



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7.028, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2.017

Dispõe sobre o licenciamento de obras e edificações no Município de Bauru.

P. 33.563/17

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art. 1º Esta lei disciplina as regras gerais para o licenciamento de obras e edificações no Município de Bauru.
- Art. 2º Os procedimentos de aprovação e licenciamento estabelecidos por esta lei aplicam-se a todas as obras e edificações localizadas em área urbana e aquelas situadas em área rural não voltadas às atividades agrossilvopastoris.
- Art. 3º As denominações técnicas aplicáveis à regulação das obras e edificações serão conceituadas no decreto regulamentador.
- Art. 4º A observância das disposições desta lei não desobriga o profissional, responsável técnico pelo projeto e pela obra, do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo Conselho Profissional e daquelas decorrentes de outras normas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I DO MUNICÍPIO

- Art. 5º Compete à Prefeitura Municipal de Bauru, por meio de órgão técnico específico, a emissão de número predial para o imóvel, a aprovação do projeto de edificação, a concessão de alvarás e a emissão de certificados de regularização, demolição e conclusão de obras.
- Art. 6º A Prefeitura Municipal terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da vigência dessa lei, para informatizar todo o processo de licenciamento de obras e edificações, instituindo um portal eletrônico para o acompanhamento e o relacionamento com os proprietários e responsáveis técnicos, assegurando a transparência, celeridade e eficiência no licenciamento das obras e edificações.
- Art. 7º O conjunto de documentos necessários para requerer os procedimentos previstos pela presente lei deverão constar devidamente relacionados no site da Prefeitura Municipal em até 10 (dez) dias após a regulamentação desta lei.
- Art. 8º É de responsabilidade da Prefeitura Municipal, por meio de órgão técnico específico, o cumprimento dos prazos para o licenciamento de obras e edificações assegurando a transparência aos processos de aprovação.
- Art. 9º A Prefeitura Municipal licenciará a execução de edificações somente no que se referir aos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme disposto no § 1º do art. 29 desta lei, sem prejuízo dos demais parâmetros construtivos previstos por normas técnicas e legislação pertinente, cabendo ao(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela obra seu pleno cumprimento.
- Art. 10 O licenciamento de obras e edificações implica apenas na sua aprovação em relação ao projeto apresentado, não implicando no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- Art. 11 A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.
- Art. 12 A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade das edificações ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

SEÇÃO II DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

- Art. 13 O responsável técnico é o profissional habilitado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, devendo estar devidamente registrado no respectivo Conselho Profissional e inscrito no Cadastro da Prefeitura Municipal.
- § 1º O profissional habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, ficando facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto e de responsável técnico pela obra.
- § 2º O responsável técnico deverá estar em dia com suas obrigações perante a Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

§ 3º Será dispensada a inscrição do profissional no Cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru quando se tratar de trabalho esporádico, ou seja, a atividade exercida somente uma única vez no Município durante um período de 6 (seis) meses, situação em que será admitida a dispensa, desde que haja o recolhimento do respectivo imposto - ISSQN (Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza) e outros tributos municipais aplicáveis ao objeto da prestação de serviço.

Art. 14 O profissional poderá assumir as funções de:

- I - Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II - Responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra, de acordo com o projeto legal aprovado pelo Município e demais projetos existentes, tais como complementares e executivo, com a observação das normas aplicáveis.

Art. 15 É de inteira responsabilidade do autor do projeto e do responsável pela obra o atendimento a toda e qualquer legislação vigente, inclusive as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e as normas emitidas pelas Concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto e energia elétrica, além da segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco em conformidade com a legislação estadual e municipal pertinentes.

Parágrafo único. O responsável técnico responderá pelo cumprimento da legislação edilícia aplicável, bem como pela veracidade das informações e documentos emitidos por sua autoria, sob pena de sofrer as sanções legais e administrativas.

Art. 16 Caso haja mais de um responsável técnico pela execução da obra deverá ser especificada a área de atuação de cada um dos envolvidos.

