

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

TÍTULOS EM VERDE DIZEM RESPEITO À SEÇÃO DA LEI QUE PERTENCE O ARTIGO COM PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO

(NÃO FAZEM PARTE DO TEXTO FINAL DA LEI)

TEXTOS EM CINZA SÃO COMENTÁRIOS EXPLICATIVOS SOBRE AS MUDANÇAS PROPOSTAS (NÃO FAZEM PARTE DO TEXTO FINAL DA LEI)

MINUTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____ / _____

ALTERA DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123, DE 03 DE JUNHO DE 2008, QUE “INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE PERUIBE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIOS

Art. 1º. Ficam alterados os artigos 2º, 10 e 11, ambos da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 2º. *Nenhuma obra de construção, reconstrução, demolição, reforma ou acréscimo de edifício de propriedade particular será feita no Município sem a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.*

Art. 10. *Compete ao proprietário a obrigação de manter a construção regularizada urbanisticamente na Prefeitura, na forma desta lei.*

Parágrafo Único. *O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando a aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade.*

Art. 11. *O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela contratação de profissional qualificado para execução de obras, pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, pela observância das disposições desta lei e das leis municipais pertinentes bem como pelas alterações do projeto e eventuais construções irregulares feitas à revelia ou ausência do responsável técnico.*

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 2º. Fica alterado o parágrafo único do artigo 12 e o § 2º do artigo 14, ambos da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12......

Parágrafo único. *Para efeito desta Lei Complementar somente profissionais registrados e habilitados para o exercício das atividades de construção civil, devidamente registrados em seu conselho de classe, inscritos e quites com o Poder Executivo Municipal poderão projetar, fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.*

Desde a última alteração da Lei, foi criado um novo Conselho Profissional exclusivo para os cargos de nível técnico (CFT), retirando-os do CREA. Tal situação já havia acontecido anos atrás com a criação do CAU, retirando os arquitetos do mesmo Conselho. Considerando a possibilidade de criação de novos conselhos, propusemos uma redação definitiva, considerando todos os conselhos ligados à atividade de construção civil.

.....
Art. 14.

§ 2º. É obrigação do responsável técnico pela execução da obra e do autor de projeto a colocação da placa na obra, que deverá ser mantida até a conclusão da mesma, contendo minimamente nome, qualificação profissional e número de registro no conselho de classe correspondente.

DISPENSA DE ALVARÁ

Art. 3º. Fica acrescentado inciso VI ao caput do artigo 18, passando o parágrafo único para § 1º e acrescentando § 2º ao referido artigo 18 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 18.

.....
VI - Execução de piscinas.

§ 1º. *Independente da isenção prevista no caput deste artigo, a Prefeitura deverá ser informada e estando de acordo com os dispositivos desta Lei Complementar, será informada a dispensa de Certificação.*

§ 2º. *A dispensa de que trata o caput deste artigo não desobriga o proprietário de procurar um profissional responsável legalmente pela execução de qualquer obra, e também não isenta-o das consequências legais decorrentes de qualquer serviço decorrente da execução das obras citadas neste artigo.*

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

§ 3º. *A dispensa de que trata o caput deste artigo não desobriga o proprietário de realizar a destinação correta dos resíduos de construção civil, nos termos da legislação vigente.*

Construção de piscinas não exige aprovação de Prefeitura. Porém tanto neste caso como nos demais previstos neste artigo convém a ressalva incluída no §2º.

DEMOLIÇÃO

Art. 4º. Fica alterado o § 3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21.....

§ 3º. *Qualquer edificação que esteja ameaçada de desabamento, com base em laudo – emitido por conselho de classe com competência legal para fiscalização da atividade de construção civil, deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação pelo proprietário;*

Desde a última alteração da Lei, foi criado um novo Conselho Profissional exclusivo para os cargos de nível técnico (CFT), retirando-os do CREA. Tal situação já havia acontecido anos atrás com a criação do CAU, retirando os arquitetos do mesmo Conselho. Considerando a possibilidade de criação de novos conselhos, propusemos uma redação definitiva, considerando todos os conselhos ligados à atividade de construção civil.

APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 5º. Fica alterada a redação do artigo 22 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 22. *A forma de requerimento e os documentos necessários para aprovação serão regulamentados por meio de Decreto Municipal, contendo ao mínimo:*

- I. Inscrição cadastral ativa;*
- II. Comprovação de titularidade do imóvel;*
- III. Comprovação de ausência de débitos com a Prefeitura;*
- IV. Documento de responsabilidade técnica do profissional que assina o projeto e do profissional que será responsável pela execução da obra;*
- V. Projetos e licenças complementares, quando necessários;*
- VI. Planta de implantação ou projeto arquitetônico;*
- VII. Projeto de calçada.*

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

§ 1º O processo de aprovação poderá ser conduzido por representante legal desde que o interessado assine termo de compromisso conforme padrão elaborado pelo Poder Executivo municipal.

§ 2º Quando houver necessidade de desmatamento, será emitida certidão de diretrizes para o órgão ambiental competente, acompanhado do respectivo memorial descritivo da área a ser preservada, e a aprovação de projeto só será concedida após a emissão de licença ambiental, pelo órgão competente.

§ 3º O Poder Executivo Municipal regulamentará por Decreto Municipal os documentos necessários para aprovação de projetos contendo as normas para apresentação do projeto, quantidades e formatos das plantas e demais desenhos e documentos necessários para o atendimento das disposições legais, em forma impressa ou digital.

§ 4º O Poder Executivo poderá estabelecer condições simplificadas para a aprovação de projetos de residências unifamiliares com até 70m² (setenta metros quadrados), e para habitação de interesse social.

§ 5º O Poder Executivo poderá estabelecer por meio de Decreto Municipal procedimento diferenciado para a aprovação de prédios públicos.

Tendo em vista a possibilidade de implantação no curto prazo do processo de aprovação digital, propõe-se um rol de documentos mínimos a serem exigidos, complementados por meio de decreto municipal conforme a sistemática a ser adotada.

Art. 6º. Fica acrescentado o §4º ao artigo 23 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, com a seguinte redação:

Art. 23.....
.....

§ 4º. A aprovação poderá ser negada, ouvida a Comissão do Código de Obras, quando verificado na análise que o projeto apresentado caracteriza-se como tipo de construção divergente do solicitado, visando o não atendimento de regras impostas ao tipo de uso caracterizado .

