

Franca, 27 de setembro de 2021

Mensagem nº 79/2021.

Assunto: NOVO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para apreciação e deliberação de Vossa Excelência e dos demais Vereadores dessa Casa de Leis, o Anexo Projeto de Lei que trata do Novo Código de Edificações do Município de Franca.

Visando a modernização da Lei Municipal nº 1.647 de 02 de setembro de 1968 (Código de Edificações do Município de Franca), que já conta com cinquenta e três anos de vigência e com notável necessidade de mudança aos novos tempos.

É de conhecimento dos Senhores Vereadores a importância da matéria, razão pelo qual, pedimos a usual presteza na tramitação do presente projeto.

Colocamo-nos ao dispor dos Nobres Edis para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Valendo-nos da oportunidade para reiterar a Vossa Excelência e aos demais nobres pares os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA
PREFEITO**

Exmo. Sr.

CLAUDINEI DA ROCHA CORDEIRO

Presidente da Câmara Municipal de Franca
FRANCA (SP)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , 2021

Dispõe sobre o Código de Obras [e Edificações](#) do Município de Franca e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCA, Estado de São Paulo, nos termos da Lei Orgânica do Município de Franca,

A P R O V A

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

- Art. 1º Fica instituído o novo Código de Obras e Edificações do Município de Franca.
- Art. 2º Este Código estabelece normas para elaboração de projetos, execução de obras e instalações, como também regula a atividade edilícia no Município de Franca.
- Art. 3º As normas e prescrições deste Código serão aplicadas por servidores públicos municipais cuja competência esteja definida em legislação própria.
- Art. 4º Os projetos de edificação apresentados à avaliação da Prefeitura devem estar de acordo com este Código e com as demais legislações e normas edilícias pertinentes.
- Art. 5º Nenhuma edificação poderá ter a sua construção iniciada sem aprovação de projeto arquitetônico e o respectivo alvará emitido por parte do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo único. Toda e qualquer edificação deverá ser construída em conformidade com o projeto de edificação aprovado pela Prefeitura.

Art. 6º Não será emitido:

- I - Alvará de construção, para empreendimentos localizados em parcelamentos do solo cujas obras e serviços de infraestrutura urbana não tenham sido recebidos pela Prefeitura de Franca;
- II - Habite-se, para empreendimentos localizados em parcelamentos do solo cujas obras e serviços de infraestrutura urbana complementares exigidos em diretrizes, decretos de aprovação ou medidas compensatórias não tenham sido recebidos pela Prefeitura de Franca.

Parágrafo único. É permitida a emissão de Alvará de Construção, nos casos de não conclusão ou não recebimento das obras e serviços de infraestrutura urbana por parte da Prefeitura Municipal, em imóveis vinculados a programas de habitação declarados como de interesse social pela legislação municipal.

Art. 7º As abreviaturas, siglas e termos técnicos aqui utilizados, encontram-se definidos no Anexo I deste Código.

CAPÍTULO II **DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

Seção I **Do Município**

Art. 8º compete à Prefeitura:

- I - licenciar os projetos aprovados;
- II - fiscalizar as atividades edilícias no Município de Franca;
- III - embargar a execução de obras ou demolições não licenciadas e/ou aquelas que não atendam aos projetos aprovados e demais dispositivos previstos na legislação vigente;
- IV - aplicar as penalidades cabíveis.

§1º A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação da alteração de projeto.

§2º A aprovação de projeto e a expedição do respectivo alvará, bem como a fiscalização durante a construção, não implicam na responsabilidade da Prefeitura pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo e pela execução de qualquer obra, nem isentam o proprietário/possuidor, o profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações responsável pela obra e o construtor de suas respectivas responsabilidades.

Seção II **Do proprietário e do possuidor**

Art. 9º Para efeito desta lei, o conceito de proprietário e possuidor é aquele estabelecido pela legislação civil.

Parágrafo único. O proprietário e/ou possuidor são as pessoas legitimadas para requerer as licenças edilícias.

§1º O proprietário e/ou possuidor são responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação correlata, sendo assegurada a disponibilização de todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas à propriedade.

§2º Quando houver necessidade de apresentação do título de propriedade ou prova da condição de possuidor, o proprietário ou o possuidor, respectivamente, responde civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura de Franca em reconhecimento do direito de propriedade.

Art. 10. Quando houver discrepância entre as medidas informadas na matrícula do lote e as medidas reais existentes no local, o requerente deve apresentar matrícula do imóvel retificada antes de entrar com o pedido de aprovação para obtenção do Alvará.

Art. 11. O proprietário ou possuidor deverá:

- I - apresentar os documentos necessários para aprovação de projetos e para a liberação de demais licenças por parte da Prefeitura;
- 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.

§ 1º O requerente deverá dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras, permitindo aos servidores públicos responsáveis pela fiscalização o livre acesso ao canteiro de obras, devendo ser apresentada a documentação técnica sempre que solicitado.

§ 2º A depredação por terceiros ou a ocorrência de qualquer tipo de acidente não isentam o proprietário e/ou possuidor pela manutenção do bom estado de conservação, do fechamento e da segurança do imóvel.

Seção III Do Profissional

Art. 12. Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

Parágrafo único. O profissional deverá se inscrever no órgão competente da Prefeitura como prestador de serviço regulamentado, conforme estabelecido pelo setor responsável pelos tributos municipais.

Art. 13. É obrigatório o vínculo de profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações habilitado com o respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, na elaboração dos projetos da edificação e complementares, na execução e na implantação de obras.

Art. 14 O profissional habilitado pode atuar, individual ou solidariamente, como autor e/ou como responsável técnico da obra, assumindo sua responsabilidade quando protocolizar o pedido de aprovação.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, é considerado:

- I - autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos que responde pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II - responsável técnico da obra: o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura e atendimento às normas técnicas brasileiras.

Art. 15. É facultada, a qualquer tempo, a substituição do responsável técnico da obra e/ou autor do projeto, desde que haja comunicação à Prefeitura, sendo que nos casos de impedimento do técnico atuante, a substituição se torna obrigatória.

Parágrafo único. Quando a baixa de responsabilidade técnica da obra for comunicada isoladamente, a obra deve permanecer paralisada até que seja apresentada a documentação de assunção de novo responsável.

Seção IV Das Responsabilidades

Art.16. São responsáveis solidários pelas obrigações previstas nesta Lei e pela fiel execução do projeto aprovado:

- I. o proprietário;
- II. o possuidor;
- III. o responsável técnico.

Parágrafo único. O construtor é responsável solidário pelas obrigações previstas nesta Lei, na parte que lhe couber.

Seção V Da Certificação de Inspeção Predial e sua Periodicidade

Art. 17. As edificações situadas no Município de Franca, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter a CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta lei.

Parágrafo único. São responsáveis pela apresentação da CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL:

- I. proprietário;
- II. locatário;
- III. síndico;
- IV. administrador condominial;
- V. possuidor a qualquer título.

Art. 18. De acordo com a idade construtiva do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor a qualquer título, fica obrigado a obter o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção e Manutenção Predial para verificação das condições de estabilidade, segurança, salubridade e manutenção, cuja característica do imóvel e periodicidade futura deverá obedecer à tabela abaixo:

| Tipo | Idade de conclusão edificação | Período de vistoria |
|--|--------------------------------------|----------------------------|
| IMÓVEIS MULTIFAMILIARES | Até 20 anos | A cada 10 anos |
| | Entre 20 e 30 anos | A cada 05 anos |
| | Acima de 30 anos | A cada 03 anos |
| IMÓVEIS DE USO: MISTO, COMERCIAIS, INDUSTRIAIS, INSTITUCIONAIS, LAZER (COM GRANDES ÁREAS CONSTRUÍDAS OU AGLOMERAÇÕES HUMANAS) | Até 30 anos | A cada 05 anos |
| | Acima de 30 anos | A cada 03 anos |

§ 1º A idade do imóvel, para efeito desta lei, será contada a partir da data da expedição do Habite-se ou, alternativamente, do cadastramento imobiliário.

Art. 19. Os imóveis anteriores a esta lei deverão obedecer à seguinte tabela para efeito de apresentação da CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL

| Tipo | Idade de conclusão edificação | Período de vistoria |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| TODOS OS IMÓVEIS SUBMETIDOS À CERTIFICAÇÃO | Até o ano de 2001 | 2022 |
| | De 2002 a 2011 | 2023 |
| | De 2012 a 2018 | 2024 |
| | A partir de 2019 | 06 anos após a conclusão da obra |

Parágrafo único. O vencimento do prazo é o último dia útil do ano indicado.

Art. 20. Os imóveis anteriores a esta lei deverão obedecer à seguinte tabela para efeito de apresentação da CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL

| Tipo | Idade de conclusão edificação | Período de vistoria |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| TODOS OS IMÓVEIS SUBMETIDOS À CERTIFICAÇÃO | Até o ano de 2001 | 2022 |
| | De 2002 a 2011 | 2023 |
| | De 2012 a 2018 | 2024 |
| | A partir de 2019 | 06 anos após a conclusão da obra |

Parágrafo único. O vencimento do prazo é o último dia útil do ano indicado.

Art. 21. O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção e Manutenção Predial será elaborado por profissional legalmente habilitado e independentes (sem nenhum tipo de vínculo com o proprietário, locatário, síndico, administração condominial, ou ainda o possuidor a qualquer título, do imóvel inspecionado), e com registro junto ao respectivo Conselho Profissional, bem como Empresas de Engenharia igualmente independentes.

Parágrafo único. O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção e Manutenção Predial deverá conter um formulário de inspeção técnica cujo modelo será definido pelo Executivo Municipal.

Art. 22. Na elaboração do laudo técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, instalações hidráulicas, elétricas, revestimentos internos e externos, umidades, vazamentos, manutenção de forma geral, obedecendo, enfim, as normas técnicas da ABNT e do IBAPE pertinentes, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Art. 23. Do Laudo Técnico de Inspeção e Manutenção Predial deverão constar fotografias ilustrativas das irregularidades encontradas e/ou peças gráficas representativas, cabendo ao profissional responsável pela elaboração do laudo técnico, concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel, como:

- I. satisfatório;
- II. regular;
- III. crítico.