Art. 17 Sendo necessária a substituição do responsável técnico pela execução da obra o Município deverá ser informado por documento formal protocolado e os responsáveis deverão promover a substituição dos termos e declarações de responsabilidade pertinentes, sob pena de embargo da obra.

Parágrafo único. Caso a comunicação da baixa de responsabilidade seja requerida pelo responsável técnico o proprietário ou possuidor terão um prazo de 15 (quinze) dias para indicar o responsável técnico substituto, a partir do qual e não o fazendo, a obra será embargada.

SEÇÃO III DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 18 Para efeitos desta lei considera-se:

- I - Proprietário: a pessoa física ou jurídica detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 19 Para a Prefeitura admitir que aquele que se apresenta como possuidor tenha os mesmos direitos do proprietário, para efeitos de licenciamento edilício, este deverá fazer prova substancial de sua posse por meio da apresentação de um dos seguintes documentos:

- I - Contrato com autorização edilícia expressa do proprietário;
- II - Compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III - Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto, no qual esteja expressamente previsto o direito do possuidor providenciar o licenciamento edilício;
- IV - Escritura definitiva sem registro;
- V - Decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião;
- VI - Documento de legitimação fundiária ou legitimação de posse.

Parágrafo único. Todos os documentos relacionados nos incisos I, II e III deverão ter a firma reconhecida por autenticidade.

Art. 20 O proprietário ou o possuidor do imóvel responde pela veracidade dos documentos emitidos conjuntamente com o responsável técnico, naquilo que couber, de forma solidária.

Parágrafo único. O proprietário e o possuidor, assim como o profissional habilitado, ficam obrigados à observância das disposições desta lei, das regras indispensáveis ao seu cumprimento, fixadas no respectivo decreto regulamentador e nas normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas em lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

CAPÍTULO III DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Art. 21 A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão, pela Prefeitura Municipal, de alvará ou certificado, de acordo com o tipo de obra, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

Art. 22 O processo de licenciamento de obras e edificações no Município de Bauru contemplará:

- I - A emissão de número predial/identificador para imóveis ainda sem numeração;
- II - A emissão de Alvará de Aprovação de Projeto aplicável à:
 - a) Obras novas em lote não edificado;
 - b) Reformas, com ou sem alteração de área, desde que contemplem uma ou mais das seguintes modificações:
 - 1. Supressão ou acréscimo de área edificada;
 - 2. Alteração da distribuição da área construída sobre o terreno;
 - 3. Modificação estrutural ou outra que interfira nas condições de acessibilidade e segurança da edificação existente ou do imóvel lindeiro.
 - c) Instalação de estação rádio-base;
 - d) Outras instalações em que seja exigido, por legislação específica, o licenciamento edilício.
- III - A emissão do Alvará de Execução de Obras, aplicável ao licenciamento da etapa de execução, para os casos em que houve a emissão do Alvará de Aprovação de Projeto;
- IV - A emissão de Certificado de Regularização de Edificação, destinada ao reconhecimento e à regularização de edificações existentes;
- V - A emissão de Alvará e Certidão de Demolição, aplicáveis às obras de supressão de edificação;
- VI - A emissão do Certificado de Conclusão de Obras, aplicável após concluídas as obras licenciadas pelo Alvará de Execução de Obras.

Art. 23 Não será exigido procedimento específico de licenciamento, nos termos desta lei, para a execução de:

- I - Obras edilícias que não interfiram na estabilidade do imóvel ou de construções lindeiras e que não se enquadrem nas hipóteses com exigência de licenciamento previstas no art. 22;
- II - Modificação do interior da edificação que não implique alteração de área construída e nem interfira nas condições de acessibilidade e segurança existentes.

Parágrafo único. As obras indicadas no *caput* deverão ser executadas em conformidade às normas legais aplicáveis, ainda que não impliquem em procedimento específico de licenciamento pelo Município.