HABITE-SE

Art. 7º. Ficam acrescentados §§ 8º, 9º e 10 ao artigo 34 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 34.....
.....

§ 8º. Havendo desrespeito à cota de soleira verificada, caberá a aplicação da respectiva multa e o habite-se só será emitido mediante

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

declaração assinada pelo proprietário do imóvel, isentando a Prefeitura de eventuais complicações no imóvel decorrentes da sua não aplicação.

§ 9º. Nos processos de solicitação de alvará de habitabilidade aplica-se o disposto na lei federal nº 13.865/2019.

§ 10. Decreto Municipal poderá regulamentar disposições complementares para a emissão do Habite-se visando o atendimento à legislação vigente.

INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 8º. O Capítulo IV da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 que trata “Das Infrações e Penalidades” passa a vigorar do artigo 37 a 58 com nova redação, ficando revogado o artigo 59:

**CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 37. Constitui infração, toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.

Art. 38. Será considerado infrator o agente causador da irregularidade, punível de acordo com esta lei:

- I. o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do imóvel;
- II. o profissional responsável pelo projeto, naquilo que lhe compete;
- III. o profissional responsável técnico pela execução da obra, naquilo que lhe compete.

Parágrafo único. As infrações impostas ao responsável técnico pela obra, quando este não existir, recaem sobre o proprietário ou responsável pelo uso do imóvel.

**Seção I
Da Aplicação dos Atos Administrativos**

Art. 39. As infrações serão classificadas, quanto a sua natureza, como:

- I. leves;
- II. graves; e
- III. gravíssimas.

Art. 40. As infrações a este Código serão punidas com a lavratura de Auto de Infração, determinando uma das seguintes penalidades:

- I. notificação preliminar;
- II. auto de embargo;
- III. multa administrativa;
- IV. apreensão de material, produto ou mercadoria;

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

V. *auto de interdição temporária ou definitiva da edificação;*

VI. *auto de demolição compulsória.*

§ 1º. *O tipo de Auto de Infração a ser aplicado quando constatada a irregularidade, o prazo para regularização da infração e o valor das multas relativas a cada infração estão dispostas no Anexo II desta lei.*

§ 2º. *O Auto de Infração será lavrado pelo servidor em exercício de fiscalização por simples comunicação escrita ao responsável técnico, proprietário ou encarregado da obra, mediante recibo, sempre que possível na presença de 1 (uma) testemunha.*

§ 3º. *Recusando-se o autuado em receber ou apor recibo ao auto de infração, o servidor em exercício de fiscalização certificará a sua recusa, com menção ao lugar, ao dia e à hora e, se possível, na presença de 1 (uma) testemunha, que conjuntamente assinará ao auto.*

§ 4º. *A pena sempre impõe a obrigação de regularizar a situação e, quando não atendida dentro do prazo estipulado, ensejará a aplicação de penalidades subsequentes até que seja cumprida.*

§ 5º. *O valor das multas é definido em Unidade de Referência do Município – URM.*

§ 6º. *As sanções administrativas são aplicadas independentemente das sanções de natureza civil ou penais cabíveis.*

Art. 41. *O ato administrativo que impõe a penalidade será feito em formulário próprio, contendo:*

I. *nome completo do notificado, documento e/ou outra forma de identificação;*

II. *endereço completo do notificado;*

III. *dia, mês, ano, hora e local da lavratura;*

IV. *indicação do dispositivo legal infringido;*

V. *situação da infração no momento da lavratura;*

VI. *prazo para a regularização da situação;*

VII. *autos anteriores relativos à mesma infração, quando couber;*

VIII. *multa ou pena a ser aplicada no caso da não regularização, conforme estabelecido no Anexo II, para os casos de Notificação Preliminar ou Auto de Embargo;*

IX. *parte embargada, nos casos de Auto de Embargo parcial;*

X. *prazo para pagamento, nos casos de multa administrativa;*

XI. *prazo para apresentação de defesa;*

XII. *nome e assinatura do(s) agente(s) fiscal(is) que impõe(m) a penalidade.*

Parágrafo único. *As omissões e/ou incorreções do ato administrativo não acarretam sua nulidade, quando do processo constarem elementos suficientes para a determinação da infração e identificação do infrator.*

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 42. O infrator será considerado ciente das infrações ou comunicações delas decorrentes:

- I. ao firmar sua ciência no ato administrativo que impõe a penalidade;
- II. por via eletrônica, nos termos do art. 25 da Lei Municipal 3856/20;
- III. por via postal, quando frustrada a entrega prevista no inciso II;
- IV. por edital no Diário Oficial do Município – DOM-E, quando frustrada a entrega prevista no inciso II.

§ 1º. No caso do infrator se recusar a assinar o ato administrativo, será tal recusa averbada ao documento pela autoridade que o lavrar, com a assinatura de 1 (uma) testemunha.

§ 2º. A ciência do infrator em qualquer uma das formas não implica em confissão da pena, cabendo recurso dentro dos procedimentos estabelecidos por esta lei.

§ 3º. A aplicação do ato administrativo não desobriga o infrator de regularizar a situação ou de outras sanções cabíveis.

Art. 43. Da data da ciência do infrator iniciam-se os prazos para:

- I. o cumprimento das obrigações;
- II. a defesa em processo administrativo;
- III. o pagamento da multa.

Subseção I

Da Notificação Preliminar, Auto de Embargo e Auto de Apreensão de Bens

Art. 44. A Notificação Preliminar determina a regularização da irregularidade dentro do prazo estipulado, sem prejuízo do andamento das demais atividades da obra.

Parágrafo único. Findando o prazo estipulado na Notificação Preliminar sem a devida regularização da situação, será lavrada a respectiva multa administrativa, constante na tabela do Anexo II.

Art. 45. O Auto de Embargo determina a paralisação imediata, total ou parcial, das atividades até a regularização da causa que gerou o embargo.

§ 1º. O desrespeito ao auto de embargo caracteriza infração gravíssima, independentemente da infração cometida.

§ 2º. O prosseguimento de obra embargada sem projeto aprovado determina a lavratura do Auto de Demolição, com prazo de 30 (trinta) dias para execução.

Art. 46. O Auto de Apreensão de Bens poderá ser lavrado cumulativamente com os demais atos administrativos previstos nesta seção, e

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

neste caso, conterà a descrição de seus elementos e seguirá os procedimentos determinados no Código de Posturas.