§ 1º Na hipótese da constatação de irregularidades, classificadas com "satisfatório" e "regular", o responsável pelo imóvel deverá elaborar um cronograma contendo a proposta de solução das anomalias identificadas no laudo técnico.

§ 2º Na hipótese da constatação de irregularidades classificadas como "crítico", o responsável pelo imóvel deverá protocolar o laudo, junto ao órgão competente, com um cronograma contendo a proposta de solução das anomalias identificadas no laudo técnico, em caráter de urgência.

Art. 24. Os responsáveis pelas edificações de que trata esta lei, quando constituída em condomínio ou de circulação pública, deverão manter em local visível a todos os condôminos, usuários e fiscalização de obras, as informações contidas no Laudo de Inspeção Predial, juntamente com cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo único. Quando exigido pela fiscalização do Município, o Laudo de que trata esta Seção deverá ser apresentado de imediato.

Art. 25 - Excluem-se da obrigatoriedade de apresentação do laudo técnico, as edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares até 2 (dois) pavimentos e no máximo 4 (quatro) unidades habitacionais.

CAPÍTULO III **DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS**

Seção I **Da Emissão de Documentos**

Art. 26. Todas as obras de construção nova, reforma, reconstrução, ampliação, trasladação ou demolição de qualquer edificação, ou alteração de uso, alteração de projeto aprovado, devem ser precedidas da emissão do respectivo alvará por parte do órgão municipal competente;

§ 1º Para obtenção do Alvará de Reforma, no caso de haver intervenção estrutural na edificação, o responsável técnico e/ou o proprietário/possuidor deverá apresentar a ART/ RRT/ TRT do profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações habilitado pelo projeto de estrutura e acompanhamento da execução da obra.

§ 2º No caso de não haver intervenção em estrutura, o responsável técnico e/ou proprietário/possuidor deverá apenas informar na autodeclaração no sistema, para obtenção do alvará.

§ 3º Serão considerados como intervenção estrutural:

- a) abertura de paredes;
- b) execução de fundação, pilares, vigas e lajes;
- c) elementos arquitetônicos em concreto armado;
- d) estrutura de telhados (exceto quando se tratar somente de troca de telhas).
- e) muro de arrimo.

Parágrafo único. Ao solicitar o Alvará de Reforma, o proprietário/possuidor e/ou responsável técnico irá informar através de autodeclaração no sistema, se a obra sofrerá, ou não, intervenção estrutural.

Subseção II **Da Aprovação de Projetos**

Art. 27. São requisitos para a aprovação dos projetos da edificação:

- I - estar de acordo com este Código e com as demais legislações e normas correlatas vigentes;
- II - ser elaborados por profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações, registrado em seu respectivo órgão de classe.

Parágrafo único. A apresentação dos projetos da edificação deverá observar o disposto no Anexo II desta Lei.

Art. 28. A análise de projetos será efetuada considerando-se os parâmetros edilícios e urbanísticos relevantes estabelecidos no Anexo III deste Código e demais legislações.

Art. 29 Independentemente do uso da edificação, o autor do projeto assume a responsabilidade técnica quanto ao dimensionamento dos seguintes itens das edificações:

- I - compartimentos que compõem as unidades, quanto às dimensões e área mínima;
- II - áreas de acesso e circulação de uso comum, quanto às dimensões e área mínima;
- III - pé-direito mínimo dos compartimentos;
- IV - aberturas, dutos e outros dispositivos destinados à ventilação mínima dos compartimentos;
- V - aberturas e dispositivos destinados à iluminação mínima dos compartimentos;
- VI - condições de salubridade;
- VII - condições de segurança;
- VIII - condições de acessibilidade.

Art. 30. Os projetos da edificação somente serão aprovados após a análise da documentação apresentada, do pagamento das taxas respectivas e do atendimento às disposições estabelecidas neste Código, em sua regulamentação e na legislação vigente correlata.

Parágrafo único. A aprovação do projeto de construção não implica o reconhecimento da legitimidade dos direitos de posse, domínio ou quaisquer outros sobre o lote ou conjunto de lotes, nem a regularidade do uso da edificação.

Subseção III Do Alvará de Construção

Art. 31. Nenhuma obra de edificação nova, reforma, ampliação ou acréscimo do imóvel será iniciada sem a emissão do respectivo alvará, ressalvadas as hipóteses expressamente dispensadas por este Código.

Art. 32. O Alvará de Construção pode ser cassado pela Prefeitura, nas hipóteses do artigo 80 deste Código, observado o devido processo legal e garantida a ampla defesa.

Parágrafo único. A cassação será formalizada por ato do responsável pelo setor que expediu o respectivo Alvará de Construção.

Subseção IV Da Regularização

Art. 33. Considera-se irregular a edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado.

§ 1º Não será emitido habite-se para a edificação irregular (sem projeto aprovado pela Prefeitura de Franca), devendo o proprietário/possuidor responsabilizar-se pela apresentação do projeto de regularização, que somente será aprovado se estiver de acordo com a legislação vigente, devendo ser apresentado nos moldes previstos neste Código.

§ 2º Os responsáveis pelas obrigações previstas neste Código ficam sujeitos às penalidades nele previstas.

Subseção V **Da Licença para Demolição**

Art. 34 - A demolição de edificação deve ser previamente licenciada pelo órgão competente da Prefeitura mediante a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT do responsável técnico habilitado e de croqui demonstrando a área a ser demolida, com sua respectiva metragem quadrada.

- § 1º A demolição parcial ou total de imóvel inventariado, tombado ou de interesse de preservação depende de autorização prévia do órgão competente.
- § 2º A demolição em curso ou concluída de imóvel inventariado, tombado ou de interesse de preservação, sem o devido licenciamento, estará sujeita ao agravo de penalidade.

Subseção VI **Da Emissão do Habite-se**

Art. 35. A edificação somente pode ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão do “Habite-se”.

Art. 36. O proprietário/possuidor deverá requerer o “Habite-se”, junto ao órgão competente da Prefeitura quando terminada a construção de edificação nova, de obra de ampliação ou quando da aprovação de projeto de regularização de imóvel existente.

- § 1º Nos edifícios comerciais, de serviços ou de indústrias, podem ser dispensados os acabamentos internos, uma vez que estes podem ser diferentes para diversos usos, devendo os mesmos estarem concluídos para o seu funcionamento.
 - § 2º Para edifícios residenciais multifamiliares não poderá ser concedido o “Habite-se” para a torre que não estiver concluída.
 - § 3º Para edifícios residenciais, pode ser emitido o “Habite-se” parcial para cada unidade que possa ser habitada, independentemente das demais unidades, constituindo cada uma delas uma edificação definida, desde que a infraestrutura da edificação esteja concluída.
 - § 4º Para edifícios destinados aos usos de comércio, serviço e indústria, pode ser emitido o “Habite-se” parcial para cada unidade/bloco/etapa concluída se as áreas de uso comum estiverem concluídas ou, ainda, se estiverem garantidos os acessos e circulações livres para a parte requerida.
 - § 5º Para edifícios multifamiliares (verticais ou horizontais) pode ser emitido o “Habite-se” parcial, desde que a infraestrutura urbana e da edificação e as áreas de uso comum estejam concluídas.
- Art. 37. Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

- I - tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, bem como área permeável, pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor;
- II - apresentem condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança, quais sejam:
 - a) contrapiso concluído;
 - b) cobertura concluída;
 - c) revestimento externo acabado;
 - d) esquadrias instaladas;
 - e) instalações de combate a incêndios executados, quando necessário;
 - f) condições de acessibilidade garantidas de acordo com as normas técnicas vigentes;
 - g) concordância com o projeto aprovado.

Parágrafo único. Quando da solicitação do “Habite-se”, o proprietário/possuidor deverá apresentar:

- I - comprovante de destinação dos resíduos da construção civil, através de documentos que atestem os volumes transportados e a destinação final, adequada, dos resíduos, exceto quando se tratar apenas de regularização, sem realização de obras de reforma, ampliação e demolição;
- II.- comprovante de utilização de madeira de origem legal, através da apresentação de documentação de origem florestal (DOF) e/ou que atenda as normas de reposição florestal, ou ainda, alternativamente, declaração de que se trata de madeira de demolição ou que, embora não possua o comprovante, declaração, sob as penas da lei, que se trata de madeira de origem legal.

Art. 38. O “Habite-se” será concedido quando atendidas as seguintes condições:

- I - apresentação da documentação pertinente;
- II - vistoria do imóvel constatando que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado, com as condições estabelecidas no artigo 28 e realizada a limpeza do imóvel;
- III – pagamento dos devidos tributos municipais;
- IV – atendimento às Normas Técnicas de Acessibilidade, onde couber, dependendo do tipo de edificação.

Art. 39. Constatado pelos Órgãos Fiscalizadores a conclusão de uma obra licenciada e não tendo ocorrido o pedido de “Habite-se”, o proprietário/possuidor deve ser notificado para requerê-lo no prazo de 10 (dez) dias.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no caput deste artigo, sem o atendimento pelo proprietário/possuidor, o órgão competente da Prefeitura providenciará, de ofício, os procedimentos necessários ao cadastramento do imóvel e cobrança dos tributos devidos, ficando a expedição do “Habite-se” condicionada à apresentação, por parte do proprietário/possuidor, de toda a documentação prevista neste Código.

Subseção VII Da Emissão de Alvarás

Art. 40. Quando necessário e desde que solicitado, o órgão responsável pelas aprovações, pode emitir os seguintes Alvarás:

- I - alvará de Construção;
- II - alvará de Demolição;
- III - alvará de Regularização;
- IV - alvará de Reforma;
- V - alvará de Substituição de Projeto;
- VI - alvará de Ampliação;
- VII - alvará de Transformação de Uso;
- VIII - alvará de Unificação;
- IX - alvará de Desdobra.

