da Demolição

Art. 82 - A demolição, parcial ou total, de edificação, será aplicável quando:

- I – Decorridos mais de 30 (trinta) dias, não forem atendidas as exigências do Código de Edificações do Município referentes à construção paralisada, a qual ofereça riscos à segurança pública ou prejudicar o entorno/ vizinhança ou por invasão de espaço público;

II – O proprietário não atender à intimação para reiniciar imediatamente os serviços de demolição, paralisados por mais de 60 (sessenta) dias, conforme prescreve este Código;

III – Obras ou edificações forem julgadas de risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência, ou ainda em estado de ruína, por laudo de vistoria, e o proprietário ou construtor responsável se negar a tomar as medidas de segurança ou as reparações necessárias;

IV – For indicada, no laudo da vistoria, a necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça de iminente desmoronamento ou ruína;

V – No caso de obras passíveis de serem legalizáveis, o proprietário ou construtor responsável não realizar, no prazo fixado, as modificações necessárias nem preencher as exigências legais;

VI – No caso de obras ilegalizáveis, o proprietário ou construtor responsável não executar no prazo fixado, as medidas determinadas no laudo de vistoria.

§1º - Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou construtor responsável para iniciar a demolição será de 7 (sete) dias, no máximo.

§2º - Se o proprietário ou construtor responsável se recusar a demolir a obra, ficará, inclusive, sujeito às medidas judiciais, se requeridas.

OBS:

Destaca-se o inciso IV- "QUEM FARÁ O LAUDO DE VISTORIA" ???

Este artigo merece uma atenção muito detalhada, verifica-se com muita clareza na cidade de Franca, de que há várias construções que foram construídas, fruto da auto construção, sem levar em conta várias normas técnicas vigentes.

Art. 83 - Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrado imediatamente, pelo servidor público municipal competente, o respectivo auto, que conterá, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I – Data e local em que foi lavrado;

II – Identificação do infrator;

III – Descrição da infração;

IV – Dispositivo infringido;

V – Penalidade aplicável ao caso;

VI – Assinatura da autoridade que o lavrou;

VII – assinatura do infrator, se em flagrante, entretanto, no caso de recusa, haverá averbamento no auto pela autoridade que o lavrou.

§1º - A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor público municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pelo mesmo, por possuir fé pública.

§ 2º - O infrator terá o prazo de cinco dias para apresentar defesa, por meio de requerimento protocolado na Prefeitura, presencial ou eletronicamente.

§ 3º - A defesa será apreciada pela autoridade imediatamente superior àquela responsável pela lavratura do auto ou pelo Secretário da Pasta, no prazo de 10 (dez) dias, podendo este prazo ser ampliado nos casos em que sejam necessárias novas providências que possam contribuir para a elucidação dos fatos.

§ 4º - Será cabível recurso ao Prefeito Municipal apenas nas hipóteses em que seja comprovado o uso de má-fé na aplicação do auto de infração.

Art. 87 - Julgada improcedente a defesa apresentada ou não sendo protocolada no prazo fixado nesta lei, será imposta a penalidade correspondente.

Art. 84 - É facultado ao proprietário de obra embargada, por força de penalidades aplicadas ao profissional ou empresa responsável, requerer a respectiva substituição.

Art. 85 - O prosseguimento de obra embargada só poderá se realizar após serem sanadas as irregularidades e após a revogação do embargo pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 86 - A aplicação das penalidades referidas nesta lei não isenta o infrator das demais responsabilidades e penalidades previstas na legislação federal ou estadual, ainda que pelos mesmos fatos, nem desobriga o infrator de reparar os danos, na forma prevista na legislação Civil.

## SEÇÃO VIII

### Das medidas cautelares

Art. 87 - Poderão ser aplicados o embargo de obra e a demolição como medidas cautelares, de forma imediata, na lavratura do auto de infração para:

I - Situações de risco à segurança ou à saúde das pessoas;

II - Evitar a consumação de dano mais grave que a penalidade prevista nesta lei;

III - fazer cessar a ação ou omissão ilícita;

IV - Garantir a aplicação final da penalidade. Parágrafo único. Aplica-se às cautelares, no que couber, as disposições previstas nesta lei relativas ao Embargo de Obra e da Demolição. SEÇÃO IX Das medidas complementares

Art. 88 – As infrações cometidas por empresas ou profissionais, com profissão regulamentada, serão comunicadas ao respectivo órgão de classe para apuração de infrações profissionais e aplicação de eventuais responsabilidades, as quais incluirão o histórico de eventuais infrações anteriores.

§ 1º. Também será encaminhado ao respectivo Conselho, o não cumprimento das atividades técnicas declaradas quando da apresentação da ART/RRT/ TRT.

§ 2º. Quando a infração constituir crime, uma cópia do auto de infração será encaminhada à Polícia Judiciária. CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89 - O Poder Executivo deve expedir os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Franca, 25 de outubro de 2021

Arq. e Urb. Alessandro do Couto Rosa

Arq. e Urb. Antônio Henrique Luque

Arq. e Urb. Carlos Alberto Sibila

Arq. e Urb. Domingos Francisco da Silva

Arq. e Urb. Wellington Reinaldo Chueri Teixeira

**OBS:** Assinados nas 15 vias a serem protocoladas na Câmara Municipal de Franca.

Proposta foi enviado no dia 25 de outubro de 2021, via e-mail, aos 15 vereadores da Câmara Municipal de Franca:

ver.carlinhopetropolisfarmacia@franca.sp.leg.br  
ver.claudineidarocha@franca.sp.leg.br  
ver.danielbassi@franca.sp.leg.br  
ver.dellamotta@franca.sp.leg.br  
ver.donizetedafarmacia@franca.sp.leg.b  
ver.gilsonpelizaro@franca.sp.leg.br  
ver.ilton@franca.sp.leg.br  
ver.kaka@franca.sp.leg.br  
ver.lindsaycardoso@franca.sp.leg.br  
ver.luizamaral@franca.sp.leg.br  
ver.lurdinhagranzotte@franca.sp.leg.br  
marcelotidy@franca.sp.leg.br  
ver.pastorpalamoni@franca.sp.leg.br  
ver.ronaldocarvalho@franca.sp.leg.br  
ver.zezinhocabeleireiro@franca.sp.leg.br