**Subseção II
Da Multa Administrativa**

Art. 47. *A multa administrativa imposta por Auto de Infração será emitida quando:*

- I. a infração constante na tabela II exigir sua aplicação imediata;*
- II. decorrido o prazo apontado na Notificação Preliminar sem a devida regularização da infração;*
- III. houver desrespeito ao Auto de Embargo.*

Parágrafo Único. *A aplicação da multa administrativa não suspende o embargo da obra e a obrigação de regularizar a situação, sob pena de nova penalidade após o vencimento de igual período mencionado na penalidade anterior.*

Art. 48. *Da data de ciência do infrator sobre a multa administrativa inicia-se o prazo para o pagamento da multa definida ou a defesa em processo administrativo.*

§ 1º. *A multa deverá ser paga no prazo máximo de 20 dias corridos, ou dia útil subsequente, após a aplicação do Auto de Infração pela autoridade pública.*

§ 2º. *A multa não paga será inscrita em dívida ativa e executada judicialmente.*

§ 3º. *O pagamento da multa não desobriga o infrator de regularizar a situação.*

**Subseção III
Auto de Interdição das edificações**

Art. 49. *Os edifícios serão interditados quando, baseados em laudo técnico elaborado pelo poder Executivo, constatar-se o risco iminente à integridade física e a segurança da população, ou quando as ações estipuladas em notificação preliminar para manutenção preventiva não forem realizadas dentro do prazo estipulado pelo Poder Executivo.*

§ 1º. *Interditado o edifício, o Poder Executivo deverá lacrá-lo informando, visivelmente, sobre sua interdição e notificar o proprietário a reparar ou demolir, parcial ou integralmente, o edifício em questão, em prazo determinado pelo laudo técnico entre 30 (trinta) e 180 (cento e oitenta dias).*

§ 2º. *A desinterdição do edifício só será efetuada após vistoria realizada pelo Poder Executivo, motivada pela entrega de laudo técnico emitido por*

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

profissional contratado pelo interessado, com o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho de classe comprovando a realização das intervenções necessárias e responsabilizando-se pelos serviços executados.

§ 3º. Não atendido o prazo estipulado no parágrafo 2º deste artigo, o município poderá lavrar o Auto de Demolição.

**Subseção IV
Do Auto de Demolição**

Art. 50. A demolição total ou parcial das construções será imposta ao proprietário da edificação pelo Poder Executivo Municipal, mediante Auto de Demolição lavrado pela fiscalização, ouvida a Procuradoria Geral do Município quanto à regularidade do processo administrativo, quando:

- I. não forem cumpridos os serviços estipulados pelo laudo de interdição;
- II. apresentar risco iminente à integridade física dos usuários ou da vizinhança;
- III. tratar-se de obra em área pública;
- IV. prosseguimento de obra embargada sem apresentação de projeto;
- V. estiver embargada a mais de 30 (trinta) dias, sem a apresentação de projeto ou pedido de autorização junto ao Poder Executivo, nos casos em que isso for exigido.

§ 1º. Excetua-se das obras citadas no inciso III aquelas executadas até a data do marco legal vigente para a regularização fundiária, enquanto forem enquadradas como regularizáveis pelo plano de regularização fundiária.

§ 2º. Para as demais obras em área pública não enquadradas no artigo anterior, a demolição deverá ser feita em até 24 (vinte e quatro) horas, não cabendo recurso ou prorrogação de prazo.

§ 3º. A não identificação do responsável pela edificação em área pública autoriza o Poder Executivo a proceder a demolição necessária.

§ 4º. A regularização da situação cancelará automaticamente o Auto de Demolição.

Art. 51. A demolição total ou parcial é de responsabilidade do infrator e, quando não efetuada pelo mesmo dentro do prazo determinado, poderá ser feita pelo Executivo cobrando do mesmo as despesas relativas ao serviço.

Art. 52. Para os casos de risco, o proprietário poderá, às suas expensas, dentro de 48h (quarenta e oito horas) que se seguirem à intimação, pleitear seus direitos, requerendo vistoria na construção, a qual deverá ser feita por 2 (dois) peritos habilitados, sendo um obrigatoriamente indicado pelo Poder Executivo Municipal.

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 53. *Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, o qual deverá concluir e opinar sobre a demolição.*

Art. 54. *Existindo interesse público por parte do Poder Executivo, o mesmo poderá desapropriar o imóvel.*

**Seção II
Da Defesa**

Art. 55. *O infrator poderá apresentar defesa dos atos administrativos a ele impostos dentro de 20 (vinte) dias corridos, através de petição devidamente protocolizada pelo mesmo, por representante por ele constituído contendo:*

- I. identificação do infrator;*
- II. cópia do auto de infração objeto do recurso;*
- III. justificativa para o cancelamento do auto.*

§ 1º. *As defesas suspendem até o seu julgamento o prazo para regularização, porém não suspendem os embargos de obra eventualmente impostos.*

§ 2º. *A petição deverá ser direcionada à autoridade competente sob pena de não reconhecimento.*

Art. 56. *A decisão em primeira instância será analisada pela chefia do departamento competente pela fiscalização, sendo o parecer comunicado ao infrator através dos procedimentos descritos na Seção I deste Capítulo.*

Parágrafo único. *Da data da ciência do parecer retoma-se o prazo para regularização da situação, quando mantida a autuação.*

Art. 57. *O infrator poderá recorrer em segunda instância, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a partir do recebimento da primeira comunicação, para a Junta Especial de Recurso, sem efeito suspensivo.*

§ 1º. *Havendo risco de dano irreparável ou de difícil reparação ao interessado, poderá ser aplicado efeito suspensivo, ouvida a Procuradoria Geral do Município.*

§ 2º. *A Junta Especial de Recurso será nomeada por ato próprio do executivo municipal, contendo 5 membros do quadro de servidores efetivos, sendo formada por 1 (um) presidente, 2 (dois) membros e 2 (dois) suplentes.*

§ 3º. *A Junta Especial de Recurso terá um prazo de 30 (trinta) dias para julgamento dos recursos, podendo ser prorrogado a seu critério em virtude da complexidade ou necessidade de outros pareceres.*

§ 4º. *As decisões da Junta Especial de Recurso deverão ser publicadas no Diário Oficial do Município – DOM-E.*

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

§ 5º. Após o julgamento em segunda instância não caberá mais recurso.