Seção II Das Vistorias

Art. 41. As vistorias serão realizadas sempre que o órgão municipal julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposições deste Código ou resguardar o interesse público.

- § 1º Preferencialmente, a vistoria deverá ser realizada na presença do interessado ou de seu representante legal, salvo em casos considerados de risco iminente ou em que não seja possível a ciência do responsável.
- § 2º Se a edificação a ser vistoriada for encontrada fechada, far-se-á notificação, ao responsável, para agendamento prévio de nova vistoria.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I Da Formalização de Requerimentos e Análises

Art. 42. Os requerimentos devem ser protocolizados, devidamente instruídos com os documentos necessários para análise dos órgãos técnicos com base na presente Lei, na Lei de Parcelamento do Solo e demais leis e normas aplicáveis.

Parágrafo único. O Executivo deve editar normas e regulamentos complementares dispendo sobre a competência e documentos necessários a instruir os pedidos previstos na presente Lei.

Art. 43. Para os requerimentos e análises, o requerente deve recolher as taxas correspondentes, previstas em legislação específica.

Art. 44. O autor do projeto e o responsável técnico da obra são responsáveis pela observância das demais exigências desta lei e demais normas aplicáveis, bem como pelo atendimento das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos.

Art. 45. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos e necessitarem de esclarecimentos ou de complementação da documentação, devem ser objeto de notificação ao interessado.

§ 1º Os pedidos devem ser arquivados quando não atendidas as exigências em 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, a critério da administração.

§ 2º Quando não atendida a notificação citada neste artigo, dentro do prazo estipulado no parágrafo 1º, o processo será encaminhado ao Fiscal de Obras responsável pelo setor, ou seu substituto, para que proceda à lavratura do embargo cautelar, caso a obra tenha sido iniciada sem a devida autorização.

§ 3º Passados 90 (noventa) dias do arquivamento do processo e não ocorrendo nenhuma manifestação por parte do requerente, o pedido será julgado extinto e definitivamente arquivado.

§ 4º Quando houver pendência de documentação expedida por outros órgãos municipais, estaduais ou federais, o prazo ficará suspenso, desde que apresentada cópia do protocolo de solicitação do documento.

§ 5º Se houver interesse por parte do requerente em dar prosseguimento à análise de projeto cujo processo tenha sido arquivado, o interessado deverá requerer o desarquivamento do procedimento e pagar a taxa correspondente.

§ 6º Os pedidos julgados extintos não são passíveis de desarquivamento, devendo o interessado ingressar com novo pedido, se de seu interesse.

§ 7º Caso haja modificação do projeto aprovado, o requerente ou o responsável técnico, por meio de novo processo administrativo, deve solicitar sua substituição, devendo a obra ser imediatamente paralisada até a aprovação do novo projeto.

§ 8º As modificações de projeto seguirão o mesmo rito das aprovações previstas nesta lei.

Art. 46. O requerente e o responsável técnico informarão no pedido os seguintes dados pessoais:

- I. nome, CPF e RG, ou Razão Social e CNPJ;
- II. endereço completo;
- III. telefone, aplicativo com recepção de mensagens eletrônicas;
- IV. e-mail.

§ 1º As intimações e notificações dos interessados serão realizadas da seguinte maneira e na seguinte ordem:

- I. aplicativo com recepção de mensagens eletrônicas;
- II. e-mail cadastrado;
- III. diário Oficial do Município;
- IV. correios, com aviso de Recebimento;
- V. pessoal.

§ 2º As intimações e notificações pelos correios e de forma pessoal somente serão realizadas de forma excepcional, quando a situação assim o requerer.

Seção II **Dos Prazos para Despachos e Recebimento de Documentos**

Art. 47 Os prazos máximos para as diversas etapas de aprovação para a Prefeitura concluir a análise do projeto devem ser regulamentados por Decreto.

Parágrafo único. O curso desse prazo fica cancelado a partir da emissão de notificação quanto a pendências a serem providenciadas pelo requerente. Novo prazo começará a ser contado a partir do protocolo da documentação requerida na notificação, seguindo o rito normal de aprovação previsto nesta Lei.

CAPÍTULO V **DAS OBRAS**

Seção I **Do Canteiro de Obras**

Art. 48. O proprietário/possuidor do imóvel deverá manter, no canteiro de obras, cópia do Alvará de Construção e do projeto aprovado, em local de fácil acesso à fiscalização.

Art. 49. O canteiro de obras, cuja instalação necessite ocupar parte de logradouro público, deve ter o licenciamento da Prefeitura para a intervenção.

Parágrafo único. No caso de intervenção em vias públicas, deve ser apresentado croqui demonstrativo da ocupação, a ser avaliada pelo Órgão responsável pelo trânsito.

Art. 50. O proprietário/possuidor do imóvel e/ou responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público é obrigado a executar as obras corretivas necessárias.

Art. 51. Devem ser resguardados a acessibilidade e recuos necessários em passeios públicos para a implantação de tapumes.

Seção II **Das Obras Paralisadas**

Art. 52. Ocorrendo paralisação de obra, o tapume, container, caçamba ou outro dispositivo instalado sobre a via pública devem ser recuados para dentro do alinhamento do terreno, no prazo de 20 (vinte) dias, e a via pública deve ser desobstruída, pavimentada e limpa, no mesmo prazo.

Art. 53. Durante o período de paralisação da obra, é obrigatório o fechamento do imóvel.

Art. 54 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.

Seção III Da Proteção da Via Pública

Art. 55. Para todas as construções, é obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento do lote.

- § 1º O fechamento poderá avançar pelo passeio público, desde que seja preservado, no mínimo, 1,50 metro na calçada, livre de obstáculo.
- § 2º Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.
- § 3º Os tapumes (fechamento) deverão ser mantidos enquanto perdurarem as obras.

Seção IV Da Acessibilidade

Art. 56. Todas as novas edificações, reformas e ampliações devem obedecer às legislações e normas de acessibilidade, no que couber.

Parágrafo único. Em empreendimentos multifamiliares, a entrada principal de pedestre na edificação deverá ser em espaço segregado da circulação de veículos motorizados, onde a via de circulação até a edificação deverá estar livre de obstáculos e atender às Normas Técnicas de Acessibilidade quanto à largura e inclinações.

Art. 57. Demais exigências de outros órgãos municipais, estaduais ou federais, podem ser solicitadas para a emissão de licenciamento por parte da Prefeitura de Franca.

Seção V Dos Ambientes

Art. 58. É de responsabilidade do profissional que elaborar os projetos e do responsável técnico pela execução da obra que os compartimentos e ambientes sejam posicionados e dimensionados na edificação de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e salubridade, obtidos pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais e técnicas construtivas dos componentes da obra, bem como das instalações e equipamentos.

Parágrafo único. Devem ser seguidas todas as legislações e normas para o dimensionamento de vãos, afastamentos, altura de edificação e demais parâmetros para a construção do imóvel.

Seção VI Da Circulação e Estacionamento de Veículos

Art. 59. Os responsáveis por imóveis edificados ou não, lindeiros ao logradouro público dotado de guia, sarjeta e pavimento, são obrigados a pavimentar e concluir os respectivos passeios na extensão correspondente à sua testada, conforme legislação vigente.

- § 1º Não será concedido “Habite-se” de obra quando, existindo guias e sarjetas, não estiver concluída a pavimentação do passeio.
- § 2º Consideram-se responsáveis pelas obras e serviços previstos no caput deste artigo:
- I - o proprietário/possuidor;
 - II - a União, o Estado, o Município e entidades da administração indireta, inclusive autarquias, em próprios de seu domínio, posse, guarda ou administração;
 - III - as concessionárias de serviços públicos ou de utilidade pública e as entidades a elas equiparadas, em próprios de seu domínio, posse, guarda ou administração.

Subseção I **Do Estacionamento de Veículos**

Art. 60. Os estacionamentos devem ter seus espaços para acesso, circulação e guarda de veículos projetados, dimensionados e executados, livres de qualquer interferência estrutural ou física, que possa reduzi-los, eximindo-se a Prefeitura pela viabilidade de circulação e manobra dos veículos.

- § 1º Os estacionamentos podem ser dos tipos:
- I - privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
 - II - coletivo: aberto ao uso público;
 - III - comercial: aberto ao uso público mediante remuneração.
- § 2º Para imóveis residenciais não pode ocorrer vaga presa, salvo da mesma unidade habitacional.
- § 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.

Art. 61. 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.

Parágrafo único. As condições e documentos para aceitação da situação prevista no caput está descrita no Anexo III deste Código.

- Art. 62. Os espaços para acesso de veículos de grande porte devem ser dimensionados em razão do tipo e porte dos veículos que os utilizam.
- Art. 63. Em áreas de estacionamento em edifícios não residenciais com mais de 100 (cem) vagas no mesmo pavimento, a circulação de pedestres deverá ser projetada de forma a atender às Normas Técnicas de Acessibilidade, livre de obstáculos até a entrada principal da edificação e estar devidamente sinalizada a fim de oferecer segurança ao pedestre e ao motorista.

Art. 64. Quando um acesso se tornar perigoso ou estiver prejudicando o fluxo de pedestres ou de veículos na via pública, a Prefeitura pode determinar modificações para adequá-lo melhor à nova situação.

Art. 65. O acesso de veículos a imóveis, por meio do passeio público, apenas poderá alterar o perfil transversal da calçada desde que atendidas as exigências do Plano Viário Municipal.

Art. 66. Os espaços de manobra de veículos nos estacionamentos de qualquer edificação, devem ser projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos e atendidas as medidas dispostas no Anexo V.

Parágrafo único. As vias de circulação interna de veículos em condomínios continuarão a atender ao disposto na legislação pertinente ao Parcelamento de Solo.

Art. 67. As vagas de estacionamento devem ser dimensionadas conforme o Anexo V desta Lei, em função do número necessário e do tipo de veículo a que se destinam.