Art. 24 As obras classificadas como causadoras de impactos:

- I - Ao meio ambiente, assim classificadas pela legislação pertinente, deverão apresentar licença prévia ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação pertinente;
- II - Urbanísticos, assim classificados pela legislação pertinente, deverão elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, conforme Leis e Decretos Municipais vigentes.

Parágrafo único. O Licenciamento Ambiental, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Tráfego são requisitos obrigatórios para a expedição do Alvará de Construção, quando a legislação assim o exigir.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO PRÉVIO AO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 25 O interessado poderá solicitar Certidão de Uso do Solo para a obtenção de informações quanto ao uso, ocupação e índices urbanísticos básicos vigentes relativas ao lote onde se pretende construir.

Parágrafo único. A Certidão de Uso do Solo é meramente informativa e não gera direito de construir ou exercer atividades, estando estas autorizações condicionadas ao cumprimento das legislações vigentes no ato do procedimento de licenciamento.

Art. 26 O interessado poderá solicitar a numeração predial para o imóvel que ainda não possua numeração oficial, o que será realizado de forma automática quando do pedido de emissão do Alvará de Aprovação de Projeto ou do Auto de Regularização da Edificação, ou de forma autônoma por requerimento específico do interessado, em situações quando não houver previsão de construção no respectivo lote.

CAPÍTULO V DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 27 O projeto de edificação, a ser elaborado por responsável técnico, deve estar em consonância com a legislação aplicável, bem como com as normas técnicas de acessibilidade e de desempenho instituídas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, assim como outras pertinentes, independentemente da demonstração nas peças gráficas apresentadas para a aprovação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

Art. 28 O projeto de edificação a ser submetido à apreciação e aprovação da Prefeitura denomina-se “Projeto Legal” e deve instruir os pedidos para a emissão do Alvará de Aprovação de Projeto e para a emissão do Certificado de Regularização da Edificação, assim como outros que venham a ser definidos pela legislação municipal.

Art. 29 O processo de aprovação do “Projeto Legal” será realizado pela Prefeitura Municipal de Bauru considerando a análise de parâmetros urbanísticos relevantes, não implicando na apreciação de outros aspectos edilícios cuja conformidade é de responsabilidade do autor do projeto, independentemente de estarem representados na peça gráfica de análise.

§ 1º São considerados parâmetros urbanísticos relevantes:

- I - Uso conforme o zoneamento aplicável;
- II - Restrições aplicadas aos usos específicos, conforme legislação pertinente;
- III - Taxa de ocupação (TO);
- IV - Coeficiente de aproveitamento (CA);
- V - Afastamento das divisas (lateral e fundos);
- VI - Recuo frontal;
- VII - Marquises e beirais;
- VIII - Taxa de permeabilidade do solo (TP);
- IX - Acessibilidade e outros requisitos do(s) passeio(s) público(s) na extensão do alinhamento do lote;
- X - Áreas de estacionamento e pátios de carga e descarga;
- XI - Solução para abastecimento de água e esgotamento sanitário e dispositivos para interligação às redes públicas de infraestrutura básica.

§ 2º A conformidade do projeto às normas técnicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos do interior das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.

§ 3º A Prefeitura Municipal poderá instituir parâmetros construtivos quanto aos aspectos do interior das edificações, complementares aos das normas técnicas existentes, a fim de resguardar as necessidades e características locais, cabendo aos responsáveis técnicos adotá-los no projeto e na execução das obras, ainda que os mesmos não configurem os parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29.

Art. 30 O “Projeto Legal” deverá conter:

- I - Dados do responsável técnico pelo projeto compreendendo o nome completo, CPF (Cadastro de Pessoa Física), número de registro no órgão de classe e número de inscrição municipal (ou identificação de enquadramento em serviço esporádico);
- II - Dados do proprietário ou possuidor compreendendo o nome completo e o CPF;
- III - Dados do imóvel compreendendo a inscrição cadastral municipal (setor, quadra e lote), número de matrícula e especificação do Cartório de Registro do Imóvel, dados do lote conforme registro do loteamento e endereço;
- IV - Peça gráfica a ser aprovada ou regularizada, contemplando as informações relacionadas aos parâmetros urbanísticos relevantes especificados no art. 29, § 1º.