Art. 58. A decisão em segunda instância, quando mantida a autuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I. autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e subsequente cobrança judicial, após o vencimento do prazo para pagamento;

II. autoriza a demolição do imóvel;

III. mantém o embargo da obra ou a interdição da edificação, até a regularização da situação.

Art. 59. Revogado.

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 9º. Fica alterado a alínea “a)” o artigo 101 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 101. ...

a) para edifícios com até 15m (quinze metros) de altura, área mínima de 6m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

ESTACIONAMENTOS

Art. 10. Fica alterado os §§ 3º e 5º do artigo 103 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 103.

§ 3º Até 10% (dez por cento) das vagas exigidas pelo Anexo IV poderão ser destinadas a motocicletas.

§ 5º A reserva de vagas poderá ser realizada através da apresentação de área específica para este fim, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação, desde que averbado na matrícula do imóvel que servirá como estacionamento.

CALÇADAS

Art. 11. Fica alterado o artigo 113 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art 113. As calçadas deverão ser divididas em:

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

I - faixa de serviço: lindeira ao meio-fio, destinada a arborização, mobiliário urbano público, lixeiras, postes de iluminação ou sinalização e rampas de acesso a veículos;

II - faixa livre de circulação, de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em avenidas e nas vias listadas no parágrafo único do artigo 138 e 1,20m (um metro e vinte centímetros) nas demais, inclinação transversal máxima de 3% (três por cento), com concordância (horizontal e vertical) entre lotes;

III - faixa de acesso, com largura máxima de 20% (vinte por cento) da largura total da calçada, possível somente quando respeitadas as faixas descritos nos incisos I e II.

§ 1º Quando a largura de calçada impossibilitar a implantação das 3 faixas, dar-se-á preferência para a faixa livre de circulação, posteriormente à faixa de serviço e por último à faixa de acesso.

§ 2º. A faixa livre de circulação deverá ser executada em material resistente, antiderrapante, e promover continuidade de circulação, inclusive com a calçada dos imóveis vizinhos, por pessoas portadoras de cadeira de rodas, nos termos da NBR 9050.

§ 3º Os acessos de veículos deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio e com rampa ocupando apenas a faixa de serviço e/ou a faixa de acesso, ficando vedado o rampeamento da faixa de circulação além da inclinação transversal disposta no inciso II, tampouco a sarjeta ou o leito carroçável.

§ 4º. As adaptações visando acessibilidade de imóveis de qualquer natureza deverão ser executadas integralmente dentro da área do imóvel, não sendo permitida a execução de rampas, ajustes, concordâncias e adaptações que ocupem qualquer espaço das calçadas.

§ 5º. É expressamente proibida a utilização de calçadas para a instalação de totens ou elementos publicitários de qualquer natureza, exceto aqueles de interesse público, devidamente justificados em processo administrativo, desde que não interfiram no livre trânsito de pessoas e estejam em conformidade com a legislação vigente.

TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 12. Fica alterado o inciso II do caput do artigo 125 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 125

.....

II - doação de mudas de árvores para a Prefeitura Municipal, na quantidade mínima equivalente ao número de árvores necessário para atingir a área permeável a ser reduzida, de acordo com o porte, valores e condições

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

previstos no Anexo VIII desta lei, ou pagamento ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, à razão de 0,05 URM por m² de área permeável reduzida.

*Referência: atualmente cobra 1 muda de pequeno porte a cada 10m²
1 URM (2023) = aprox. 150,00
Proposta: 0,05 URM/m² (aprox.. 7,50/m²)*

RECUOS EM GERAL

Art. 13. Fica alterado o caput, o parágrafo único, os incisos XV e XVII, e ainda acrescentado inciso XXXVIII ao parágrafo único e revogado o inciso I do parágrafo único, todos do artigo 138 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 138. O recuo frontal mínimo obrigatório para subsolos é de 5m (cinco metros) e para as demais situações é estabelecido no Anexo VI, respeitando-se o mínimo de 5m (cinco metros).

Parágrafo único. As vias abaixo listadas serão dispensadas do recuo frontal até o limite de 5m (cinco metros) de altura, obedecendo aos demais índices urbanísticos do Anexo VI e recuos especiais previstos nesta Lei Complementar, somente para edifícios de uso mistos e comerciais:

I – Revogado;

XV - Av. João Abel;

XVII – Avenida Elvino Malagoli;

XXXVIII - Av. Carlos Raymundo Peppe.

Art. 14. Fica alterado o artigo 140 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 140. Quando ficar caracterizado o conflito entre a descrição do imóvel anotada na escritura ou matrícula e a situação de fato encontrada através do levantamento planialtimétrico, relativamente aos alinhamentos entre o imóvel e as vias públicas, prevalecerá a situação de fato, facultando-se ao proprietário apontar o conflito em projeto e calcular os recuos para as vias públicas com base na descrição do documento legal, desde que não invadam o logradouro.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 15. Fica alterado o caput, e acrescentados inciso VI e §§ 1º e 2º ao artigo 141 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art 141. *Poderá ser permitida, mediante solicitação do interessado e autorização prévia da Prefeitura, a instalação de cobertura à título precário, no recuo frontal da Av Padre Anchieta, entendidas assim aquelas que atendam as condições abaixo:*

.....

VI- *Apresentem o projeto detalhado da cobertura, com memorial descritivo dos materiais a serem utilizados, além de documento de responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado;*

§ 1º. *A autorização somente poderá ser emitida após a análise da documentação apresentada, que deverá considerar os materiais empregados, sua segurança e estabilidade;*

§ 2º. *Durante o período de utilização da cobertura provisória, e até a sua remoção, deverá ser recolhido aos cofres municipais os valores correspondentes ao IPTU do imóvel na proporção de sua área construída, incluindo-se a área utilizada pela cobertura provisória descrita no caput deste artigo.*

Art. 16. Fica acrescentado § 8º ao artigo 142 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, a vigorar com a seguinte redação:

Art. 142.

.....

§ 8º. *O recuo de fundo mínimo é de 3m (três metros).*

Art. 17. Fica revogado o parágrafo único do artigo 143 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008.