Art. 68. É admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, se a adoção do equipamento não acarretar a alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidos neste Código.

Parágrafo único. No caso de instalação de elevadores para transporte de veículos, deverá, obrigatoriamente, existir área de acumulação conforme o previsto neste Código, observando-se que esta área deve ser compatível com os parâmetros operacionais do equipamento, sendo de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico atender todas as normas e legislação pertinentes ao assunto.

Subseção II **Das Obrigações e Especificações Técnicas Básicas**

Art. 69. Todos os projetos apresentados para aprovação devem estar em folha múltipla do formato A4, em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras.

Art. 70. As dimensões mínimas para as vagas de estacionamento de carros em paralelo à via de circulação são de 2,30 m x 5,50 m. Em vagas entre 30º e 90º em relação à via de circulação são de 2,30 m x 4,50 m, conforme tabela do Anexo V da presente Lei.

Art. 71. A elaboração de projetos de edifícios deve observar as Normas Federais referentes ao controle do tráfego aéreo, situação em que deverá apresentar documento de inexigibilidade ou aprovação do projeto junto ao COMAER – Comando da Aeronáutica.

Art. 72. 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.

§ 2º Para todo subsolo, deve haver solução técnica natural, artificial ou mecânica para iluminação, ventilação e drenagem.

Art. 73. Os acessos às áreas de estacionamento devem obedecer às seguintes exigências:

- I - para os postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, garagens de uso coletivo, garagens de edifícios multifamiliares, instalados em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até a uma distância mínima de 5 m (cinco metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias;
- II - as áreas de estacionamento, exceto aquelas destinadas a fins residenciais de uso unifamiliar, multifamiliar de uma torre de até 3 pavimentos e 16 unidades habitacionais, devem ter dispositivo de alerta com alarme e luz intermitente e sinalização própria, para entrada e saída de veículos, devendo o aviso sonoro respeitar o horário comercial;
- III - as rampas devem ter inclinação menor ou igual a 20% (vinte por cento);
- 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;
- V – os subsolos poderão ocupar toda a superfície do lote.

§ 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;

§ 2º O espaço para carga e descarga ou para manobra deve ficar inteiramente contido dentro dos limites do terreno.

Art. 74. É obrigatória a existência de sanitários em todas as edificações:

§ 1º Para locais de consumo de até 30 m² (trinta metros quadrados), é exigida apenas 1 (uma) instalação sanitária, devendo esta ser acessível e dimensionada conforme parâmetros estabelecidos pela NBR 9050 ou outra que vier a substituí-la.

§ 2º Para locais de consumo acima de 30 m² (trinta metros quadrados) e demais estabelecimentos comerciais e industriais, a quantidade de sanitários deverá seguir os parâmetros estabelecidos pela NBR 9050 ou outra que vier a substituí-la e demais legislações pertinentes.

Art. 75. A faixa de circulação nas calçadas deverá ser de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura.

Art. 76. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela Lei Complementar Estadual nº 12.526/2007.

CAPÍTULO VI **DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES**

Art. 77. A Prefeitura fiscalizará o cumprimento das disposições deste Código pelos seus órgãos com a competência legal respectiva, podendo, a qualquer tempo, vistoriar, intimar, advertir, suspender, multar, embargar ou solicitar a demolição de obras, dentre outros atos administrativos que lhe compete.

§ 1º Quaisquer que sejam os serviços de construção de edificações, os seus responsáveis são obrigados a facilitar, por todos os meios, a fiscalização dos Órgãos competentes da Prefeitura no desempenho de suas funções legais.

§ 2º Deverá ser garantido a qualquer tempo, o acesso a todas as dependências da obra aos agentes da fiscalização.

Art. 78. Constatada infração a dispositivos desta lei, será expedido o respectivo auto de infração aos responsáveis.

Seção I **Das penalidades**

Art. 79. A infração a qualquer dispositivo desta lei ou da legislação correlata sujeita os infratores a penalidades.

Art. 80. A inobservância aos dispositivos deste Código sujeitará o infrator às penalidades de:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) embargo de obra ou edificação;
- 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.

Seção II **Da Advertência**

Art. 81. 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 ou edificação para a qual assumiu a responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Não incide pena de advertência para infrações que resultem danos;

Seção III Da Multa

Art. 82. São penalidades de multa aplicáveis exclusivamente a profissional ou empresa responsável ou construtor por projeto ou pela execução de obra:

- I - 10 UFMF, por apresentar projeto em desacordo com o local, em relação a medidas, cotas e demais indicações;
- II - 150 UFMF, por apresentar documento e/ou declaração falsos ou inverídicos e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- III - 10 UFMF, quando não efetuar as correções necessárias, tanto do projeto quanto da obra, ou quando deixar de tomar qualquer providência para a qual tenha sido intimado, dentro do prazo fixado na intimação;
- IV - 150 UFMF, por falsear elementos de memoriais descritivos e Estudos Técnicos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo ilegalmente alterações de qualquer espécie e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.

Art. 83. Serão aplicadas ao proprietário/possuidor, profissional ou empresa responsável e ao construtor as multas de:

- I - 30 UFMF, pela inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de edificações ou demolições e 300 UFMF ser resultar danos à pessoa;
- II - 10 UFMF, por executar obras de qualquer tipo sem o devido projeto aprovado pela Prefeitura ou sem a necessária licença, assim como em desacordo com o projeto aprovado ou que contenha erros técnicos ou imperícias não especificadas em outro dispositivo e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- III - 15 UFMF, pela inobservância dos dispositivos da legislação relativos a áreas e aberturas de iluminação e ventilação ou a medidas dos recuos mínimos obrigatórios;
- IV - 10 UFMF, quando não efetuar as correções necessárias na obra, ou quando deixar de tomar qualquer providência para a qual tenha sido intimado, dentro do prazo fixado na intimação e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- V - 30 UFMF, pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- VI - 20 UFMF para as hipóteses do art. 81 a partir da terceira infração suscetível a advertência e 200 UFMF se a reiteração estiver sendo cometida de má-fé;
- VII - 30 UFMF, pela modificação do projeto aprovado para a introdução de alterações contrárias a dispositivos desta lei ou da legislação vigente e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- VIII - 150 UFMF, pela simulação de medidas com o objetivo de burlar dispositivos da legislação vigente e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;

- IX - 150 UFMF, quando constatada a apresentação de documento e/ou declaração falsos ou inverídicos e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- X - 50 UFMF, quando autuado em flagrante na tentativa de suborno ou for apurado, através de sindicância, ter subornado servidor público municipal, ou quando for condenado pela Justiça por atos praticados contra interesses da Prefeitura e decorrentes de atividade profissional.
- XI - 30 UFMF, quando, por negligência, imperícia, omissão ou fraude, ter sido responsável por acidente ocorrido em obra sob sua responsabilidade ou dela decorrente e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.
- 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 e 300 UFMF se resultar danos à pessoa;
- XIII - 30 UFMF, ter utilizado, por meio de fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado e 300 UFMF se resultar danos à pessoa.

Art. 84. Os proprietários/possuidores estão sujeitos às seguintes multas:

- I - 10 UFMF, por dia, por desrespeito a embargo de obra;
- II - 12 UFMF, por habitar ou fazer habitar ou por ocupar ou fazer ocupar edificação sem ter sido concedido o referido “Habite-se”;
- III - 30 (UFMF), por dia, por desrespeito a embargo de edificação.

Art. 85 O descumprimento das obrigações relacionadas à CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL, sem prejuízo de embargo da edificação, ensejará multa de:

- I - 20 UFMF para hipótese de não obtenção da CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL ou certificação vencida.
- II - 30 UFMF para a hipótese de descumprimento do cronograma de execução para as irregularidades classificadas como satisfatório ou regular;
- III - 100 UFMF para a hipótese de descumprimento do cronograma de execução para as irregularidades classificadas como críticas;
- IV - 300 UFMF na hipótese do Laudo de Inspeção Predial conter informações falsas.

Parágrafo único. A cada infração, o valor integral da multa incide individualmente para cada um dos responsáveis solidários.

Art. 86. 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:

- I - 10 UFMF para infrações que não resultem danos;
- II - 300 UFMF para infrações que resultem danos à pessoa.

Art. 87 A fixação da multa ou seu pagamento não isentam o infrator quanto ao cumprimento das exigências legais.

Art. 88 As infrações que resultarem em danos à pessoa de natureza grave ou morte incidirá o valor integral para cada vítima.

Art. 89 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.

Art. 90. As multas não pagas no prazo legal serão inscritas em dívida ativa, ficando, ainda, sujeitas à cobrança judicial.

Parágrafo único. Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, utilizando-se o mesmo parâmetro da legislação tributária.

Seção IV Da Cassação da Licença para Construir

Art. 91. 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.

Seção VI Do Embargo de Obra ou de Edificação

Art. 92. Qualquer edificação ou obra, parcial ou não, em execução ou concluída, poderá ser embargada, sem prejuízo de multas e demais penalidades, quando:

- I - não tiver projeto aprovado ou licença para edificar;
 - II - estiver sendo construída em desacordo com as prescrições da legislação vigente;
 - III - desobedecidas as prescrições da licença para edificar;
 - IV - desrespeitadas normas vigentes da ABNT;
 - V - a juízo do órgão competente da Prefeitura, a edificação estiver ameaçada na sua segurança, estabilidade ou resistência;
 - VI - o profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações responsável pela obra isentar-se da responsabilidade de execução da edificação ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados ao órgão competente da Prefeitura;
 - VII - o profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações responsável pela obra ou o proprietário se recusarem a atender qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos deste Código ou da legislação vigente.
 - VIII - deixar de providenciar a CERTIFICAÇÃO DE INSPEÇÃO E MANUTEÇÃO PREDIAL;
 - IX - deixar de executar o cronograma para sanar as irregularidades classificadas como críticas no Laudo Técnico de Certificação de Inspeção e Manutenção Predial.
- § 1º As prescrições estabelecidas nos itens do presente artigo são extensivas às demolições.