§ 1º As cores de hachuras para apresentação do “Projeto Legal” envolvendo reforma ou regularização são as seguintes:

- I - Cor preta ou azul para as partes a conservar ou existentes;
- II - Cor amarela para as partes a demolir;
- III - Cor vermelha para as partes a construir ou renovar;
- IV - Cor verde para as partes a regularizar.

§ 2º A especificação detalhada dos conteúdos gráficos do “Projeto Legal” constará especificado no decreto regulamentador.

CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 31 O Alvará de Aprovação de Projeto será emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal após a análise e aprovação do respectivo “Projeto Legal” e documentos que o acompanham.

§ 1º O Alvará de Aprovação de Projeto restringe-se à aprovação projetual, sendo que para a execução das obras é necessária a obtenção do Alvará de Execução de Obras, sob pena de autuação e embargo em caso de descumprimento.

§ 2º O proprietário possui o prazo de até 6 (seis) meses para requerer o Alvará de Execução, a partir da data da emissão do Alvará de Aprovação de Projeto, sob pena de sua caducidade.

§ 3º O Alvará de Aprovação de Projeto poderá ser revalidado por igual período, por uma única vez, mediante a solicitação do interessado, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do deferimento do pedido de revalidação.

Art. 32 A solicitação de Alvará de Aprovação de Projeto deverá ser instruída com:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela elaboração do projeto edílico;
- V - “Projeto Legal” contendo os dados do imóvel, do proprietário ou possuidor e do responsável técnico pelo projeto, além da representação gráfica simplificada da obra, conforme especificações apresentadas no decreto regulamentador.
- VI - Memorial Descritivo;
- VII - Declaração assinada pelo profissional habilitado atestando a conformidade do projeto às condições de acessibilidade (NBR 9050) e outros parâmetros edílios previstos por legislação pertinente ou pelo decreto regulamentador;
- VIII - Declaração assinada pelo profissional habilitado, atestando a conformidade do projeto às normas técnicas de desempenho (NBR 15.575) e normas de segurança aplicáveis;
- IX - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

§ 1º O “Projeto Legal” não substitui outros projetos que venham a ser necessários para a plena execução da obra, tais como projetos executivos, estruturais, de instalações, entre outros que sejam entendidos como necessários pelos responsáveis técnicos da obra.

§ 2º A aprovação do “Projeto Legal” não exime seu autor da obediência às normas técnicas aplicáveis pelos órgãos reguladores da atividade profissional, bem como outras legislações aplicáveis.

§ 3º A aprovação do “Projeto Legal” não exime seu autor da obediência às normas de segurança contra incêndio e áreas de risco em conformidade com a legislação pertinente.

CAPÍTULO VII DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 33 A emissão do Alvará de Execução de Obras dependerá de solicitação específica, a ser requerida pelo proprietário ou possuidor, podendo ser feita no ato do pedido de aprovação do projeto ou posteriormente, desde que no prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projeto.

Art. 34 A solicitação do Alvará de Execução de Obras deve ser requerida previamente ao início da construção, sob pena de aplicação de sanções.

Art. 35 A solicitação de Alvará de Execução de Obras deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela direção ou execução da obra;
- V - Declaração de responsabilidade pela correta execução da obra e cumprimento do projeto aprovado a ser emitidos pelo responsável pela obra;
- VI - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

Parágrafo único. No caso de serviços ou obras executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, deverão constar da solicitação a área de atuação de cada profissional.

Art. 36 O Alvará de Execução poderá incluir, quando for o caso, a licença para a demolição parcial ou total da edificação existente.