RESIDÊNCIAS EM GERAL

Art. 18. Fica alterado o §3º do artigo 172 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

§ 3º. *Todas as residências deverão ter vagas para veículos, conforme as disposições do Anexo IV desta Lei Complementar e das especificidades de cada uma das tipologias.*

RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 19. Fica alterado o §1º do artigo 173 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 173.....

.....
§ 1º. Nas edificações abaixo de 70m² (setenta metros quadrados) a vaga poderá ser descoberta, devendo ser obrigatoriamente coberta nos demais casos.

Art. 20. Fica alterado o artigo 174 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 174. *Para as macrozonas abaixo, ficam estabelecidas as seguintes áreas mínimas de construção, excluindo-se a área de edícula, para aprovação de projetos residenciais unifamiliares:*

I. 80m² (oitenta metros quadrados) para a Macrozona Turística e Sol e Praia e para o Setor de Interesse Turístico;

II. 50m² (cinquenta metros quadrados), nas demais macrozonas.

RESIDÊNCIAS GEMINADAS / SOBREPOSTAS

Art. 21. Fica alterado o artigo 176 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 176. *É admitida a construção de conjunto de casas em um mesmo lote ou grupo de lotes resultante(s) de processo de parcelamento de solo, desde que cada uma das unidades tenha acesso direto para a via oficial, sob as seguintes tipologias:*

I. RESIDÊNCIAS GEMINADAS: conjunto de duas ou mais residências cuja divisão permite caracterizar a parcela do solo correspondente a cada unidade, para posterior desdobro;

II. RESIDÊNCIAS SOBREPOSTAS: conjunto de duas ou mais residências cujas unidades imobiliárias sobrepõem-se total ou parcialmente não permitindo a caracterização da parcela de solo correspondente a cada unidade.

§ 1º. As tipologias descritas neste artigo não serão permitidas dentro do Setor de Interesse Turístico e nos loteamentos com restrições contratuais.

§ 2º O projeto das residências deverá ser analisado em conjunto, no mesmo processo de aprovação.

§ 3º. A aplicação dos índices urbanísticos estipulados no Anexo VI desta Lei Complementar será feita sobre o terreno de origem, dispensando-se inclusive o recuo entre as unidades do mesmo bloco de edificação.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

§ 4º. Cada unidade resultante deverá obedecer os parâmetros de parcelamento do solo dispostos no Anexo VII desta Lei Complementar.

§ 5º. A dimensão máxima de um mesmo bloco de edificação, tanto em largura quanto em profundidade, será de 40m (quarenta metros).

§ 6º. As vagas de garagem poderão ser descobertas e dentro do recuo frontal.

§ 7º. A certidão de desdobro das residências geminadas poderá ser emitida entre o ateste da habitabilidade pelo fiscal e a emissão do Alvará de Habite-se, mediante o devido requerimento e recolhimento das respectivas taxas.

§ 8º. O conjunto de casas sobrepostas poderá ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos.

§ 9º. O projeto de aprovação de residências sobrepostas deverá caracterizar a parcela de fração ideal correspondente a cada lote.

VILAS

Art. 22. Ficam alterados os incisos V, VI e IX, revogado o inciso XI e acrescentados incisos XII e XIII, todos ao artigo 178 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 178.

V – serem implantadas em terreno onde possa se inserir um círculo com no mínimo 30m (trinta metros) de diâmetro;

VI. áreas de lazer, assim consideradas: piscina, salões de múltiplo uso, play-grounds, áreas verdes e quadras poliesportivas, de no mínimo de 3,00 m² (três metros quadrados) por unidade habitacional,

IX . recuo mínimo entre o limite da via de circulação interna e as unidades habitacionais é de 3,00 (três metros);

XI. Revogado;

XII. a largura mínima da via de circulação interna será de 3,00 m para as vias de mão única e de 5,00 m para as vias de mão dupla;

XIII. a área mínima de cada unidade autônoma é de 40 m² (sessenta metros quadrados).

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 23. Ficam alterados os incisos I e III e revogado o inciso IV, todos do artigo 179 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 179.

I – mínimo de 1 (uma) vaga de garagem por habitação, coberta ou descoberta;

.....

III – deverão possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão ou cancela de entrada, com no mínimo 5m (cinco metros) de comprimento, podendo ocupar o recuo frontal;

IV – Revogado;

.....

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 24. Ficam alterados os incisos III e V do artigo 183 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 183.

.....

III - deverão possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão ou cancela de entrada, na proporção de 1 (um) veículo para cada 50 (cinquenta) unidades residenciais;

V. deverá possuir área de lazer, assim consideradas: piscina, salões de múltiplo uso, play-grounds ou áreas verdes, com área equivalente a 4,00 m² (quatro metros quadrados), por unidade de moradia.

.....

CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Art. 25. Fica revogado o inciso II; alterados os incisos III, VI, VII, XIII e acrescentado inciso XIV, todos do artigo 185 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 185.

.....:

II – Revogado;

III – o pavimento térreo não deve ser destinado ao uso habitacional, exceto zeladoria, unidades habitacionais acessíveis ou habitação de interesse social;

.....

VI - deverão possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão ou cancela de entrada, na proporção de 1 (um) veículo para cada 50 (cinquenta) unidades residenciais;

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

VII. possuir área de lazer, assim consideradas: piscina, salões de múltiplo uso, play-grounds, áreas verdes e quadras poli-esportivas, de no mínimo 30 m² ou 2 m² por unidade habitacional, o que for maior;

XIII. vagas de veículos cobertas ou descobertas, podendo utilizar os recuos laterais e dos fundos quando forem vagas descobertas, sendo também facultada a utilização de subsolo para as mesmas, exceto o recuo frontal.

.....

Art. 26. Fica alterado o artigo 186 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 186. – Para todas as macrozonas, é obrigatória a existência, para cada unidade habitacional, dos ambientes mínimos exigidos no artigo 172.

CONJUNTOS COMERCIAIS

Art. 27. Fica alterado o inciso I e acrescentado o inciso III o artigo 191 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 191.

I. largura mínima de cada loja de 4,00m (quatro metros) e área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados)

.....

III. Possuir vagas de estacionamento calculadas de acordo com o Anexo IV, calculadas sobre a área total do conjunto comercial.

RAMPAS PARA EMBARCAÇÕES

Art. 28. Fica alterado o artigo 209 da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 209. As rampas para barcos deverão seguir as exigências realizadas pela Capitania dos Portos e/ou pelo gestor das praias, nos termos da Lei Federal nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, conforme sua localização.

REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 29. Fica alterado o artigo 212-A da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 212-A. *A Prefeitura regularizará a construção clandestina, quando esta atender às prescrições de habitabilidade, de salubridade e sanitárias das Leis Federais e Estaduais, e quando estiverem sido concluídas antes de julho de 2022, comprovável com base na visualização do levantamento aerofotogramétrico desta data realizado pela Prefeitura.*

§ 1º. *Será regularizada a parte da construção clandestina e expedido o competente alvará para as edificações que:*

- a) possuam condições de habitabilidade, salubridade e sanitárias;*
- b) possuam sistema de tratamento de esgoto ou estejam ligadas à rede pública de coleta de efluentes;*
- c) não estejam dispendo efluentes de esgoto em vias públicas, áreas verdes, praças, rede de águas pluviais, córregos, canais, rios e praias;*
- d) respeitem restrições contratuais averbadas no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;*
- e) respeitem o parcelamento do solo constante neste Código;*
- f) não estejam construídas sobre vias públicas, inclusive calçadas, logradouros ou terrenos públicos não cedidos;*
- g) não estejam construídas em áreas verdes, praças e/ou sistema de recreio de loteamentos devidamente registrados;*
- h) não estejam construídas em área de preservação permanente, definidas no Código Florestal,*
- i) sobre elas não recaiam débitos para com a Fazenda Pública Municipal;*
- j) apresentarem certidão civil e criminal demonstrando não possuir qualquer tipo de infração ambiental em áreas urbano-ambientais nas quais os órgãos estaduais e federais exigem licenciamento;*
- k) estiverem sobre lote de loteamento aprovado ou regularizado;*
- l) houver o licenciamento em áreas urbano-ambientais as quais os órgãos estaduais e federais o exigem;*
- m) não estiver sobre o recuo frontal exigido em lei;*
- n) efetuarem o pagamento da outorga onerosa, quando couber.*

§ 2º. *A condição de salubridade e habitabilidade da construção em regularização deverá ser atestada pelo profissional responsável técnico pela regularização da obra e explicitada no documento de responsabilidade técnica emitido pelo respectivo conselho de classe.*

§ 3º. *A aprovação poderá ser realizada através de simples contorno do perímetro da edificação em relação ao terreno, em forma estabelecida por meio de Decreto Municipal.*

§ 4º. *O interessado (proprietário do imóvel), deverá apresentar declaração isentando a Prefeitura Municipal de responsabilidade referente a qualquer dano resultante de obras públicas que venham a ser executadas próximas à construção, tais como: edificações públicas implantação de guias, sarjetas, sistemas de drenagem, pavimentação e recomposição de pavimento*

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

com ou sem regularização de greide, canais, galerias de águas pluviais; limpeza de ruas ou valas.

Art. 30. Fica alterado o artigo 212-B da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 212-B. O proprietário fica obrigado a recolher aos cofres públicos municipais a multa abaixo estipulada, sem prejuízo do recolhimento dos débitos com a Fazenda Municipal e das demais taxas e preços públicos para aprovação de projeto:

I- ZONA A – Macrozona Turística de Sol e Praia, Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental e Macrozona de Qualificação Urbana entre a Av. Luciano de Bona e a Av. Beira Mar: 0,6 URM/m² regularizado com o mínimo de 10 URM;

II- ZONA B - Macrozona de Qualificação Urbana entre a Av. Luciano de Bona e o Rio Preto e Macrozona de Expansão Urbana Ordenada: 0,4 URM/m² regularizado com o mínimo de 8 URM;

III- demais zonas: 0,3 URM/m² com o mínimo de 8 URM.

§ 1º. Residências unifamiliares no padrão popular com área de até 60,00 m² ficarão isentas do pagamento da multa desde que, comprovado pelo Departamento da Promoção Social o interesse social, a renda familiar seja de até 3 (três) salários mínimos, que seja morador de Peruíbe a pelo menos 01 ano e que não possua outra propriedade.

§ 2º. O Poder Executivo poderá estabelecer política de incentivo à regularização urbanística por meio de descontos regressivos no valor da multa estabelecida neste artigo, mediante Decreto Municipal.

Art. 31. Fica alterado o artigo 212-C à Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 212-C. As obras não regularizáveis nos termos do artigo 212-A poderão ser regularizadas desde que atendidas as prescrições e aos parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, e recolhida a multa prevista no artigo 212-B para cada uma das macrozonas.

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 32. Ficam alterados os Anexos III – ‘Dimensionamento de Ambientes’, IV – ‘Cálculo de lotação, sanitários e vagas para estacionamento ou garagem’ e Anexo VI – ‘Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo nas Macrozonas, Setores, Corredores e Zonas Especiais’ que fazem parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

ANEXO III – DIMENSIONAMENTO DE AMBIENTES

Uso	Ambiente	Círculo Inscrito Diâmetro (m)	Área Mínima (m ²)	Pé-direito Mínimo (m)	Iluminação Mínima * (fração da área de piso)	Observações	
Uso geral	Corredor Coletivo	1,20	-	2,70	-	tolerada ventilação em dutos e pela caixa de escada. Ventilação obrigatória p/ comprimento > 10m	
	Corredor Privativo	0,90	-	2,70	-		
	Garagens	2,40	10,50	2,30	1/10	patamar interm. c/ h>3,5m i máx 8,33% (ped) / 25% (autos)	
	Escadas	1cm por pessoa (mín 1,20)	-	altura livre mín. 2,10	-		
	Rampas						
	Sanitários acessíveis	1,50	2,60	2,50	-		
Casas e aptos	Salas	2,60	9,00	2,70	1/8		
	Quarto principal	2,60	9,00	2,70	1/8	ao menos um por edificação	
	Demais quartos	2,60	8,00	2,70	1/8		
	Closets	1,50	3,00	2,70	-		
	Quartos de empregada	2,00	5,00	2,70	1/8		
	Cozinha	1,80	5,00	2,50	1/8	tolerado 50% de ilum. zenital	
	Lavabo	1,20	1,50	2,50	1/8	tolerada ventilação em dutos	
	Banheiro	1,20	2,80	2,50	1/10	tolerada ilum. zenital	
	Lavanderia	1,20	2,50	2,50	1/10	tolerada ventilação em dutos	
	Depósito	1,20	1,80	2,50	1/10	tolerada ventilação em dutos	
	Corredor	0,90	-	2,50	-		
	Mezanino	2,00	-	2,40	1/8	área máx. 50% do pav. inferior e máx. 70% compartimentado	
	Escada	0,90	-	Alt. Livre mín. 2,10	-		
Edifícios multi-familiares	Hall de entrada	s/ elevador	1,20	3,00	-		
		1 elevador	2,00	6,00	1/20		
		+ de 1 elev.	2,00	+ 1,80 **	-	** por elevador excedente	
	Hall de Pavim. Tipo	1,20	3,00	2,70	-		
Depósito no térreo	1,50	3,00	2,50	-			
Demais edificações	Hall do Prédio	até 1 elev.	2,50	10,00	3,00	-	área mínima + 3,00m ² por elevador excedente
		+ de 1 elev.	2,50	+ 3,00 **	3,00	-	** por elevador excedente
	Hall Pavimento	2,00	8,00	2,70	-		
	Ante-salas	1,80	4,00	2,70	-		
	Salas e salões	2,40	10,00	2,70	1/6		
	Copa interna às salas	0,90	1,50	2,50	-		
	Sanitários e Vestiários	1,00	1,50	2,50	-		
	Mezaninos	2,40	6,00	2,50	1/6	área máx. 50% do pav. inferior e máx. 70% compartimentado	