- § 2º As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.
- § 3º Para assegurar a paralisação de obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, requisitar auxílio de força policial, observados os requisitos legais.
- § 4º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem.
- § 5º Se a obra embargada não for legalizável, o embargo somente poderá ser levantado após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com os dispositivos deste Código ou da legislação vigente.

Seção VII **Da Demolição**

Art. 93. 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.

Seção VII **Do auto de infração**

Art. 94 - 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. 95. Julgada improcedente a defesa apresentada ou não sendo protocolada no prazo fixado nesta lei, será imposta a penalidade correspondente.

Art. 96. É facultado ao proprietário de obra embargada, por força de penalidades aplicadas ao profissional ou empresa responsável, requerer a respectiva substituição.

Art. 97. O prosseguimento de obra embargada só poderá se realizar após serem sanadas as irregularidades e após o levantamento do embargo pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 98. 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. 99 - Poderão ser aplicados o embargo de obra ou de edificação 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 ou de Edificação e da Demolição.

SEÇÃO IX **Das medias complementares**

Art. 100. 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. 101. O Poder Executivo deve expedir os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 102. Os prazos previstos nesta Lei contar-se-ão em dias úteis, excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

- § 1º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil, se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:
 - I - for determinado o fechamento da Prefeitura Municipal;
 - II - o expediente da Prefeitura Municipal for encerrado antes da hora normal.
- § 2º Os prazos somente começam a correr a partir do primeiro dia útil após a notificação.

Art. 103. Para efeito desta Lei, entende-se por Unidade Fiscal do Município (UFM) o padrão estabelecido em legislação específica.

Parágrafo único. A Unidade Fiscal do Município (UFM) é a vigente na data em que a multa for lançada.

Art. 104. Fica estabelecido que o Órgão responsável pelo controle urbano é o responsável pelas aprovações de projetos arquitetônicos.

- § 1º A aprovação do projeto arquitetônico por parte da Prefeitura, não exime o proprietário/ possuidor de solicitar junto aos demais órgãos e concessionárias autorizações e aprovações pertinentes.
- § 2º Os parâmetros estabelecidos por esta Lei são aplicáveis em qualquer tipo de modo construtivo de edificações, sendo de inteira responsabilidade do profissional habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações oferecer a melhor condição de habitabilidade ao proprietário/possuidor.

Art. 105. Fica permitida a aprovação de projetos através do sistema “online”, o qual será regulamentado por Decreto.

Parágrafo único. Finalizado e divulgado o sistema de aprovação “on-line”, todos os procedimentos devem seguir o regulamento a ser expedido pela Prefeitura de Franca.

Art. 106. Fazem parte integrante deste Código os seguintes Anexos:

Anexo I – Definições;

Anexo II – Modelo de Prancha, Desenho Técnico e Documentação;

Anexo III – Parâmetros Urbanísticos;

Anexo IV – Tabela de Cálculo de Área Construída;

Anexo V – Dimensionamento de vagas para estacionamento;

Anexo VI – Modelo de Dimensionamento de calçada;

Anexo VII – Modelo de Termos, Declarações e Requerimentos.

Art. 107. Fica revogada a Lei Municipal nº 1.647 de 02 de setembro de 1968 (Código de Edificações do Município de Franca) e suas alterações posteriores, como também demais disposições em contrário.

Art. 108. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

§ 1º O procedimento para aprovação de projetos seguirá as normas vigentes no momento do respectivo protocolo do pedido.

§ 2º Incidirão as disposições deste Código aos pedidos protocolados anteriormente à vigência desta lei, caso o interessado efetue expressamente requerimento nesse sentido.

§ 3º Para os projetos aprovados antes da publicação desta lei, serão aceitos os parâmetros edilícios ora utilizados, para efeito de regularização.

Prefeitura Municipal de Franca, 2021.

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA
PREFEITO**

ANEXO I DEFINIÇÕES

AFASTAMENTO: é a menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do terreno onde ela se situa. O afastamento é frontal, lateral ou de fundos, quando essas linhas divisórias forem respectivamente, a testada, os lados ou os fundos do terreno.

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA)

ALINHAMENTO: linha demarcatória entre o logradouro público e os terrenos adjacentes, para marcar o limite entre o terreno particular e o logradouro público.

APARTAMENTO: unidade autônoma de uma edificação residencial multifamiliar.

APARTAMENTO DUPLEX: apartamento de dois pavimentos, com comunicação exclusivamente interna.

ÁREA CONSTRUÍDA: a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação.

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO: área de no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) de vão livre de qualquer tipo de cobertura, inclusive beirais e marquises.

ÁREA LIVRE: é o espaço descoberto, livre de edificações ou construções, dentro dos limites de um terreno.

ÁREA ÚTIL: é o espaço coberto interno, privativo da edificação ou da unidade autônoma, não computada a área ocupada pelas paredes.

BALANÇO: avanço de parte da construção sobre o alinhamento do pavimento inferior e acima deste.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo

CIRCULAÇÃO: designação genérica dos espaços necessários à movimentação de pessoas ou veículos. Em uma edificação, são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro, ou de um pavimento para outro.

COMPARTIMENTO: diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação.

CONSTRUÇÃO: de modo geral, é a execução de qualquer obra nova.

CORREDOR: compartimento de circulação entre diversas dependências de uma edificação, em um mesmo pavimento.

COTA: indicação ou registro numérico de dimensões.

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia

DEGRAU: desnívelamento formado por duas superfícies de piso.

DUTO DE VENTILAÇÃO: é o espaço no interior da edificação que permite a saída, em qualquer pavimento, de gases e fumaça da antecâmara da escada para o ar livre, acima da cobertura da edificação.

EDIFICAÇÃO: construção destinada a qualquer atividade.

ELEMENTOS GEOMÉTRICOS ESSENCIAIS: consideram-se elementos geométricos essenciais dos edifícios:

I - Altura da edificação;

II - Pé-direito;

III - Espessura das paredes mestras;

IV - Áreas dos pavimentos e compartimentos;

V - Dimensões das áreas e passagens;

VI - Posição das paredes externas;

VII - Área e forma de cobertura;

VIII - Posição e dimensões dos vãos das fachadas e dimensões dos demais vãos externos;

IX - Dimensões das saliências e balanços;

X - Representação dos elementos da fachada voltada para logradouro público.

ESPELHO: parte vertical do degrau da escada.

FRENTE DA EDIFICAÇÃO: a frente do edifício será o lado da edificação onde estará implantada a entrada social principal de pedestres.

FUNDAÇÃO: parte da construção que, estando geralmente abaixo do nível do terreno, transmite ao solo as cargas da edificação.

GUARDA CORPO: estrutura de proteção que serve como anteparo contra queda de pessoas.

GREIDE: série de cotas que caracterizam o perfil de uma via pública.

HIDRANTES: aparelhos instalados na rede de distribuição pública de água.

INFRAESTRUTURA URBANA: redes de instalações de água, esgoto, energia elétrica, drenagem, pavimentação, hidrantes e arborização.

INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO: instalações de água, esgoto, energia elétrica e rede pluvial.

LAJE DE COBERTURA: a última laje de uma edificação, que constitui o teto do pavimento inferior e sobre o qual não pode haver nenhum tipo de edificação.

LANCE: conjunto de degraus, contido entre patamares.

LEITO CARROÇÁVEL: faixa da via destinada à circulação de veículos.

LICENÇA: é a permissão dada pela autoridade competente para a execução de obras de construção, demolição, modificação, acréscimo, reforma e reparo.

LOGRADOURO PÚBLICO: superfície oficialmente reconhecida, destinada ao trânsito público.

LOTE: terreno resultante de um parcelamento de solo com frente para logradouro público, em condições de receber construção, descrito e assegurado por título de propriedade.

LOTEAMENTO: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

NIVELAMENTO: regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e, consequentemente, das altitudes de linha traçada no terreno.

ÓRGÃO FISCALIZADOR: Setor de Fiscalização de Obras na Construção Civil ou outro que o venha a suceder.

PATAMAR: superfície da escada, de maior profundidade.

PAVIMENTO ÚTIL: é o conjunto de compartimentos de um edifício situado no mesmo nível.

PÉ-DIREITO: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento ou entre o piso e a face inferior do frechal, quando não existir o teto.

PERFIL DE UM TERRENO: representação gráfica da interseção de um plano vertical com o terreno.

PILOTIS: espaço livre sob a edificação, resultante do emprego de pilares. É computado para efeito das exigências de prevenção contra incêndio.

PROFOUNDIDADE DO TERRENO: é a distância entre a testada ou frente e a divisa oposta, medida segundo uma linha normal à frente.

PROJETO: conjunto de desenhos com projeção, perfeitamente dimensionados, de todos os elementos construtivos de uma obra, reunindo assim todas as informações necessárias e suficientes a sua perfeita materialização.

REFORMA: é a ação e o efeito de reformar, voltar a formar, refazer, modificar algo, podendo haver na construção acréscimo ou não.

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica (CAU)

SALIÊNCIA: elemento da construção que avança além dos planos das fachadas.

SUBSOLO: pavimento situado abaixo do pavimento de acesso.

TAPUME: vedação provisória que separa um terreno ou uma obra do logradouro público.

TESTADA OU FRENTE DO TERRENO: divisa do terreno que coincide com o alinhamento do logradouro público.

TETO: superfície superior dos compartimentos de uma edificação.

TELHADO: é a parte da cobertura de uma edificação.

UNIDADE AUTÔNOMA: é a parte da edificação vinculada a uma fração ideal do terreno, sujeita às limitações da lei, constituída de compartimentos e instalações de uso privativo, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica, para efeitos de identificação e discriminação.

VÃO LIVRE: distância entre dois apoios, medida entre as faces internas.

VERGA: designa a parte superior aos vãos de uma edificação.