Art. 37 Quando o empreendimento compreender mais de 1 (um) bloco de edificação poderá ser requerido o Alvará de Execução para cada bloco, isoladamente.

Art. 38 O prazo para a conclusão das obras, a partir da data da emissão do Alvará de Execução, será de:

- I - 24 (vinte e quatro) meses para residências unifamiliares;
- II - 48 (quarenta e oito) meses para residências multifamiliares;
- III - 24 (vinte e quatro) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área inferior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados);
- IV - 48 (quarenta e oito) meses para instalações de comércio, serviço ou indústria com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

Parágrafo único. O Alvará de Execução de Obras poderá ser revalidado, mediante solicitação do proprietário ou possuidor, desde que a obra já esteja iniciada e não configure condição de abandono ou situações de descumprimento de sua função social, conforme disposições do Estatuto da Cidade, do Plano Diretor e de legislações específicas.

Art. 39 O Alvará de Execução de Obras perderá a eficácia:

- I - Caso a obra não tenha sido iniciada em até 1 (um) ano a contar da emissão do Alvará de Execução;
- II - Caso a obra, após iniciada, permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

§ 1º A obra será considerada iniciada com a execução de sua fundação.

§ 2º O prazo de validade do Alvará de Execução fica suspenso durante a tramitação de eventual projeto modificativo.

CAPÍTULO VIII DO ALVARÁ E CERTIFICADO DE DEMOLIÇÃO

Art. 40 As demolições edilícias não contempladas em procedimentos de emissão de alvarás de aprovação de projetos deverão ser precedidas de solicitação específica, a ser requerida junto à Prefeitura Municipal, destinada à obtenção de Alvará de Demolição e posterior Certificado de Demolição para fins de averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. As reformas que contemplem a supressão de área poderão ter a autorização da demolição integrada no processo de aprovação do projeto, não sendo necessário, nesses casos, a emissão de Alvará de Demolição específico.

Art. 41 A solicitação de Alvará e Certidão de Demolição deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade perante o serviço de supressão de área (demolição);
- V - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.

CAPÍTULO IX DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 42 Concluída a obra licenciada por Alvará de Execução de Obras, deverá ser solicitada a expedição do Certificado de Conclusão de Obras - CCO.

Art. 43 O Certificado de Conclusão de Obras é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Para a emissão do Certificado de Conclusão de Obras serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em alteração de suas metragens, cabendo ao responsável técnico assegurar o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, habitabilidade, desempenho e demais normas edilícias aplicáveis.

Art. 44 A solicitação do Certificado de Conclusão de Obras deverá ser instruída com:

- I - Requerimento;
- II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
- III - Documentação referente ao imóvel;
- IV - Declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua execução de acordo com o projeto aprovado, com as normas técnicas e legislação aplicáveis;
- V - Documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará de Execução de Obras ou no decreto regulamentador.

Art. 45 Será realizada vistoria no imóvel pelo Poder Público Municipal para a averiguação dos parâmetros urbanísticos relevantes, conforme incisos relacionados no art. 32, § 1º desta lei.

Art. 46 Poderá ser concedido o Certificado de Conclusão Parcial da Obra, a pedido do interessado, quando houver condições para a ocupação de parte do imóvel antes da conclusão total da obra, devendo a condição de uso e acessibilidade da respectiva área para a qual se solicita o Certificado Parcial ser assegurada pelo responsável técnico.