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

	Lojas	3,00	-	3,00	1/7	comprimento máx. 5 x pé-direito
	Sobre Lojas	3,00	-	2,70	1/7	
	Galpão até 100m ²	-	-	3,00	-	
	Galpão acima de 100m ²	-	-	4,00	-	

ANEXO IV – CÁLCULO DE LOTAÇÃO, SANITÁRIOS E VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM

CATEGORIA / TIPO		Lotação	Exigências mínimas para sanitários	Número de vagas para estacionamento ou garagem *
Edificações Residenciais	Residência Unifamiliar	3 pessoas por dormitório ou 10 por unidade, o que for maior	1 vaso, 1 pia de cozinha, 1 lavatório e 1 chuveiro por unidade	1 vaga para cada unidade residencial.
	Residência em Série ou Habitação Coletiva	3 pessoas por dormitório		1 vaga para cada unidade privativa (exceção de HIS). Acesso obrigatoriamente indireto às vagas.
Edificações Comerciais e de Prestação de Serviços	Comércio e serviço em geral, salões agrupados, galerias comerciais	1 pessoa por 4m ² de área de venda	Quando servir a apenas um único estabelecimento (comércio / indústria / serviço) até 100m ² de área útil: 1 vaso e 1 lavatório adaptado para deficientes; nos demais casos: 1 vaso e 1 lavatório, por sexo, a cada 100m ² de área útil, com mínimo 2% de sanitários acessíveis.	1 vaga para cada 40m ² de área total do que exceder 200m ² + 1 vaga adicional para cada 50m ² de área total do que exceder 1000m ² + 1 vaga para caminhões a cada 300m ² de área de depósito de mercadorias que exceder os 300m ² . Pátio de carga e descarga obrigatório acima de 11 vagas.
	Agências Bancárias	1 pessoa por 7m ² de área construída		1 vaga para cada 25,00m ² de área construída do que exceder 100m ² . Obrigatória vaga para carro-forte dentro do estacionamento.
	Abastecim. e manutenção de veículos	1 pessoa por 100m ² de área do terreno	obrigatório vestiários para funcionários, separados por sexo. Deverá haver sanitários públicos se houver outras atividades comerciais no estabelecimento.	dispensado
Edificações para Indústria	Indústria em geral	1 pessoa por 10m ² de área de produção	Segue as exigências relativas ao comércio e serviços. Quando atividade exigir troca de roupa, uso de uniforme ou similar, deverá possuir vestiário com armários individuais, separados por sexo.	1 vaga para cada 100,00m ² de área de produção do que exceder os 200m ² + 1 vaga adicional a cada 50m ² que exceder os 1000m ² + 1 vaga para caminhões a cada 300m ² de área de produção, do que exceder os 300m ²

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Edificações para fins Educa-cionais	Escolas de Ensino Infantil e Fundamental e Médio	1 pessoa por m ² de área das salas de aula	1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 50 lugares, separados por sexo na proporção de uso da edificação (lotação feminina e masculina, adulta e infantil, determinada pelo interessado).	1 vaga a cada 50m ² de salas de aula do que exceder 200m ² . Obrigatória área de embarque e desembarque de veículos (com área exclusiva para transporte escolar)
	Escolas de Ens. Superior, Profissionalizante ou não-seriado	1 pessoa por m ² de área das salas de aula	Mínimo 2% de sanitários acessíveis.	1 vaga a cada 25m ² de salas de aula do que exceder 200m ² . Obrigatória área de embarque e desembarque de veículos
Edificações para fins Culturais	Auditório, Teatro, Anfiteatro, Cinema, Salão de Exposições, Biblioteca e Museu.	1 pessoa por m ² de área destinada aos espectadores	1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 50 lugares, separados por sexo na proporção de uso da edificação (lotação feminina e masculina determinada pelo interessado).	1 vaga a cada 25,00m ² da área destinada aos espectadores do que exceder os 100m ² + 1 vaga adicional para cada 12,5m ² que exceder 500m ² .
Edificações para fins Recreativos e Esportivos	Clube Social/Esportivo, Ginásio de Esportes, Estádio.	1 pessoa por m ² de área destinada aos espectadores	mínimo 2% de sanitários acessíveis, com no mínimo 1 por sexo.	1 vaga para cada 12,50m ² de área destinada aos espectadores do que exceder os 100m ² .
Edificações para fins Religiosos	Templo, Capela, Casa de Culto e Igreja	1 pessoa por m ² de área do salão de culto		1 vaga a cada 25,00m ² da área de salão de culto do que exceder os 100m ² + 1 vaga adicional para cada 12,5m ² que exceder 500m ² .
Edificações para fins de Saúde	Hospitais, clínicas, unidades de saúde.	1,5 pessoa por leito + 1 pessoa por 7m ² de área de ambulatório	1 vaso e 1 lavatório a cada 30 pessoas, salvo exigências superiores da vigilância sanitária. Obrigatório sanitário acessível.	1 vaga para cada 50,00m ² de área de uso coletivo do que exceder os 200m ² .
Alojamentos	Hotéis	3 pessoas por quarto	1 vaso sanitário, 1 chuveiro e 1 lavatório, no mínimo, para cada quarto.	1 vaga para cada alojamento. Permitido acesso independente, pelo meio-fio, a todas as vagas
	Albergues	1 pessoa por 2m ² de área de alojamento	1 vaso sanitário, 1 chuveiro e 1 lavatório, no mínimo, para cada grupo de 4 quartos, por pavimento, devidamente separados por sexo, quando os quartos não possuírem sanitários privativos.	1 vaga para cada 10 pessoas da lotação calculada. Permitido acesso independente, pelo meio-fio, a todas as vagas.
	Campings	1 pessoa por 12,5m ² de área acampável	Um vaso e um chuveiro, por sexo, para cada 30 pessoas. (mínimo de 2 por sexo). Um tanque para lavagem de utensílios, e um tanque para lavagem de roupas, para cada 50 pessoas (mínimo de 1 de cada).	1 vaga para cada 100m ² de área acampável