ANEXO II
MODELO DE PRANCHAS E DE DESENHO TÉCNICO CONFORME NBR 6492/1994

MODELO DE SELO

Quanto à apresentação da documentação para aprovação de projetos:

- *Edificações unifamiliares:*
- *Prancha Arquitetônica contendo:*
 - O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;*
 - Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;*
 - Planta de cobertura;*
 - Indicação da área permeável;*
 - Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.*
 - Cotas de piso da calçada e do terreno.*
- *Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e/ou escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;*
- *Taxa de análise paga;*
- *Requerimento endereçado ao Prefeito;*
- *Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);*
- *ART/ RRT/ TRT*
- *Edificações multifamiliares até 3 pavimentos:*
- *Prancha Arquitetônica contendo:*
 - O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;*
 - Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;*
 - Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;*
 - Planta de cobertura;*
 - Indicação da área permeável ou dispositivo de contenção de água de chuva em compensação à falta da área permeável;*
 - Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.*
 - Cotas de piso da calçada e do terreno.*
- *Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;*
- *Taxa de análise paga;*
- *Requerimento endereçado ao Prefeito;*
- *Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);*
- *ART/ RRT/ TRT*

- *Edificações multifamiliares acima de 3 pavimentos:*
 - Deverá apresentar a documentação exigida de acordo com a Lei complementar pertinente ao Parcelamento de Solo (Lei complementar nº 137/2008 e suas alterações ou outra que vier a substituí-la) de acordo com o tipo de empreendimento.
- *Edificação Comercial e/ou prestação de serviço:*
 - *Prancha Arquitetônica contendo:*
 - O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
 - Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
 - Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;
 - Planta de cobertura;
 - Indicação da área permeável;
 - Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
 - Cotas de piso da calçada e do terreno.
 - Layout de acessibilidade (piso tátil, sanitários, calçadas, vagas de estacionamento e demais parâmetros exigidos pelas demais legislações pertinentes).
 - Projeto aprovado ou dispensa do Bombeiro.
 - Certidão de Uso do solo (quando solicitado pelo setor de análise de projetos)
 - Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e/ou escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;
 - Taxa de análise paga;
 - Requerimento endereçado ao Prefeito;
 - Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);
 - ART/ RRT/ TRT

* Poderá ser exigido documentações complementares dependendo do tipo de comércio e/ou prestação de serviço.
- *Edificação Industrial:*
 - *Prancha Arquitetônica contendo:*
 - O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
 - Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
 - Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;
 - Planta de cobertura;
 - Indicação da área permeável;
 - Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
 - Cotas de piso da calçada e do terreno.
 - Layout de acessibilidade (piso tátil, sanitários, calçadas, vagas de estacionamento e demais parâmetros exigidos pelas demais legislações pertinentes).
 - Projeto aprovado ou dispensa do Bombeiro.
 - Certidão de Uso do solo (quando solicitado pelo setor de análise de projetos)

- Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias);
 - Taxa de análise paga;
 - Requerimento endereçado ao Prefeito;
 - Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);
 - ART/ RRT/ TRT
- * Poderá ser exigido documentações complementares dependendo do tipo de Industria.
- Reforma sem acréscimo de área
 - Declaração de Reforma
 - ART de execução (para reformas com intervenção estrutural)

Quanto à apresentação da documentação para HABITE-SE:

- Taxa de habite-se paga;
- Notas fiscais dos serviços prestados na obra, se for o caso;
- Cópia do projeto aprovado;
- Comprovante de destinação dos resíduos gerados na construção;
- Termo de responsabilidade (Anexo VII)
- Comprovante de utilização de madeira de origem legal ou, se inexistente, declaração respectiva no mesmo sentido.

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 habilitado em Engenharia ou Arquitetura ou Técnico em Edificações 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

| | Frontal | Fundos | Lateral |
|--|------------------|---|---------|
| Residencial Unifamiliar | | Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (*3) | |
| | | 2,00 m. | |
| (*4) | - 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. - 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 | 2,00 m (*4) | - 1,50 m + H/10. | |
| (*4) | - 1,50 m + H/10. | | |
| (*4) | | | |
| Residencial Multifamiliar | | Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (*3) | |
| | | 2,00 m (*4) - 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. - 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. | 2,00 m | | |
| (*4) 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| 11 pavimentos ou mais | 2,00 m | até o 10º pavimento. A partir do 11º pavimento, 2,00 m + h/10. (*4) | |
| 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| Comércio e Serviço | | Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (*3) | |
| | | 0,00 m | |
| (*5) - 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. - 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 | 2,00 m | | |
| (*4) 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| 1,50 m + H/10. (*4) | | | |
| 11 pavimentos ou mais | 2,00 m | até o 10º pavimento. A partir do 11º pavimento, 2,00 m + h/10. (*4) | |
| 1,50 m + H/10. (*5) | | | |
| 1,50 m + H/10. (*5) | | | |

| | | |
|------------------|--|---|
| <i>Indústria</i> | <i>Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (*3)</i> | <i>5,00 m - 2,00 m + H/10</i> |
| - | <i>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)</i> | <i>- 2,00 m + H/10</i> |
| - | <i>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)</i> | <i>4 pavimentos ou mais. 5,00 m 2,00 m + H/10 2,00 m + H/10</i> |

Notas:

- 1 – Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, os subsolos não serão considerados. Para os subsolos, deverá ser considerado o disposto no artigo 63 deste Código de Edificações.
- 2 - Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, a altura “H” corresponde à distância entre o piso do primeiro pavimento (não considerando o pavimento Térreo) e o piso do pavimento considerado.
- 3 – A altura máxima da edificação deverá estar a no máximo 10,50 metros do pavimento térreo. O Reservatório não será considerado no cálculo da altura máxima quando ele estiver a mais de 2 metros do alinhamento do lote.
- 4- Eximem-se dessa exigência, guaritas, portarias, passagens cobertas, coberturas de garagens e lixeiras, onde o recuo poderá ser zero. O recuo de 2,00 metros junto às divisas com logradouros públicos, a ser admitido para até o 10º pavimento, será limitado à altura máxima de 30,00 metros a contar do piso do pavimento térreo. O H do recuo de 2,00 m + H/10 a partir do 11º pavimento, terá como medida o ponto inicial o piso do primeiro pavimento até o piso do pavimento considerado, ficando permitido, a critério, o escalonamento.
- 5 – Em caso de aberturas de compartimentos de uso sanitário, cozinhas e despensas, deverá haver recuo frontal de 2,00m e se for o caso, área de iluminação com no mínimo 6,00 m².
- 6 – Edificações que dependam de aprovação sanitária deverão respeitar legislação e normas específicas.
- 7 – Em paredes dispostas perpendicularmente à divisa do lote em relação aos lotes vizinhos ou ângulo superior a 90°, nenhuma abertura poderá estar a menos de 0,75 m da divisa do lote.
- 8 – Em paredes dispostas em ângulo inferior a 90° em relação à divisa do lote com os lotes vizinhos, nenhuma abertura poderá estar a menos de 1,50 m da divisa do lote.
- 9 - Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, nenhuma varanda, sacada ou terraço poderá incidir sobre os recuos obrigatórios. Quando tais aberturas estiverem locadas perpendicularmente aos lotes vizinhos, deverão distar a 75 cm da linha divisória do lote, sendo que para tanto, deverá haver barreira visual em alvenaria. É vedado, conforme disposto no Código Civil Brasileiro, art. 1.301, a construção destes ambientes junto à divisa dos lotes vizinhos.
- 10 – As áreas de iluminação deverão possuir área mínima de 6,00 m², sendo a menor dimensão de 1,5 + H/10. No caso de indústrias, a área de iluminação mínima é de 6,00 m², sendo a menor dimensão de 2,00 + H/10.
- 11 – Quando dentro de um mesmo lote, existir mais de uma edificação com usos e/ou gabaritos diferentes, poderá haver a adoção de recuos distintos.
- 12 – Quando construída sobre a divisa, a edificação deverá apresentar platibanda para contenção de águas pluviais, além do dispositivo de drenagem (calhas, condutores, rufos e contra rufos).

- 13 – Em todas as edificações, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros de isolamento de riscos definidos pelo corpo de bombeiros.
- 14 – Em todos os casos, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros definidos pelo decreto do parcelamento em questão. Será adotado sempre o critério mais restritivo.
- 15- Para construções em loteamentos fechados, será necessário o carimbo de aprovação do Condomínio, nos projetos arquitetônicos.
- 16- Para empreendimentos com mais de 3 pavimentos, poderá ser solicitada a aprovação do COMAER (Comando Aéreo).
- 17- Em edifícios multifamiliares, independentemente do número de unidades e/ou pavimentos, deverá haver entrada exclusiva para pedestres, com no mínimo 90 cm de largura e com rota acessível até a entrada da edificação, não devendo esta rota coincidir com a passagem de veículos, sendo, portanto, livre de qualquer obstáculo. Deverá ser atendida toda a legislação pertinente à acessibilidade quanto à circulação de pedestres e veículos, inclusive vagas.
- 18 - Toda edificação deverá indicar o espaço destinado à lixeira.
- 19 - Os edifícios multifamiliares, além dos parâmetros exigidos por este Código, ainda deverão atender aos parâmetros estabelecidos na legislação pertinente ao Parcelamento do Solo ou outra que vier a substituí-la.
- 20- O beiral das edificações, quando existir, deverá possuir no máximo 100 cm.
- 21- A distância mínima entre a edificação principal e a edícula, quando existir, deverá ser no mínimo 1,50 m.
- 22 - As marquises não poderão avançar mais que 2/3 da largura das calçadas.
- 23 – Quando a área impermeabilizada dentro do lote for superior a 500 m², deverá ser atendida a Lei Estadual nº 12.526/2007, que estabelece a obrigatoriedade de implantação do reservatório de água de chuva dentro dos lotes.
- 24 – Deverá ser destinada como área permeável dentro do lote, 6% (seis por cento) da área total do lote. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela Lei Complementar Estadual nº 12.526/2007. As áreas permeáveis não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem.
- 25 – Não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes com o lote contíguo, bem como a menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.
- 26 – Ressalvando nos itens 7 e 25, que os casos anteriores a esta lei, onde após o período de 1 ano e 1 dia, conforme descrito no Art. 1.302 do Código Civil, onde não havendo impugnação do proprietário do lote vizinho, serão aceitas as aberturas, porém, a qualquer momento, o proprietário do lote vizinho afetado poderá edificar construção na divisa de seu lote, mesmo que esta venha vedar a iluminação e/ou ventilação existente.
- 27 – Será admitida a largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a faixa de circulação nas calçadas.