CAPÍTULO X DO CERTIFICADO DE REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 47 Todas as edificações executadas sem a autorização prévia da Prefeitura deverão ser submetidas a procedimento de regularização, a ser solicitado por seu proprietário, possuidor ou representante legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

- Parágrafo único. Ao final do processo de regularização será emitido o respectivo Certificado de Regularização da Edificação.
- Art. 48 O Certificado de Regularização da Edificação é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto dos procedimentos convencionais de aprovação, sendo válido para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis, substituindo o Certificado de Conclusão de Obras.
- Art. 49 O pedido de Certificado de Regularização da Edificação deverá ser instruído com:
- I - Requerimento;
 - II - Documentação referente ao proprietário ou possuidor;
 - III - Documentação referente ao imóvel;
 - IV - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitidos por profissional habilitado, constando sua responsabilidade pela regularização da edificação e pela emissão de laudo técnico de vistoria;
 - V - “Projeto Legal” da edificação executada, assinada por profissional habilitado e em conformidade às disposições da legislação aplicável e do decreto regulamentador;
 - VI - Alvará de Aprovação de Projeto quando houver;
 - VII - Laudo técnico de vistoria emitido por profissional habilitado, o qual deverá apontar a condição de conformidade do imóvel às exigências normativas e viabilidade de regularização;
 - VIII - Outros documentos e licenças exigidos pela legislação ou decreto regulamentador, conforme o caso.
- Art. 50 As reformas que contemplem a regularização de área existente poderão ser licenciadas por procedimento integrado de solicitação, por meio da aprovação de projeto de reforma com regularização, sendo permitido, neste caso, a apresentação de um único projeto, que deverá dispor de representação gráfica com uso de cores, conforme previsto no § 1º do art. 30 desta lei.

CAPÍTULO XI DA FISCALIZAÇÃO

- Art. 51 Toda obra ou edificação poderá, a qualquer tempo, ser vistoriada pela Prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta lei e em seu decreto regulamentador.
- Art. 52 Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena da lavratura de auto de notificação e multa, nos termos da legislação pertinente.
- Art. 53 A fiscalização realizada pelo Município não substitui a atuação fiscalizatória dos órgãos reguladores da atividade, bem como outros órgãos que estabeleçam parâmetros edifícios passíveis de fiscalização.

CAPÍTULO XII DA NOTIFICAÇÃO E APLICAÇÃO DE PENALIDADES

- Art. 54 A inobservância de qualquer disposição desta lei constitui infração sujeita à aplicação de penalidades previstas na Tabela de Multas (Anexo I) sem prejuízo das sanções administrativas e medidas judiciais cabíveis.
- Art. 55 Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário ou o possuidor do imóvel e, quando for o caso, o responsável técnico.
- § 1º O infrator deverá ser notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento, por via eletrônica pré-cadastrada no sistema municipal, ou ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou impossibilidade de aplicação das demais opções de notificação.
- § 2º Considera-se notificado o infrator quando encaminhada a notificação por via postal, com aviso de recebimento, ao endereço constante do cadastro da municipalidade ou, então, ao canal eletrônico pré-cadastrado no sistema municipal.
- § 3º Os sucessores do proprietário ou do possuidor do imóvel também responderão pelas penalidades.
- Art. 56 Os responsáveis técnicos pelo projeto ou pela obra que prestarem declarações falsas no processo de licenciamento edifício serão autuados e ficarão sujeitos à suspensão pelo órgão municipal competente pelo prazo de 6 (seis) meses e, em caso de reincidência, pelo prazo de 2 (dois) anos.
- § 1º Enquanto perdurar o prazo suspensivo o profissional não poderá requerer a aprovação de novos projetos e nem responder pela direção ou execução de obras, ficando facultado ao proprietário ou possuidor a continuidade da construção, desde que apresente novo responsável técnico e sane as irregularidades, se houver.
- § 2º A falta cometida pelo responsável técnico será comunicada, através de ofício, ao Conselho Regional da categoria profissional em que se enquadrar o infrator.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