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

**ANEXO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NAS
MACROZONAS, SETORES, CORREDORES E ZONAS ESPECIAIS.**

Macrozonas / Corredores / Zonas Especiais / Setores Especiais	Parâmetros para construção									
	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de permeabilidade do solo (%)		Taxa de Arborização mínima (%) ⁽³⁾	Taxa de ocupação do solo máxima (%)	Recuos mínimos (m)		Gabarito máx. (m)
	Min.	Básico	Máx ⁽¹⁾	Básica	Min. ⁽²⁾			Frontal	Laterais e de fundos	
Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental	0	1	-	80	50	20	15	0	0	10
Macrozona de Amortecimento da Juréia	0	1	-	80	60	30	10	0	0	10
Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental	0	1	-	30 ⁽³⁾	0	20	70	h/6 mín. 5m ⁽⁴⁾	h/6 ⁽⁴⁾	10
Macrozona de Recuperação Urbana	0	1	2	20	0	0	70			15
Macrozona de Qualificação Urbana	0,15 ⁽⁵⁾	1	3	20	0	0	70			45
Macrozona de Expansão Urbana Ordenada	0	1	2	30 ⁽³⁾	0	10	70			45
Macrozona Turística de Sol e Praia	0,15 ⁽⁵⁾	1	3	20	0	0	70			45
Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz	0	1	-	25	10	0	70			20
Corredor de Indústria, Comércio e Serviços	***	1	***	15	0	***	***	***	***	***
Corredor Marginal da Ferrovia	***	1	3	15	0	***	***	***	***	***
Zona Especial de Reserva Florestal Biológica	0	1	-	60	60	20	30		h/6 ⁽⁴⁾	10
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	0	1	3 ⁽⁶⁾	parâmetros especiais definidos em legislação específica						
Zona Especial da Lama Negra	0	1	-	80	60	0	5	-	-	10
Setor Especial de Recuperação Ambiental	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor Especial de Parques ⁽⁷⁾	***	***	***	70	50	30	20	***	***	***
Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor de Interesse Turístico ⁽⁷⁾	***	***	***	***	***	***	***	*** ⁽⁸⁾	*** ⁽⁸⁾	15
Setor de Interesse Arqueológico ⁽⁹⁾	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor de Interesse da Preservação da Paisagem Urbana ⁽⁷⁾	AE1	***	***	***	***	***	***	***	***	7
	AE2	***	***	***	***	***	***	***	***	15
Setores Especiais de Interesse Industrial	***	***	***	Parâmetros especiais definidos em legislação específica ou, na ausência destes, segue parâmetro da zona onde estão inseridos.						

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Notas do Anexo VI:

- (1) Permitido através da outorga onerosa do direito de construir ou transferência do potencial construtivo;
 - (2) Obtida através da execução de medidas mitigadoras de acordo com Anexo VIII;
 - (3) percentagem exigida somente do que exceder 200m² de área do lote;
 - (4) o recuo entre edificações é igual ao recuo de fundos; condições para aplicação dos recuos, valores mínimos e exceções, ver Art. 142.
 - (5) Apenas para lotes com área igual ou superior a 800m²;
 - (6) Lotes localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social poderão atingir o Coeficiente Máximo de forma não onerosa;
 - (7) Onde houver sobreposição de setor sobre Macrozona ou zona especial, prevalecerá os parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos;
 - (8) Recuos especiais definidos no Anexo IX;
 - (9) O início de qualquer tipo de obra em lotes localizados neste setor está vinculado a procura de objetos arqueológicos.
- *** vigoram os parâmetros urbanísticos e os respectivos índices incidentes nas Macrozonas ou zonas especiais as quais o setor e/ou corredor se sobrepõe;

OUTORGA ONEROSA

Art. 33. O artigo 7º da Lei Municipal nº 3.054, de 05 de abril de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º O valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado pela fórmula: $Vo = CUB \times F_L \times Fu \times h/15 \times ACAD$, onde:

I - VO = valor da outorga onerosa, em moeda corrente;

II - CUB = Custo Unitário Básico da Construção por metro quadrado, definido pelo SINDUSCON-SP, em moeda corrente;

III - F_L = fator de localização, definido nesta lei;

IV - F_U = fator de utilização, definido nesta lei;

IV - h = altura máxima da edificação, em metros;

VI - ACAD = área construída adicional, em metros quadrados, acima do coeficiente básico.

Art. 34. O artigo 9º da Lei Municipal 3.054, de 05 de abril de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS
(LEI COMPLEMENTAR Nº 123/08) EM SET / 2023**

(VERSÃO PARA CONSULTA/AUDIÊNCIA PÚBLICA)

Art. 9º O fator de localização (F_L) varia em função da macrozona em que está localizado o empreendimento em aprovação, conforme o disposto abaixo:

I – 0,015 (quinze milésimos) na Macrozona de Qualificação Urbana;

II – 0,015 (quinze milésimos) na Macrozona Turística de Sol e Praia;

III – 0,010 (dez milésimos) nas demais áreas.

Art. 35. Fica acrescido o §4º no artigo 10 da Lei Municipal 3.054, de 05 de abril de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10 ...:

§4º. Lei de Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer Fator de Utilização específico para aquela operação, não inferior ao disposto nesta lei.

Art. 36. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua promulgação.