ANEXO IV
TABELA DE CALCULO DE ÁREA CONSTRUÍDA

| Item | | Computável | Não Computável | Área construída |
|--|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Sub solo | | XX,XX | - | XX,XX |
| Pavimento Térreo | Pilotis | XX,XX | - | XX,XX |
| | Área Fechada | XX,XX | - | XX,XX |
| Pavimento Tipo | Terraço | - | XX,XX | - |
| | Área coberta | Nº pav. XX,XX | - | XX,XX |
| Ático | | XX,XX | - | XX,XX |
| Escada | | Nº pav. XX,XX | - | XX,XX |
| Elevador | | XX,XX (apenas uma vez) | - | XX,XX |
| Piscina Descoberta | | - | XX,XX | - |
| Piscina Coberta | | XX,XX | - | XX,XX |
| Pérgula Descobertas | | - | XX,XX | - |
| Pérgula Coberta | | XX,XX | - | XX,XX |
| Casa de gás (até 2,50m de pé direito) | | | XX,XX | |
| Casa de máquinas (até 2,50m de pé direito) | | | XX,XX | |
| Beiral | Até 1 metro | - | XX,XX | - |
| | Acima de 1 metro | XX,XX | - | XX,XX |
| Sacada / Terraço | Coberta | XX,XX | - | XX,XX |
| | Descoberta até 1,5m (*3) | - | XX,XX | XX,XX |

Notas:

1- O Termo “computável”, refere-se à questão de ser considerado ou não no cálculo de área construída.

2 – As marquises poderão cobrir até 1/3 da largura dos recuos obrigatórios.

3 – Sacada/ Terraço descoberta de até 1,50 m de largura de projeção sobre o pavimento térreo (sombra), não será considerado no cálculo de área construída.

4 – Para piscina descoberta deverá ser informado o volume em m³, porém a sua área não entra no cálculo da área construída.

ANEXO V
DIMENSIONAMENTO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

| Veículo - Tipo | Dimensões da vaga por ângulo de estacionamento (m) | | | |
|------------------------------------|--|---------|-------------|---------|
| | 30°/ 45°/ 60°/90° | | Em paralelo | |
| | comprimento | largura | comprimento | largura |
| 1. Passeio | | | | |
| Pequeno / médio | 4,50 | 2,30 | 5,50 | 2,30 |
| Grande / utilitário | 5,00 | 2,50 | 6,00 | 2,50 |
| 2. Leve/ carga/micro- ônibus | 6,00 | 3,10 | 9,00 | 3,10 |
| 3. Médio de carga | 10,00 | 3,50 | 11,00 | 3,50 |
| 4. Ônibus urbano | 12,00 | 3,20 | 13,00 | 3,20 |

*Segundo Boletim Técnico CET.

| Usos e atividades urbanas | Parâmetros | Número mínimo de vagas | Área carga e descarga | Área para desembarque |
|--|--------------------------------|--|--|---|
| 1 – Uso Residencial | | | | |
| Residencial Unifamiliar | | 1 vaga por unidade | | |
| Residencial Multifamiliar | | 1 vaga por unidade | | |
| 2 – Uso não Residencial | | | | |
| 2.1 – Comércio e prestação de Serviço | | | | |
| Comércio e serviço em geral | Até 250 m ² | Facultativo | | |
| | Acima de 250 m ² | 1 vaga a cada 150 m ² de área construída | Poderá ser exigido de acordo com a atividade | Poderá ser exigido de acordo com a atividade |
| Escritório | Até 250 m ² | Facultativo | | |
| Conjunto de Escritórios | Acima de 250 m ² | 1 vaga a cada 80 m ² de área construída | | |
| Centro Comercial e Shopping Center | | 1 vaga a cada 25 m ² de área construída | Obrigatório | Obrigatório |
| Mercado, Supermercados e Hipermercados | Até 500m ² | 1 vaga a cada 80 m ² de área construída | Acima de 1000 m ² - Obrigatório | |
| | Acima de 500m ² | 1 vaga a cada 25 m ² de área construída | Acima de 2500 m ² - Obrigatório | |

| | | | | |
|--|--|---|--|--------------------------------|
| Lojas de departamento | | 1 vaga a cada 50 m ² de área construída | Acima de 1000 m ² - Obrigatório | |
| Restaurantes, Choperias, boates, salão de festas, buffet e bares | | Análise especial pelo GTA | | |
| Estabelecimentos bancários e financeiros. | Até 250 m ² de área construída | Facultativo | | |
| | Acima de 250 m ² de área construída | 1 vaga a cada 50 m ² de área construída. | | |
| Estabelecimentos de longa permanência | | 0,5 vaga a cada unidade de permanência individual | | |
| 2.2 – Cultura, Lazer, Diversão e Estabelecimentos Religiosos | | | | |
| Cinemas, teatros, auditórios, locais de cultos | | Análise especial pelo GTA | | |
| Parques, zoológicos e hortos | | Análise especial do GTA | | |
| Pavilhão/ feiras, exposições, parques de diversão | | Análise especial do GTA | | |
| Academias de ginásticas, de esportes, quadras e salões cobertos | | 1 vaga a cada 25 m ² de área construída | | |
| Estádios e ginásio de esportes | | Análise especial do GTA | | |
| Quadras de esporte descobertas | Até 500 m ² | Obrigatório, porém, a critério do projetista | | |
| | Acima de 500 m ² | 3 vagas por quadra | | |
| 2.3 – Serviços ligados à Educação | | | | |
| Maternal, pré-escola, 1º e 2º grau ensino técnico profissional, escolas de artes, ensino não seriado, Universidades, faculdade | Até 250 m ² | Obrigatório, porém, a critério do projetista | | Alça obrigatória. *Nota - 7 |
| | De 250 a 500 m ² | 1 vaga/100 m ² de AT | | |
| | De 500 a 1000 m ² | 1 vaga /75 m ² de AT | | |
| | Acima de 1000 m ² | 1 vaga/50 m ² de AT | 1 vaga para carga e descarga | |

| 2.4. Serviços ligados à Saúde | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|------------------|
| Hospitais e maternidades. | | NL até 50 – 1 vaga/leito | 2 vagas para carga e descarga | Alça obrigatória |
| | | NL entre 50 e 200 – 1 vaga/1.5 leitos | | |
| | | NL acima de 200- 1 vaga/2 leitos | | |
| Pronto socorro, clínicas, laboratório de análise, ambulatório | | 1 vaga/50 m ² de AC | 2 vagas para carga e descarga | |
| 2.5. Serviços de Hospedagem | | | | |
| Hotéis | | 1 vaga/ cada 2 aptos com 50 m ² | | |
| | | 1 vaga/apto com área superior a 50 m ² | | |
| | | 1 vaga/10 m ² de sala de convenções | | |
| | | 1 vaga/100 m ² de área de uso público | | |
| Motéis | | 1 vaga/ apartamento | | |
| 2.6 Indústrias | | | | |
| Indústrias, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos | | 1 vaga/100 m ² de área construída | obrigatória | |

NOTAS:

- *AT: Área total construída*
- *AC: Área computável*
- *NL: Número de leitos*

1. *Casos especiais: quando se tratar das atividades de auto cine, drive-in, lanchonete, serv-car, parque de exposições, circos, parque de diversões, quartel, corpo de bombeiros, penitenciária, casa de detenção, cemitério, crematório, capelas mortuárias, inflamáveis e explosivos, central de abastecimento, centro de convenções, terminais de transportes ferroviários e rodoviários e terminais de carga, o estacionamento será analisado caso a caso e será objeto de estudo sobre o impacto do empreendimento junto ao entorno e no sistema viário, a ser analisado pelo GTA – Grupo Técnico de Análise.*

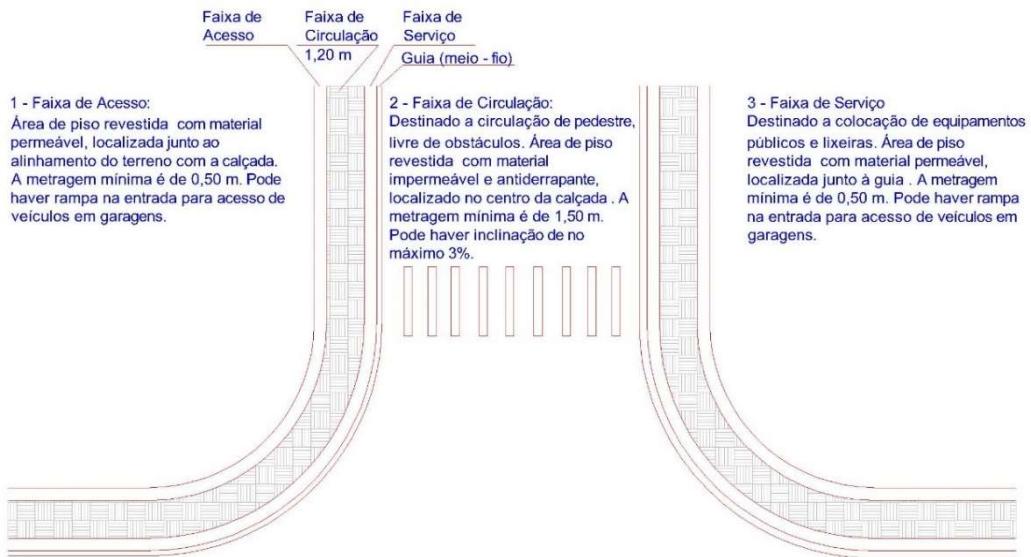
2. As atividades que se encaixam em mais de um item deverão ser classificados no mais restritivo.
3. As atividades não mencionadas na tabela acima, estarão sujeitas a análise especial pela comissão do GTA – Grupo Técnico de Análise.
4. Os imóveis que abrigarem 3 (três) ou mais atividades independentes estarão sujeitos a Análise Especial pelo GTA – Grupo Técnico de Análise.
5. Dentre as vagas determinadas para os estabelecimentos, deverão constar vagas específicas para pessoas portadores de deficiência, nas dimensões estabelecidas pela ABNT NBR 9050, e localizados o mais próximo possível dos acessos das edificações, na seguinte proporção:
 - a) Até 10 (dez) vagas, facultativo;
 - b) De 11 (onze) a 100 (cem) vagas, 1 (uma) vaga;
 - c) Acima de 100 (cem) vagas, 1% do total.
6. Os estabelecimentos que apresentarem bicletário poderão ter a área de estacionamento reduzida, mediante análise especial.
7. Nas atividades de serviço ligados à educação, sejam eles, maternal, pré-escola, 1º e 2º grau, ensino técnico profissional, escola de artes, ensino não seriado, faculdades e universidades, onde houver exigência de alça de embarque e desembarque, esta deverá ter largura de 2,50 metros (dois metros e meio) e canaleta de acumulação de veículos na seguinte proporção:
 - a) Até 400 m² - 5 metros para cada 100 m² de área destinada à sala de aula.