- Art. 57 Constatada a irregularidade na execução da obra ou a ocorrência de infração a qualquer dos dispositivos desta lei deverão ser adotados os seguintes procedimentos:
- I - Para a obra em execução e que não disponha de licença expedida pela Prefeitura, deverão ser lavrados:
 - a) auto de infração e imposição de multa por execução de obra sem licença;
 - b) auto de embargo;
 - c) auto de notificação para promover, no prazo de 60 (sessenta) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
 - d) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “c”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.
 - II - Para a edificação concluída, executada sem projeto aprovado e sem alvará de execução, deverão ser lavrados:
 - a) auto de infração e imposição de multa por execução de obra sem licença;
 - b) auto de notificação para promover, no prazo de 60 (sessenta) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
 - c) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “b”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.
 - III - Para a edificação concluída, com projeto aprovado, porém, executada sem alvará de execução de obras deverão ser lavrados:
 - a) auto de infração e imposição de multa por execução de obra sem licença;
 - b) auto de notificação para promover, no prazo de 30 (trinta) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
 - c) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “b”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.
 - IV - Para a edificação concluída, com projeto aprovado e Alvará de Execução de Obras, mas que não disponha de Certificado de Conclusão de Obras, deverão ser lavrados:
 - a) auto de notificação para solicitar o certificado à Prefeitura no prazo de 30 (trinta) dias;
 - b) auto de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.
 - V - Pelo desatendimento de qualquer outra disposição edilícia desta lei deverão ser lavrados:
 - a) auto de notificação para promover, no prazo de 30 (trinta) dias, as providências visando à solução da irregularidade;
 - b) imposição de multa por não cumprimento do disposto na alínea “a”, quando for o caso, após decorrido o prazo previsto sem providências.
- Art. 58 Os valores da multa estabelecidos com base nesta lei deverão ser atualizados anualmente, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE ou por outro índice que vier a substituí-lo.
- Art. 59 As multas decorrentes do não cumprimento das providências requeridas nos autos de notificação serão reaplicadas a cada 90 (noventa) dias até que haja o cumprimento das respectivas exigências, limitando a sua aplicação a um período a 1 (um) ano.
- Parágrafo único. O protocolo do pedido relacionado à providência requerida no auto de notificação suspende a ação fiscalizatória até a emissão do documento correspondente ou o indeferimento do pedido, o que ocorrer primeiro.
- Art. 60 Nas situações de interesse social especificadas nos incisos deste artigo, os valores das multas deverão ser reduzidos em 50% (cinquenta por cento) e os prazos dilatados até o triplo do previsto, quando aplicável a:
- I - Moradias econômicas, com estimativa de área edificada inferior a 100m² (cem metros quadrados).
- Art. 61 O embargo cessará somente após:
- I - A eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;
 - II - A expedição de Alvará de Execução, em se tratando de obra sem licença.
- Art. 62 Durante o embargo fica permitida somente a execução de serviços emergenciais visando à eventual contenção de risco, ou aqueles indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.
- Art. 63 Se for constatada resistência ao embargo deverão ser aplicadas multas diárias ao proprietário ou ao possuidor até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente da Prefeitura.
- Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo considera-se resistência ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de notificação.
- Art. 64 Esgotadas as providências administrativas para a paralisação da obra o servidor municipal deverá:
- I - Extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia a fim de instruir inquérito policial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

- II - Expedir ofícios ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional;
- III - Encaminhar o processo ao setor jurídico para a manifestação e posterior providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

CAPÍTULO XIII DOS PROCEDIMENTOS

SEÇÃO I DOS PRAZOS

- Art. 65 Os atos serão praticados nos prazos previstos nesta lei e em seu decreto regulamentador.
- § 1º Decorrido o prazo legal extingue-se o direito de praticar ou de emendar o ato, independentemente da declaração da Administração, ficando assegurado, porém, à parte provar que não o realizou por justa causa.
- § 2º Será tempestivo o ato praticado antes do término do prazo e intempestivo o ato praticado após o término do prazo.
- § 3º Quando a lei for omissa o(a) Diretor(a) de Divisão, o(a) Diretor(a) de Departamento ou o(a) Secretário(a) Municipal determinará o prazo do ato a ser praticado.
- Art. 66 Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.
- § 1º Os dias do começo e do vencimento do prazo serão protraídos para o primeiro dia útil seguinte se coincidirem com dia em que o expediente da Prefeitura Municipal for encerrado antes ou iniciado depois da hora normal ou houver indisponibilidade da comunicação eletrônica.
- § 2º Considera-se como data de publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário Oficial de Bauru, escrito ou eletrônico.
- § 3º A contagem do prazo terá início no primeiro dia no qual houver expediente da Prefeitura Municipal que seguir ao da publicação.

SEÇÃO II DA APRESENTAÇÃO DAS DEFESAS E INTERPOSIÇÃO DE RECURSO

- Art. 67 O interessado, seu procurador ou seu representante legal, poderão apresentar defesa contrariando qualquer decisão administrativa tomada nos autos do expediente, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, com efeitos devolutivo e suspensivo.
- Parágrafo único. O servidor público que proferiu a decisão da qual estiver sendo apresentada defesa retificará ou ratificará a decisão, enviando o expediente ao seu superior imediato, para a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido.
- Art. 68 Após a manifestação quanto ao deferimento ou indeferimento do pedido poderá o interessado, seu procurador ou seu representante legal, interpor recurso somente com efeito devolutivo, nos próprios autos do expediente administrativo.
- § 1º O recurso será dirigido ao Secretário Municipal e conterá as razões de fato, os fundamentos jurídicos do recurso e o pedido de reforma da decisão recorrida que se pretende.
- § 2º Quando a decisão recorrida tiver sido proferida pelo Secretário Municipal o recurso será dirigido ao Prefeito Municipal de Bauru.

CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- Art. 69 O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.
- Art. 70 O decreto regulamentador deverá dispor de prazos para a entrega de documentos, análise e aprovação, que deverão ser cumpridos pelo interessado e pelo Poder Público.
- Art. 71 As penalidades de multa previstas por esta lei serão aplicadas somente após 180 (cento e oitenta) dias de sua vigência, devendo neste período serem realizadas vistorias orientadoras e ações de divulgação destinadas a informar à população sobre a mudança da legislação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Lei nº 7.028/17

- Art.72 Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação, juntamente com a sua regulamentação, ficando revogadas as Leis Municipais nºs 2.371, de 18 de agosto de 1.982, 4.652, de 06 de abril de 2.001, 5.669, de 04 de dezembro de 2.008 e 5.791, de 21 de outubro de 2.009.
- Art. 73 Os prazos contidos nesta lei serão contados em dias corridos.
- Art. 74 Os casos omissos deverão ser disciplinados por pareceres normativos a serem emitidos pelo Executivo, baseados em regulamentações análogas, ou, não havendo, poderão ser encaminhados para a deliberação do Conselho do Município de Bauru.

Bauru, 21 de dezembro de 2.017.

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

ANTONIO CARLOS GARMS
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

LETÍCIA ROCCO KIRCHNER
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO

Projeto de iniciativa do
PODER EXECUTIVO

Registrada no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

DANILO ALTAFIM PINHEIRO
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I TABELA DE MULTAS

Item	Infração	Valor Aplicado	
		Proprietário / Possuidor	Responsável Técnico
1	Execução de obra ou edificação sem licença (ausência de alvará prévio) ou sem responsável técnico	R\$ 400,00	
2	Obra em execução sem especificação de placa de identificação dos profissionais responsáveis e sem respectivo alvará de licença no local da obra	R\$ 150,00	R\$ 150,00
3	Descumprimento de prazo para providências visando o licenciamento da obra ou edificação	R\$ 800,00	
4	Construir em desacordo com o projeto aprovado	R\$ 400,00	R\$ 400,00
5	Falsear cotas, usos, indicações nos projetos ou atestar falsamente a conclusão da obra	R\$ 800,00	R\$ 800,00
6	Executar obras em desobediência às normas de acessibilidade, quando seu cumprimento for obrigatório.	R\$ 800,00	R\$ 800,00
7	Executar obras em desobediência às demais normas técnicas aplicáveis (exceto acessibilidade)	R\$ 800,00	R\$ 800,00