ANEXO VI

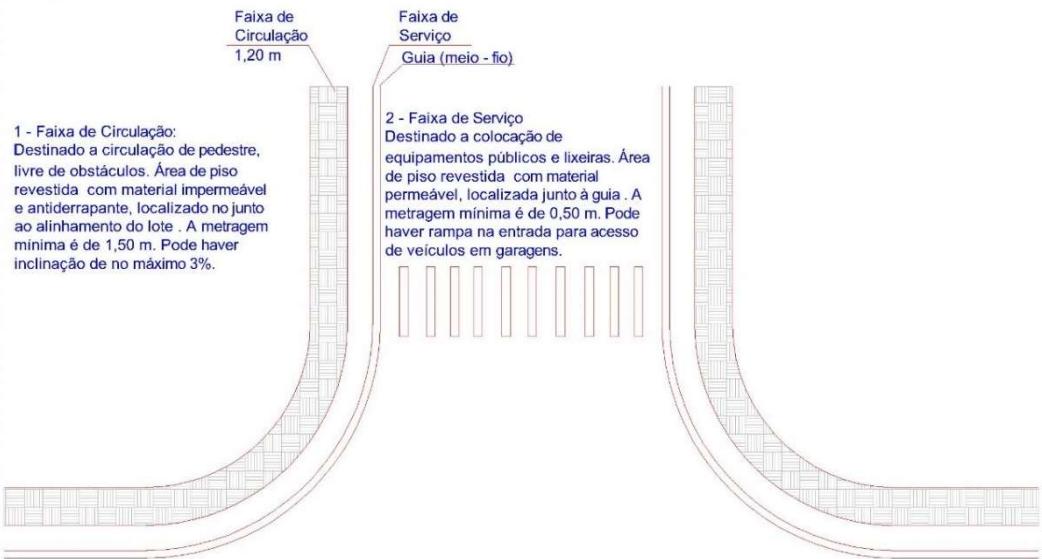
MODELO DE DIMENSIONAMENTO DE CALÇADA

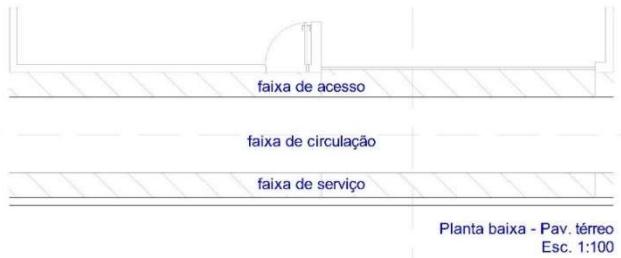
MODELO DE CALÇADA

*Opção 1: Com faixa de acesso.

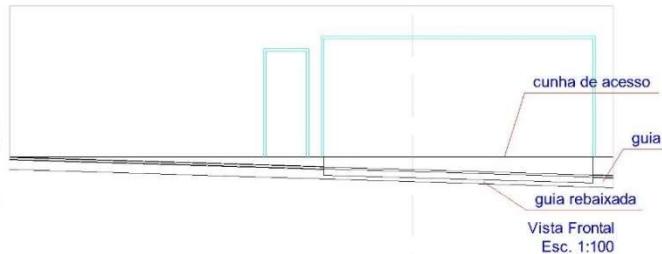


*Opção 2: Sem faixa de acesso.

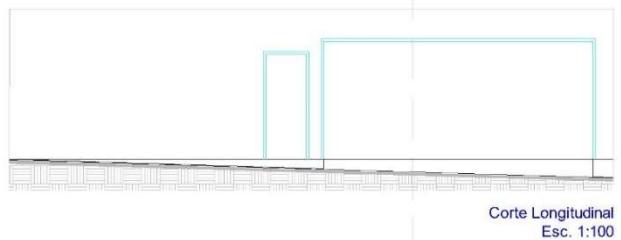




2 - Entrada de Garagens:
Poderá haver rampamento para a entrada de veículos na garagem, somente na faixa de acesso e na faixa de serviço com rebaixamento da guia (meio - fio). A faixa de circulação deverá continuar acompanhando o perfil longitudinal da via, podendo haver no sentido transversal, no máximo, 3% de inclinação.

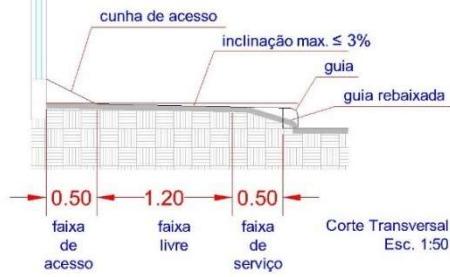


2 - Corte Longitudinal:
A calçada deverá acompanhar a inclinação do perfil longitudinal da via de circulação de veículos. É vedado qualquer tipo de diferença de nível (degrau) ao longo da calçada.



* Acesso de veículos na garagem
Com rampamento na faixa de serviço.

* Acesso de veículos na garagem
Sem rampamento na faixa de serviço.



ANEXO VII
MODELO DE REQUERIMENTOS, TERMOS E DECLARAÇÕES

REQUERIMENTO

Eu, , portador do RG/ Inscrição Estadual nº....., CPF nº....., residente e domiciliado....., CEP: , telefones (..)....., e-mail , vem solicitar a Vossa Excelência a para uso.....

Termos em que,
Pede deferimento.

Franca, .. dede 20...

.....
Assinatura do Proprietário

TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS OU VIGILÂNCIA SANITÁRIA PARA APROVAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAS.

Nós, abaixo assinados, na qualidade de proprietário do empreendimento, de responsável técnico pela autoria do projeto e de responsável técnico pela execução da obra, referente a (CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO), de edificação destinada ao uso de , com área dem², a ser executada no imóvel situado à, declaramos para fins de obtenção de alvará, que estamos cientes quanto aos seguintes aspectos:

- Poderá existir a necessidade de promover a aprovação do projeto de prevenção de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;
- Poderá existir a necessidade de obtenção de visto da Vigilância Sanitária – SMS, no projeto arquitetônico;
- A execução da obra deverá atender as especificações deste projeto;
- A expedição do Habite-se, por parte do Município, só ocorrerá com apresentação do Atestado de Vistoria (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiro, expedido pela corporação acima mencionada.

Franca, de de

.....
NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

.....
NOME E ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

.....
NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

LICENÇA PARA CONSTRUIR

Eu, abaixo assinado, na qualidade de responsável técnico pela autoria do projeto de

..... (CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO), de edificação destinada ao uso, com área de m², a ser executada no imóvel situado à, declaro para fins de obtenção de alvará, que é de minha inteira responsabilidade o dimensionamento dos seguintes itens da edificação:

- ☒ Compartimentos que compõe as unidades, quanto às dimensões e área mínima;
- ☒ Áreas de acesso e circulação de uso comum, quanto às dimensões e área mínima;
- ☒ Pé-direito mínimo dos compartimentos;
- ☒ Aberturas, dutos e outros dispositivos destinados a realização da ventilação mínima dos compartimentos;
- ☒ Aberturas e dispositivos destinados a realização da iluminação mínima dos compartimentos.
- ☒ Acessibilidade: garantir o cumprimento da NBR 9050/2020
- ☒ Atender aos afastamentos conforme Anexo III do Código de Edificações do Município de Franca.

Declaro ainda que está sob minha responsabilidade o correto **gerenciamento dos resíduos** da construção.

Consequentemente, assumo toda a responsabilidade civil e administrativa, decorrente de eventuais prejuízos de terceiros e ainda, as sanções legais previstas na legislação municipal vigente.

Franca, de de

.....
NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

.....
NOME E ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

.....
NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO
DECRETO Nº 1409, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2017

DECLARAÇÃO REFORMA

Declaramos, para fins de REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA da construção situado na Rua

(Av.): _____

Número: _____

Possuirá intervenção estrutural?(abertura de paredes, colocação de lajes, execução pilares, vigas, fundações, lajes, elementos arquitetônicos de concreto armado e/ou estrutura de telhado)

- sim
 não

Franca, __ de _____ de 20____

RESPONSAVEL TÉCNICO –

AUTOR DO PROJETO –

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

DECLARAÇÃO HABITE-SE

Declaramos, para fins de HABITE-SE da construção situado na Rua
(Av.): _____
Número: _____

Que a mesma foi executada em conformidade com a legislação vigente.

Tipo de Edificação:

Número de Unidade:

Metragem Quadrada por Unidade:

Metragem Quadrada Total:

Número do Alvará de Construção:

Expedido em ____ de _____ de 20____

Franca, ____ de _____ de 20____

RESPONSÁVEL TÉCNICO –

AUTOR DO PROJETO –

PROJETO ELÉTRICO –

PROJETO ESTRUTURAL –

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO