

**LEI COMPLEMENTAR Nº 314, DE 7 DE NOVEMBRO DE 2013**  
**ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 325, DE 25 DE ABRIL**  
**DE 2014**

**“ESTABELECE NORMAS E DIRETRIZES  
RELATIVAS AO USO, OCUPAÇÃO E O  
PARCELAMENTO DO SOLO VISANDO O  
DESENVOLVIMENTO COM  
RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO.”**

**GILBERTO MACEDO GIL ARANTES**, Prefeito do Município de Barueri, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Capítulo I**  
**DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º.** O desenvolvimento do Município de Barueri, sem prejuízo das limitações administrativas estabelecidas em leis específicas, observará as normas e diretrizes constantes desta lei complementar.

**Capítulo II**  
**DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES**

**Art. 2º.** Esta lei complementar tem por objetivo assegurar:

- I – a utilização adequada dos imóveis;
- II – a regulação da proximidade dos usos inconvenientes;
- III – o parcelamento adequado do solo nas áreas definidas como prioritárias;
- IV – a justa distribuição do ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

V – a qualificação das áreas urbanizadas e, em especial, da zona central do Município;

VI – o adequado uso, ocupação e parcelamento do solo em relação à infraestrutura urbana implantada;

VII – o controle e o gerenciamento da atividade de trânsito e transportes por meio da classificação de atividades que se instalam no Município e que utilizam a infraestrutura viária local;

VIII – a definição do território do Município como destinado, prioritariamente, à recuperação e regularização urbanística, à produção de Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular – HMP, incluindo a recuperação e regularização de imóveis degradados, da provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

IX – a definição de áreas destinadas à preservação ambiental, com a sua devida regulamentação na forma de Lei.

**Art. 3º.** São diretrizes desta lei complementar:

I – a articulação entre o Sistema Viário estruturado e o processo de ocupação;

II – a necessidade de incorporação de áreas com características especiais ao planejamento municipal;

III – a utilização do sistema de transportes como agente e indutor do desenvolvimento social e econômico sustentável;

IV – a elevação da qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação e conservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico.

**Art. 4º.** São objetivos das áreas de proteção ambiental:

I – priorizar a instalação de pequenas e médias indústrias não poluidoras e as que ofereçam um maior número de empregos;

II – realizar, com vistas à disposição dos resíduos sólidos, consórcio com outros municípios vizinhos para, mediante estudo prévio de impacto, dispor, de forma a minimizar ao máximo os efeitos dos resíduos sólidos em relação ao meio ambiente;

III – assegurar que as áreas para o sistema de lazer dos novos loteamentos a serem implantados sejam contínuas, evitando-se a destinação de pequenas áreas dispersas e muito separadas bem como, com relevo que permita sua utilização adequada;

IV – permitir a ocupação institucional do espaço público nas Zonas de Proteção Ambiental ZPA.

**Art. 5º.** O estímulo à preservação da vegetação nas áreas particulares integrantes do conjunto de áreas verdes do Município poderá se dar por meio da Transferência do Direito de Construir, mediante regulamento específico, nos termos de que trata o art.10.

**Art. 6º.** A desafetação de áreas da classe de bens de uso comum do povo deverá ser precedida de análise e justificativa técnica dos órgãos responsáveis.

Parágrafo único. A justificativa de que trata o “caput” deste artigo deverá apresentar indicadores técnicos visando à elaboração de plano contendo medidas mitigadoras e compensatórias, quando necessário.

### **Capítulo III**

#### **DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 7º.** O Poder Público poderá, por meio específico, disciplinar os seguintes instrumentos jurídicos como garantia ao provimento da habitação e da utilização da função social da propriedade:

I – operações urbanas consorciadas;

II – parcelamento, utilização e edificação compulsórios;

III – Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, conforme art. 182, da Constituição Federal;

IV – Usucapião Especial para uso urbano, conforme o art. 183, da Constituição Federal.

**Art. 8º.** Fica instituída a implantação de Habitações de Interesse Social (HIS) em todo o perímetro urbano, incluindo a regularização fundiária de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e suas posteriores alterações, com vistas a estabelecer condições mais favoráveis para o acesso das famílias de baixa renda à terra urbanizada, cumprindo, assim, a função social da propriedade.

~~Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão demarcadas e regulamentadas após a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), a ser desenvolvido pelo Município.~~

**Parágrafo único. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) serão demarcadas, regulamentadas e instituídas por lei específica.**

**Art. 9º.** Fica autorizada, em todo o território municipal, a implantação de Condomínio Residencial de Interesse Social, constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, atendendo às necessidades locais, cujos índices urbanísticos serão definidos por regulamento.

**Art. 10.** As definições e aplicações dos institutos da Outorga Onerosa, da Transferência do Direito de Construir, da Preempção, das Áreas com Ocupação Especial e da Concessão Urbanística serão regulados por decreto específico, respeitando-se os conceitos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

#### **Capítulo IV**

#### **DAS NORMAS E DIRETRIZES DE NATUREZA URBANÍSTICA**

**Art. 11.** Considerando as necessidades de definição de condicionantes para implantação de empreendimentos, complementação e detalhamento dos parâmetros para uso e ocupação do solo, e a fixação de regras para novos parcelamentos do solo, ficam instituídos os seguintes instrumentos jurídicos:

- I – Pólo Gerador de Tráfego (PGT);
- II – Empreendimentos de Impacto;
- III – Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- IV – Hierarquização das Vias Públicas;
- V – Instituto da Contrapartida;
- VI – Alteração dos Setores de Uso;
- VII – Alterações dos Índices Urbanísticos e Normas Supletivas para Uso e Parcelamento do Solo.

*Seção I*  
**Do Pólo Gerador de Tráfego (PGT)**

**Art.12.** Considera-se Pólo Gerador de Tráfego (PGT) o imóvel ou a edificação que, pela oferta de bens, serviços, moradia, trabalhos, negócios, educação, saúde e lazer, decorrentes da ocupação do solo por seus diferentes usos, gere grande fluxo de população, com substancial interferência no tráfego do entorno, colaborando para o alastramento dos problemas de circulação viária, necessitando de grandes espaços para garagens, estacionamentos, carga e descarga, ou movimentação de embarque e desembarque.

**Art. 13.** São consideradas geradoras de interferência no tráfego as atividades de carga e descarga, de embarque e desembarque e de tráfego de veículos e pedestres vinculadas aos seguintes usos, a saber:

I – local de reunião: associações, buffet, bingo, casa de espetáculo, cinema, circo, teatro, templo religioso e outras atividades assemelhadas;

II – local de serviço médico: centro médico, clínicas de especialidades médicas e outras atividades assemelhadas;

III – local de diagnóstico médico: laboratórios de análise clínicas e diagnóstico por imagem;

IV – hospital, maternidade e pronto-socorro;

V – ensino infantil: berçário, creche, jardim, maternal e outras atividades assemelhadas;

VI – ensino fundamental e médio: escola de ensino fundamental, escola de ensino médio e escola de ensino supletivo;

VII – ensino superior: faculdade e universidade;

VIII – outras instituições educacionais: idiomas, informática, música, pós-graduação, reforço, profissionalizante e outras atividades assemelhadas;

IX – prestação de serviço sem atendimento de clientes no local;

X – prestação de serviço com atendimento de clientes;

XI – estacionamentos, transportadoras, serviços automotivos e garagens: estacionamentos comercializados, garagens de veículos de carga ou transporte de passageiros, oficina mecânica e posto de abastecimento de veículos e outras assemelhadas;

XII – local de prática esportiva: academia de ginástica, clube esportivo, escola esportiva, quadra esportiva e outras atividades assemelhadas;

XIII – instituição financeira: agência bancária, agência de correios, financeira, loja de crédito e outras atividades assemelhadas;

XIV – casa de repouso: dispensário de higiene mental, dispensário de proteção infantil e maternal, dispensário de tratamento, lar para idosos e outras atividades assemelhadas;

XV – local de refeições: restaurante, lanchonete, bar, café, casa noturna, pizzaria, churrascaria, casa de chá e outras atividades assemelhadas;

XVI – supermercado, hipermercado, comércio atacadista, centro de compras e outras atividades;

XVII – comércio varejista: comércio diário e ocasional não classificados em outras atividades;

XVIII – indústria;

XIX – usos ou atividades que operem com sistema de “drive-thru” ou “vallet service”;

XX – outras especificidades e/ou atividades, a critério da Administração Municipal.

**Art. 14.** Os usos aos quais estão vinculadas as atividades descritas no “caput” do art. 13 e os respectivos portes adotados para enquadramento como Pólo Gerador de Tráfego (PGT) são os especificados do **Quadro I do Anexo I** desta lei complementar.

Parágrafo único. Em função do porte da atividade geradora de interferência no tráfego, são definidas as quantidades de vagas e demais exigências para instalação e funcionamento conforme disposto no **Quadro I do Anexo II** desta lei.

**Art. 15.** Os Pólos Geradores de Tráfego (PGT) serão objeto de diretrizes especiais, que poderão fixar, adicionalmente à exigência de vagas, medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias destinadas a viabilizar a aprovação e a implantação do empreendimento ou viabilizar a instalação e o exercício de atividade na edificação ou imóvel, medidas estas assim entendidas:

I – a adequação do sistema viário;

II – a implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego;

III – a adequação de área de acomodação de pedestres;

IV – as baias para embarque e desembarque ou estacionamento de fretados;

V – a acumulação de veículos;

VI – a construção de vias, viadutos, pontes e túneis;

VII – outras medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias correlatas.

§1º Medidas mitigadoras são aquelas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

§2º Medidas compensatórias são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

**Art. 16.** A emissão de Habite-se, Auto de Conclusão, Alvará de Funcionamento na Edificação ou documento equivalente, no caso de Pólo Gerador de Tráfego, fica condicionada à prévia manifestação das áreas técnicas competentes, atestando o atendimento das diretrizes mencionadas no artigo anterior e, quando for o caso, condicionada à implementação das medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias fixadas.

**Art. 17.** Constatado, a qualquer tempo, o não cumprimento das diretrizes a que alude o art.15 ou o não cumprimento do cronograma de implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias, o proprietário/empreendedor e/ou o responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas serão notificados para que se regularize a situação no prazo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. O não atendimento da notificação preliminar pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, no prazo estabelecido, poderá implicar o embargo da obra, a interdição do estabelecimento ou empreendimento e a aplicação das multas decorrentes, nos termos desta lei complementar.

**Art. 18.** O Pólo Gerador de Tráfego bem como o respectivo processo de análise, aprovação e licenciamento serão regulamentados pelo Executivo Municipal.

## *Seção II* **Dos Empreendimentos de Impacto**

**Art. 19.** Empreendimentos de Impacto são todos aqueles, públicos ou privados, que possam vir a causar:

- I – alteração significativa no ambiente natural ou construído;
- II – sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana;
- III – repercussões significativas nas relações sociais, em decorrência do uso, porte ou ocupação projetados;
- IV – deterioração na qualidade de vida da população circunvizinha.

**Art. 20.** São considerados Empreendimentos de Impacto:

I – as edificações não residenciais com área construída igual ou superior a ~~2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)~~ **12.000m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados)** de área considerada computável para fins de coeficiente de aproveitamento;

II – os empreendimentos ou atividades acima de ~~100(cem)~~ **300 (trezentas)** vagas;

III – os empreendimentos residenciais com mais ~~100(cem)~~ **300(trezentas)** unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a ~~5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)~~ **20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados)**;

IV – os “shopping-centers” ou centros comerciais que reúnam, em uma mesma edificação, diferentes lojas de comércio varejista, com área útil igual ou superior a ~~2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)~~ **10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)**;

V – as transportadoras e as garagens de veículos de transportes coletivos ou de cargas, com área de terreno **ou de construção** igual ou superior a ~~1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)~~ **10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados)**;

VI – os supermercados ou hipermercados com área de venda igual ou superior a ~~1.500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados)~~ **5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados)**;

VII – os hospitais com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

VIII – as instituições de ensino fundamental e médio com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

IX – as instituições de ensino superior com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

**Art. 21.** São, ainda, considerados Empreendimentos de Impacto, independentemente da área construída:

I – centrais de carga;

II – centrais de abastecimento;

III – estações de tratamento sanitário;

IV – terminais de transporte;

V – cemitérios;

VI – estabelecimentos de lazer e diversão, onde a atividade de música ao vivo ou mecânica se estenda após as 22 horas;

VII – complexos esportivos, clubes recreativos ou desportivos com quadras cobertas ou não e similares, com horário de funcionamento que se estenda após as 22 horas;

VIII – empreendimentos com uso extraordinário destinados a esportes e lazer, como parques temáticos, estádios, autódromos e similares;

IX – estações de rádio-base;

X – concessão de uso do subsolo nas áreas públicas;

XI – estações de transbordo de lixo e Usinas de Recuperação de Energia e Incineração de Resíduos;

XII – corredores de transporte coletivo intermunicipal;

XIII – usinas de concreto, usinas de concreto asfáltico e atividades correlatas;

XIV – depósito de material de construção, com a venda a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc.);

XV – outras atividades ou intervenções urbanas de impacto consideradas pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** Nos setores residenciais contidos no Quadro I do Anexo IX, da Lei Complementar nº 314, de 7 de novembro de 2013, não será permitida a implantação de atividades que envolvam a estocagem a granel de materiais ou agregados (areia, pedra/pó de pedra, etc) destinados à venda.

**Art. 22.** A implantação, instalação e o funcionamento de Empreendimentos ou atividades de Impacto ficam condicionados à prévia elaboração e apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), pelo proprietário/empreendedor ou pelo responsável legal pelo exercício das atividades pretendidas, e à aprovação ou anuência deste relatório pelos órgãos competentes da municipalidade.

§1º A elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) não substitui nem isenta o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

§2º Nos casos em que couber Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e licenciamento ambiental, os procedimentos, no âmbito municipal, serão analisadas de forma independente.

§3º Nos casos de licenciamento ambiental estadual, o Município analisará, separadamente, o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

### *Seção III*

#### **Do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)**

**Art. 23.** Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existirão com sua implantação e as que existiriam sem essa ação.

§1º O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá ser assinado pelos proprietários do empreendimento ou responsáveis pelo exercício das atividades pretendidas e pelos responsáveis técnicos e demais profissionais responsáveis por sua elaboração, sendo todos solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

§2º Entende-se como vizinhança, o entorno do local o qual poderá ser afetado pela implantação, instalação e funcionamento do empreendimento ou atividade, podendo ser:

I – vizinhança imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros;

II – vizinhança mediata, aquela situada na área de influência do projeto e que pode por ele ser atingida.

**Art. 24.** O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), quando pertinente, será exigido para:

I – construção ou implantação do empreendimento;

II – ampliação do empreendimento, quando esta for considerada de impacto;

III – instalação e funcionamento de atividades em imóveis e empreendimentos ou edificações existentes.

**Art. 25.** O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou

atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – valorização imobiliária;
- IV – equipamentos urbanos;
- V – equipamentos comunitários;
- VI – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII – sistema viário de circulação e transporte;
- VIII – impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;
- IX – outros aspectos considerados pela Municipalidade, conforme **Quadro II do Anexo II Anexo III**.

**Art. 26.** Os aspectos que serão objeto de análise em cada uma das questões relacionadas no art. 25 serão regulamentados pelo Executivo Municipal.

**Art. 27.** O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá conter, no mínimo, os itens abaixo discriminados:

I – apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo as seguintes indicações:

- a) localização geográfica;
- b) atividades previstas, bem como objetivos e justificativas;

- c) descrição do projeto e de suas alternativas tecnológicas;
- d) área, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
- e) indicação das entradas e saídas, distribuição do sistema viário de acesso ao empreendimento e informações acerca de possíveis interferências no tráfego;

II – delimitação da área de vizinhança imediata e mediata, com justificativa e sua descrição;

III – compatibilização do projeto com:

- a) os planos e programas governamentais;
- b) a legislação urbanística e ambiental;
- c) a infraestrutura urbana;
- d) o sistema viário na área de vizinhança;

IV – identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de construção e operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo:

- a) definição da área de empréstimo, para os casos de movimentação de terra;
- b) destino final dos resíduos da construção civil, inclusive aqueles decorrentes das áreas de corte;
- c) caracterização da cobertura vegetal do terreno;
- d) produção e nível de ruído;
- e) demanda de infraestrutura e recursos naturais;

V – descrição da qualidade ambiental futura da área em comparação com a qualidade atual;

VI – definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VII – elaboração de programa de monitoramento dos impactos e da implementação das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras e a metodologia e parâmetros a serem adotados com os prazos de execução, além dos responsáveis pela execução e o cronograma de implementação.

**Art. 28.** O Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento ou atividade, poderá solicitar, como condição para aprovação do projeto ou licenciamento da atividade, alterações e complementações.

#### *Seção IV*

### **Da Hierarquização das Vias Públicas**

**Art. 29.** O Município de Barueri deverá promover a definição do sistema de hierarquização das vias públicas, identificando-as e classificando-as, conforme regulamento.

#### *Seção V*

### **Da Contrapartida**

**Art. 30.** Fica instituído, no Município de Barueri, o Instituto da Contrapartida para os empreendimentos de grande porte, de acordo com a sua metragem, localização, uso e destinação.

§1º A Contrapartida constitui obrigação a ser adimplida pelo proprietário/empreendedor, para assegurar o desenvolvimento com sustentabilidade, responsabilidade e qualidade, atendendo, assim, a função social da propriedade, nos termos do §2º do art. 182, da Constituição Federal.

§2º A Contrapartida deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em pecúnia ou seu equivalente em execução de obras ou serviços de interesse público ou social.

§3º Caracterizado o Instituto da Contrapartida, o seu adimplemento independe das ações e intervenções necessárias para sanarem as interferências no sistema viário de circulação e transporte, decorrentes do Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e dos efeitos dos empreendimentos considerados de impacto, de que tratam os arts. 13, 20 e 21 desta lei complementar.

**Art. 31.** O valor da Contrapartida será fixado em até 5% (cinco por cento) do valor da construção do empreendimento, considerando para fins de cálculo o Custo Unitário Base (CUB) para o m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção (residencial e comercial), publicado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), ou outra base de cálculo oficial que vier a substituí-lo considerando, para tanto, o último Boletim publicado.

**Art. 32.** Fixado o valor da Contrapartida, o proprietário/empreendedor deverá apresentar Termo de Compromisso para o seu cumprimento, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, como condição de procedibilidade dos demais atos administrativos necessários ao início do processo de aprovação e licenciamento visando à implantação de seu empreendimento.

Parágrafo único. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial, para que a Administração Municipal promova as medidas judiciais cabíveis contra o proprietário/empreendedor.

**Art. 33.** Os órgãos e unidades responsáveis pela execução dos atos relativos ao processo de aprovação do empreendimento deverão observar as seguintes diretrizes:

I – impacto de valorização;

II – respeito à legislação municipal, estadual e federal correlata, em especial pertinente à sustentabilidade, mobilidade urbana e ao meio ambiente;

III – a impossibilidade de isenção ou renúncia da Contrapartida em relação a qualquer empreendimento ou atividade de grande porte.

**Art. 34.** O pagamento da Contrapartida poderá ser aplicado ~~na execução de intervenções~~ **prioritariamente, enquanto houver necessidade, no bairro da obra ou empreendimento**, no território Municipal, preferencialmente no bairro da obra ou empreendimento, tais como:

I – ampliação da malha viária;

II – execução de viadutos, pontes e túneis;

III – implantação de semáforos inteligentes;

IV – aquisição ou doação de áreas para remoção de famílias moradoras em áreas impróprias;

V – recuperação de áreas ambientalmente degradadas;

VI – implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, parques municipais, bem como construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

VII – execução ou ampliação de obras de infraestrutura;

VIII – aquisição ou doação de terreno para atendimento das demandas a serem geradas pelo empreendimento e/ou execução de parques para melhor qualidade de vida da cidade;

IX – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de valor paisagístico, histórico, artístico ou cultural;

X – construção de empreendimentos de interesse sócio-ambientais;

XI – outras intervenções correlatas, a critério da Administração Municipal.

**Art. 35.** A aprovação do empreendimento ensejador da Contrapartida fica, ainda, condicionada à análise prévia de seu impacto urbanístico, apontado em Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) pelos órgãos competentes.

~~**Art. 36.** Poderá ser exigida a Contrapartida Diferenciada para os imóveis sem Habite-se, na data da publicação desta lei complementar, respeitando-se, sempre, as ações já realizadas espontaneamente pelos empreendedores e os Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), de acordo com o impacto do empreendimento.~~

**Art. 36.** A Contrapartida Diferenciada poderá ser adimplida para os imóveis sem “Habite-se” na data da publicação desta lei complementar, cuja ação dar-se-á de modo espontâneo, pelo proprietário/empreendedor.

~~Parágrafo único. Os procedimentos, percentuais e valores da Contrapartida Diferenciada serão definidos por colegiado multidisciplinar com a representação das secretarias e unidades administrativas envolvidas, a ser instituído pelo Prefeito Municipal, sob a coordenação da Secretaria de Planejamento e Urbanismo (SPU).~~

**Parágrafo único.** Os procedimentos da Contrapartida Diferenciada serão especificados pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo e Secretaria de Finanças.

**Art. 37.** O cálculo, o adimplemento, a forma e demais especificações serão estabelecidos em regulamento.

### *Seção VI*

### **Das Alterações dos Setores de Uso**

**Art. 38.** Ficam considerados Setores de Uso Predominantemente Comercial e Residencial (SPCR) os setores constantes da Tabela IX do Anexo VII, da Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, e suas subsequentes alterações.

**Art. 39.** Fica instituído o “Eixo de Desenvolvimento Araguaia”, constituído pelos lotes com frente para o trecho da Alameda Araguaia, iniciado no cruzamento com a Alameda Rio Negro, estendendo-se até o limite com o Rodoanel Mario Covas (SP-21).

§1º Os lotes com frente para o “Eixo de Desenvolvimento Araguaia” estarão sujeitos aos mesmos índices especificados para o Setor A-22/SUD.

§2º Fica facultado, para os projetos em fase de aprovação com uso misto e localizados no eixo e em sua área de abrangência constituída por parte do Setor A-22, conforme **Anexo X**, a migração para o uso misto especificado no **Quadro III do Anexo IX**, utilizando-se dos índices vigentes na data do protocolo, sem a necessidade de se protocolizar um novo expediente, efetivando a opção por ocasião do atendimento do Comunique-se, no próprio processo administrativo de origem.

**Art. 40.** Ficam alteradas as denominações e descrições dos Setores de Uso instituídos pela Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, e suas subseqüentes alterações, conforme **Tabelas do Anexo VII e Mapas do Anexo V**.

### *Seção VII*

#### **Das Alterações dos Índices Urbanísticos e Normas Supletivas para Uso e Parcelamento do Solo**

**Art. 41.** Ficam alterados os índices urbanísticos dos usos estabelecidos na Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, suas subseqüentes alterações, em seus respectivos setores, conforme **Quadros do Anexo IX e Mapa do Anexo IV** contendo coeficientes máximos de aproveitamento.

**Art. 42.** Nos processos de aprovação de parcelamento do solo, as áreas institucionais especificadas no art. 90 e Anexo VIII, da Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009 (Lei de Parcelamento, Disciplina e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), poderão ser reservadas e doadas em outra localidade no perímetro urbano, visando ao atendimento de critérios resultantes de estudos e constatação de demandas da densidade demográfica de ocupação e aspectos físicos territoriais e socioambientais locais, ficando estabelecido, para os casos de

deslocamento da área institucional, o acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) sobre os percentuais fixados no Anexo VIII, da Lei Complementar nº 245/2009.

§1º Os critérios mencionados no “caput” deste artigo serão elaborados por colegiado composto por equipe multidisciplinar, com a representação das secretarias e unidades administrativas afins, mediante nomeação por Portaria específica do Prefeito Municipal.

§2º No requerimento da Certidão de Uso do Solo, o parcelador deverá manifestar sua pretensão em reservar e doar área de terreno, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, destinada à implantação de equipamentos comunitários (uso institucional) em outra localidade do perímetro urbano, indicando e identificando-a, mediante documentação de propriedade, plantas e memoriais descritivos.

§3º Tratando-se de áreas institucionais a serem reservadas e doadas em outra localidade do perímetro urbano, a Comissão Técnica a que alude o § 1º deste artigo emitirá um parecer quanto à aceitação ou não da área institucional pretendida e indicada pelo parcelador, podendo ainda indicar outra área, para reserva e implantação de equipamentos comunitários, observando os critérios estabelecidos no “caput” deste artigo.

§4º As despesas decorrentes da reserva e doação da área na forma do § 1º deste artigo correrão por conta exclusiva do parcelador.

## **Capítulo V**

### **DAS NORMAS E DIRETRIZES PARA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**Art. 43.** Além das formas já estabelecidas em lei específica para apresentação e aprovação de projetos, ficam instituídos o Projeto Simplificado, a Aprovação Eletrônica de Projetos e a Aprovação do Plano de Contingência de Obra (PCO).

#### *Seção I*

### **Do Projeto Simplificado**

**Art. 44.** Fica instituído o Sistema de Aprovação de Projeto de Forma Simplificada para edificações residenciais.

**Art. 45.** Fica dispensada a apresentação de planta interna nas reformas, ampliações e construções de edificações unifamiliares, bifamiliares, conjuntos habitacionais horizontais e conjunto de casas que apresentem características de vilas, limitados até 16(dezesseis) unidades.

§1º No caso de reformas, sem acréscimo de área construída, fica, ainda, dispensado qualquer tipo de autorização administrativa, desde que assistida por profissional habilitado perante Conselho Regional de Classe: CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo).

§2º Fica facultado, para os projetos em fase de aprovação, a migração ao Sistema de Aprovação de Projeto de Forma Simplificada, sem a necessidade de se protocolizar um novo expediente, efetivando a opção por ocasião do atendimento do Comunique-se, no próprio processo administrativo de origem.

**Art. 46** O procedimento a ser observado para aprovação de Projeto de Forma Simplificada será estabelecido em regulamento.

## *Seção II* **Da Aprovação Eletrônica de Projetos**

**Art. 47.** Fica instituído o Sistema de Aprovação de Projeto e Licenciamento Eletrônico – Aprovação “on line”.

Parágrafo único. Constituem objetivos do Sistema de que trata o “caput” deste artigo:

I – aperfeiçoar e agilizar os processos de licenciamento de obras, serviços e parcelamentos;

II – garantir a transparência dos atos e procedimentos da administração pública municipal;

III – otimizar os procedimentos, permitindo a utilização da via eletrônica para formação, instrução e decisão dos processos, diminuindo, desta forma, a quantidade de papéis.

**Art. 48.** O interessado, pessoa física ou jurídica, para fins de formação, instrução e decisão de processos relativos à Aprovação Eletrônica de Projeto, deverá enviar o conjunto de arquivos eletrônicos contendo o projeto completo, no formato adequado a ser definido em regulamento, com todos os elementos gráficos indispensáveis à sua perfeita compreensão, quais sejam às vias das Plantas, Memoriais e demais documentos técnicos necessários à expedição do Alvará de Construção.

§1º Além dos elementos gráficos, o conjunto de arquivos deverá conter todos os documentos que compõem o processo de aprovação de projeto arquitetônico, em consonância com as normas administrativas vigentes, com a respectiva certificação digital.

§2º O conjunto de arquivos deverá conter, ainda, a apresentação do levantamento planialtimétrico/planimétrico, preferencialmente no sistema Universal Transverso de Mercator (UTM).

**Art. 49.** O procedimento a ser observado para Aprovação Eletrônica do Projeto será estabelecido em regulamento.

### *Seção III*

#### **Da Aprovação do Plano de Contingência de Obra**

**Art. 50.** Fica instituído o Plano de Contingência de Obra (PCO).

**Art. 51.** O Plano de Contingência de Obra (PCO) deverá contemplar e apresentar, para sua aprovação, os procedimentos e as atividades acautelatórias que serão desenvolvidas durante a implantação do canteiro de obras e do empreendimento correspondente, visando garantir a observância das Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) destinadas a garantir o bom estado e a segurança de uso do canteiro de obras, bem como garantir a observância das legislações municipal, estadual e federal pertinentes, especialmente no que se refere:

I – à proteção dos logradouros públicos, terrenos e edificações vizinhas;

II – à segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas, sobretudo no que se refere à proteção contra queda de altura de materiais e ferramentas ou contra a projeção de material particulado, nos termos da NR 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção;

III – à higiene no trabalho e sua influência sobre a vizinhança;

IV – à circulação e segurança de veículos de passeio, transporte urbano e carga e de pedestres;

V – à ordenação destinada a minimizar a interferência no tráfego das vias de acesso e entorno do imóvel onde o empreendimento será implantado, bem como o uso de espaços nas vias públicas limdeiras a esses terrenos, para estacionamento de veículos de grande porte, de máquinas e de equipamentos de apoio a serem utilizados nas construções;

VI – à manutenção dos ruídos produzidos, em decorrência da realização das obras de construção civil, dentro dos limites estabelecidos para o horário e local, nos termos da Norma Brasileira - NBR 10.151 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

VII – à manutenção dos padrões de qualidade do ar mediante o controle dos poluentes atmosféricos, sobretudo aqueles decorrentes de materiais particulados em suspensão, de forma a não afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população vizinha, nos termos da Resolução CONAMA 003, de 28 de junho de 1990.

**Art. 52.** A apresentação do Plano de Contingência de Obra (PCO) constitui condição indispensável para a tramitação e análise de processos relativos à aprovação de projeto de loteamento, terraplenagem e obras de contenção ou relativos à aprovação de projeto e licenciamento de obras edilícias, quais sejam as construções de edificações e suas obras complementares, cujas características ultrapassem quaisquer dos seguintes limites:

I – 5 (cinco) pavimentos;

II – 100 (cem) vagas de estacionamento;

III – medida igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área construída;

IV – obras e serviços de movimento isolado de terras, com modificação do perfil do terreno ou alteração topográfica superior a 3,00m (três metros) de desnível, a partir de 3.000m<sup>3</sup> (três mil metros cúbicos) de volume, excetuando-se as residências unifamiliares e bifamiliares, observando-se que a dispensa do Plano de Contingência de Obra (PCO) não desobriga o cumprimento das demais exigências técnicas e civis relativas à aprovação e execução do projeto;

V – outras especificidades e/ou características condicionantes, a critério da Administração Municipal.

§1º O Plano de Contingência de Obra (PCO) poderá também constituir condição indispensável para a tramitação e análise de processos relativos ao licenciamento de eventos temporários de qualquer natureza, em áreas particulares ou públicas, cuja complexidade e realização dependam da prévia execução de obras de infraestrutura, construção ou implantação, ainda que provisória, de compartimentos ou espaços de permanência transitória e/ou prolongada, bem como a instalação de máquinas e equipamentos, a critério da administração municipal.

§2º O Plano de Contingência de Obra (PCO), para os efeitos de fiscalização, deverá ser permanentemente conservado no canteiro de obras, juntamente com o projeto aprovado e o respectivo alvará, protegido da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da Prefeitura, sob pena de multa.

§3º Nenhuma obra descrita no “caput” deste artigo e seus parágrafos poderá ser iniciada sem a prévia apresentação do Plano de Contingência, aprovação do projeto e obtenção do respectivo alvará, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei Complementar.

## Capítulo VI DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

**Art. 53.** A Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes, além do exercício das suas respectivas atribuições, promoverá a fiscalização e o acompanhamento do exercício de atividades ou obras relativas à implantação de empreendimentos enquadrados como Pólo Gerador de Tráfego (PGT) ou Empreendimentos de Impacto, nos termos desta lei complementar, do Código de Edificações, da lei que dispõe sobre o “Parcelamento, Disciplina e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo” e do Código Brasileiro de Trânsito, sem prejuízo da aplicação de normas correlatas de âmbito municipal, estadual ou federal.

**Art. 54.** A competência para fiscalizar os responsáveis pelas infrações, os procedimentos fiscais e a tramitação dos processos administrativos fiscais, será regulamentada pelo Executivo Municipal.

## Capítulo VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES E DO PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

### *Seção I* **Das Infrações e Penalidades**

**Art. 55.** As infrações aos dispositivos desta lei complementar ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

- I – advertências;
- II – multas;
- III – embargo de obras, serviços ou instalações;
- IV – demolição ou desmonte, parcial ou total, de obras ou instalações;

V – interdição, total ou parcial, de edificação ou de obra destinada à implantação do empreendimento mediante a desocupação imediata e lacração da edificação ou do canteiro de obra ou mediante a lacração de um ou mais prédios em construção;

VI – interdição, total ou parcial, de estabelecimento ou atividades mediante a desocupação imediata e lacração ou apreensão de máquinas e equipamentos.

§1º Na impossibilidade de identificação imediata do infrator, as multas aplicadas em virtude da infração serão vinculadas à inscrição cadastral do imóvel onde ocorreu a irregularidade e atribuídas ao seu proprietário e/ou compromissário que se encontrem cadastrados junto ao Departamento Técnico de Cadastro Imobiliário, independente de quem seja o responsável pela infração relativa à obra.

§2º Não sendo imediata a identificação do infrator, o proprietário e/ou compromissário que se encontrem cadastrados junto ao Departamento Técnico de Cadastro Imobiliário terão 10 (dez) dias de prazo, contados a partir da ciência da notificação da autuação, para apresentá-lo, ao fim do qual, não o fazendo, serão considerados corresponsáveis pela infração e solução de eventuais débitos inscritos na Dívida Ativa da Fazenda Pública.

§3º A interposição de impugnação de qualquer outra penalidade imposta, devidamente instruída pela respectiva defesa, também deverá ser feita no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da ciência do autuado, sob pena de ratificação da penalidade.

§4º Julgadas procedentes, as penalidades serão incorporadas ao histórico do imóvel ou do estabelecimento onde ocorreram as infrações e serão também vinculadas à inscrição cadastral do imóvel ou à inscrição municipal do estabelecimento, respectivamente.

§5º A interposição de impugnação, defesa ou recurso fora do prazo legalmente previsto implicará o sumário indeferimento do pedido.

## *Seção II* **Da Advertência**

**Art. 56.** A Prefeitura, por meio do órgão competente, procederá a Advertência ao infrator ou ao profissional quando observadas infrações ao disposto nesta lei.

§1º A Advertência ao autuado ou infrator será feita por meio de Notificação Preliminar, quando verificada a infração ou, a critério da autoridade competente, por meio de Ofício, quando verificada a iminência de sua ocorrência.

§2º A Advertência ao responsável técnico será feita pelos órgãos próprios da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, no âmbito de suas respectivas competências, por meio de Ofício.

## *Seção III* **Das Multas**

**Art. 57.** Verificada a procedência da lavratura da Notificação Preliminar ou do Auto de Infração, mediante o despacho decisório da autoridade competente, será aplicada ao infrator, por meio da lavratura do respectivo Auto de Multa, a penalidade pecuniária, cujo valor será calculado com base na UFIB ou outro indexador que vier a substituí-lo, na seguinte conformidade:

I – multa de 20 (vinte) UFIB's para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de construção ou fração, em caso de ocupação de edificação sem Habite-se ou documento equivalente, com reincidência a cada 60 (sessenta) dias, em caso de não regularização;

II – multa de 20 (vinte) UFIB's para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área utilizada ou fração, em caso de exercício de atividade sem o Alvará de Funcionamento na Edificação ou documento equivalente, com reincidência a cada 60 (sessenta) dias, em caso de não regularização;

III – multa de 100 (cem) UFIB's por infração aos demais artigos desta lei complementar, desde que outra multa específica prevista na legislação municipal não seja cominada;

IV – multa de acordo com o critério estabelecido na Seção IV deste Capítulo, para as obras embargadas.

**Art. 58.** No caso de reincidência de infração a qualquer dos dispositivos desta lei, a multa será aplicada em dobro e será dobrada a cada nova infração, até o limite de 8 (oito) vezes o seu valor original.

§1º Considera-se reincidência, para efeito do disposto no “caput” deste artigo, a repetição da infração relativa a um mesmo dispositivo desta lei, dentro da mesma área ou imóvel onde se verifica a irregularidade inicial, praticada pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado, administrativamente, a decisão condenatória relativa à infração anterior.

§2º O disposto no “caput” deste artigo não se aplica à infração relativa à ocupação de edificações antes da concessão do Habite-se ou de documento equivalente, cujo critério de imposição de multas e os respectivos valores encontram-se definidos no inciso I do art. 56.

§3º Nos casos de infração continuada, a critério da autoridade competente do setor de fiscalização, aplicar-se-á o disposto no “caput” deste artigo.

§4º O disposto no “caput” deste artigo não se aplicará às obras embargadas, cujo critério de imposição de multas e os respectivos valores encontram-se definidos no art. 61, §§ 2º e 3º, exceto quando embargadas a menos de 60 (sessenta) dias.

**Art. 59.** A aplicação e o pagamento das penalidades pecuniárias não eximem o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a Administração Pública, previstos na legislação penal, assim como não o exime da obrigação de reparar eventuais danos decorrentes da infração.

Parágrafo único. O infrator deverá sanar as irregularidades que motivaram a lavratura da Notificação Preliminar ou do Auto de Infração, sob pena de ser caracterizada a infração continuada.

#### *Seção IV* **Do Embargo**

**Art. 60.** As obras em andamento ou não concluídas, sejam elas de movimento de terra, construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, serão embargadas, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas nesta lei, quando:

I – estiverem sendo executadas sem a necessária licença;

II – estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado em seus elementos essenciais;

III – estiverem causando danos ou oferecerem riscos ao próprio imóvel, à segurança pública ou a vizinhos, a critério da autoridade do órgão competente;

IV – não forem observadas as indicações de alinhamento ou nivelamento, fornecidas pelo órgão competente;

V – não houver a apresentação de novo responsável técnico perante a Municipalidade imediatamente após a baixa de responsabilidade técnica do profissional anterior junto ao Conselho Regional de Classe (CREA ou CAU);

VI – não forem observados integralmente os procedimentos e as atividades acautelatórias especificadas no Plano de Contingência de Obra (PCO);

VII – não observada a implementação fiel das diretrizes a que alude o art. 15 ou não observado o cumprimento do Cronograma de Implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias;

VIII – não observada implementação fiel das diretrizes definidas ou não observado o cumprimento do Cronograma de Implementação relativo às medidas mitigadoras, compatibilizadoras ou compensatórias definidas no Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

**Art. 61.** Verificada a irregularidade da obra ou na construção, além do competente embargo, será o proprietário ou o possuidor do imóvel notificado para que tome, no prazo de 60 (sessenta) dias, as providências necessárias visando à sua regularização, mediante o protocolamento do pedido de aprovação de projeto específico, devendo a obra permanecer paralisada enquanto não houver a obtenção do competente Alvará.

§1º Durante o embargo, somente será permitida, mediante autorização do órgão competente, a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das não conformidades que motivaram o embargo ou a execução de obras emergenciais, destinadas a garantir a segurança do local e das edificações vizinhas.

§2º Se a obra embargada, no estado em que se encontra, não for passível de regularização, o levantamento do embargo dar-se-á somente após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

§3º A Prefeitura poderá, a critério da autoridade do órgão competente, requisitar, quando necessário, apoio de força policial, visando assegurar a paralisação da obra embargada ou dar suporte aos Agentes Fiscalizadores sujeitos a embaraço ou desacato no exercício de suas funções.

**Art. 62.** Verificada a procedência da lavratura do Auto de Infração e Embargo, mediante despacho decisório da autoridade competente, será aplicada ao infrator, por meio da lavratura do respectivo Auto de Multa, a penalidade pecuniária, cujo valor será calculado com base na UFIB ou outro indexador que vier a substituí-lo, na seguinte conformidade:

§1º Na hipótese de a obra embargada encontrar-se apenas no alicerce e nele permanecer paralisada, o infrator deverá pagar a multa de 100 (cem) UFIB's, até o limite do prazo estabelecido no "caput" do artigo anterior.

§2º Será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada, multa diária correspondente a 5 (cinco) UFIB's, a partir da data do embargo até o protocolamento do pedido de aprovação de projeto

específico, não devendo o prazo, para efeito de aplicação desta multa, ultrapassar a 60 (sessenta) dias.

§3º No caso de não regularização da obra junto ao órgão competente, mediante aprovação de projeto específico dentro do prazo previsto no "caput" do art. 61, além da multa prevista no parágrafo anterior e sem prejuízo das demais multas previstas nesta lei complementar, incidirão as seguintes multas:

I – 0,5 (cinco décimos) UFIB, a partir do 61º (sexagésimo primeiro) dia, por metro quadrado de construção existente no ato da lavratura do auto de embargo;

II – 1,0 (uma) UFIB, a partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia, por metro quadrado de construção existente no ato da lavratura desta multa;

III – 1,5 (um inteiro e cinco décimos) UFIB, a partir do 121º (centésimo vigésimo primeiro) dia, por metro quadrado de construção existente no ato da lavratura desta multa.

§4º O disposto no parágrafo anterior não se aplica às obras enquadradas nos termos do §1º deste artigo, desde que permaneçam paralisadas no alicerce, no mesmo estágio verificado por ocasião da lavratura do Auto de infração e Embargo.

**Art. 63.** O embargo da obra somente cessará após a análise do pedido protocolado pelo responsável técnico, com a anuência do proprietário ou do possuidor, cujo deferimento estará condicionado ao cumprimento das seguintes condições:

I – tratando-se de obra regular, autorizada ou licenciada anteriormente pela Prefeitura Municipal de Barueri:

a) eliminação das não conformidades existentes na obra, colocando-a em concordância com o projeto original; ou

b) obtenção do novo alvará, em função da aprovação de projeto modificativo ou substitutivo;

c) pagamento das multas vinculadas à obra;

II – tratando-se de obra sem o documento que comprove a sua regularidade:

a) a eliminação de eventuais infrações graves existentes na obra, que necessitem de intervenção física para a sua adequação em relação aos parâmetros estabelecidos na lei complementar que dispõe sobre o Parcelamento, Disciplina e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo de Barueri;

b) obtenção do competente alvará, em função da aprovação de projeto específico;

c) pagamento das multas vinculadas à obra.

#### *Seção V* **Da Demolição ou Desmonte**

**Art. 64.** A demolição ou desmonte, parcial ou total, de obras ou instalações poderão ser impostos nos seguintes casos:

I – de obra clandestina embargada ou sujeita à aprovação de projeto específico, cujo licenciamento dependa de intervenção física na obra para sua adequação aos dispositivos desta lei, ao Código de Edificações e à legislação que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Barueri;

II – de obra regular (autorizada ou licenciada) embargada ou sujeita à aprovação de projeto específico, cujo novo licenciamento dependa de intervenção física na obra para sua adequação aos dispositivos desta lei, ao Código de Edificações e da Lei de Parcelamento, Disciplina e Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo de Barueri”;

III – de obra que ofereça risco iminente ao próprio imóvel, à segurança pública ou a vizinhos e o proprietário ou o possuidor do imóvel não tome, no prazo que lhe for determinado, as providências que se fizerem necessárias para a consolidação da edificação;

IV – de obras executadas sem a observância das indicações de alinhamento ou nivelamento, fornecidas pelo órgão competente.

§1º As obras de demolição somente poderão ser iniciadas depois de atendidas as exigências constantes no Código de Edificações e a subsequente obtenção da respectiva licença.

§2º É facultado ao responsável técnico requerer a demolição juntamente com o novo pedido de licença, para o caso especificado no inciso II deste artigo.

§3º No caso de demolição ou desmonte, esgotadas as diligências de caráter administrativo ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência das multas, serão tomadas providências judiciais cabíveis.

§4º Realizadas as obras de demolição ou desmonte pela Prefeitura, esta cobrará do infrator o seu valor acrescido de 50% (cinquenta por cento) relativos à administração.

## *Seção VI* **Da Interdição**

**Art. 65.** As obras em andamento ou não concluídas, as edificações ou os estabelecimentos serão interditados mediante desocupação e lacração, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas nesta lei, quando:

I – verificada a flagrante precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, que ofereçam riscos aos que laboram, ao próprio imóvel, à segurança pública ou a vizinhos;

II – constatado perigo de ruína da edificação, da obra ou das edificações implantadas em seu entorno, que ofereçam riscos aos que laboram ou habitam, ao próprio imóvel, à segurança pública e aos imóveis vizinhos;

III – houver o desrespeito ao embargo da obra ou serviço;

IV – houver o desrespeito à determinação de encerramento da atividade no local;

V – esgotadas outras alternativas ou quando justificada a interdição/lacração como penalidade mais eficaz.

Parágrafo único. Para cumprimento da ordem de interdição mediante desocupação e lacração, a Prefeitura de Barueri poderá utilizar-se de quaisquer meios, inclusive o fechamento de todos os acessos ao estabelecimento ou canteiro de obra, por meio de parede de tijolos ou blocos, respeitados os acessos às residências, quando houver, contando com o apoio das demais Secretarias, quando for necessário o emprego de mão-de-obra, máquinas, equipamentos e materiais, com o lançamento do preço público correspondente aos serviços, em nome do estabelecimento e, se for o caso, do proprietário do imóvel.

**Art. 66.** Verificada a flagrante precariedade das condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço, que ofereçam riscos ao próprio imóvel, à segurança pública ou a vizinhos, o proprietário ou o possuidor do imóvel será notificado preliminarmente para:

I – adotar, imediatamente, as medidas que se fizerem necessárias, visando à solução do problema;

II – apresentar, no final dos trabalhos, Laudo Técnico Circunstanciado, assinado por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Classe competente (CREA/CAU), comprovando as condições de segurança e estabilidade da obra ou serviço.

§1º O não atendimento à Notificação Preliminar implicará a imposição das demais penalidades cabíveis, em atendimento às disposições deste Código.

§2º Mediante requerimento protocolado pelo infrator, devidamente instruído por justificativa escrita, poderá ser prorrogado, a critério da autoridade do órgão competente, o prazo para o cumprimento das exigências constantes na Notificação Preliminar.

**Art. 67.** Constatado perigo de ruína, além das medidas previstas no artigo anterior, a obra ou serviço poderá ser interditado, parcial ou totalmente, e se necessário também o seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes dos imóveis vizinhos, mediante Termo de

Interdição, do qual constarão os dados necessários à caracterização da situação.

§ 1º A interdição somente cessará, após a análise do pedido protocolado pelo responsável técnico, com a anuência do proprietário, cujo deferimento estará condicionado ao cumprimento das seguintes condições:

a) apresentação de Laudo Técnico Circunstanciado, assinado por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Classe competente (CREA/CAU), comprovando a eliminação da situação de ruína;

b) pagamento de eventuais multas vinculadas à obra ou ao imóvel.

§ 2º Durante a interdição, a obra ou serviço deverão permanecer paralisados, sob pena de aplicação de multa ao proprietário ou ao possuidor do imóvel e, se for o caso, das medidas judiciais cabíveis sendo somente permitida, a pedido do interessado, a execução dos trabalhos visando sanar a situação de perigo de ruína.

## **Capítulo VIII** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 68.** Nos prazos definidos nos artigos constantes do Código de Edificações não se incluirão os dias em que o procedimento estiver tramitando em outros órgãos da Municipalidade.

**Parágrafo único.** A não manifestação ou apreciação referente ao Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), pelos demais órgãos municipais consultados pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, dentro dos prazos a serem regulamentados, ensejará a interpretação da concordância desses órgãos, no âmbito de suas respectivas atribuições.”

**Art. 69.** Todas as unidades municipais responsáveis pela apreciação dos projetos deverão atuar em total coesão e dar prioridade àqueles procedimentos que envolvam o Pólo Gerador de Tráfego (PGT),

o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e o Instituto da Contrapartida, para garantia da implantação compassada com o Plano de Metas da Administração.

**Art. 70.** O Executivo Municipal deverá promover a revisão dos convênios de restrições urbanísticas celebrados com as sociedades representativas de empreendimentos.

**Art. 71.** As alterações de projeto já aprovado em data anterior à da publicação desta lei deverão ser analisadas observados os seguintes critérios:

I – projeto modificativo: com base na legislação vigente à época da aprovação;

II – projeto substitutivo: com base nas disposições desta lei complementar.

§1º Entende-se por projeto modificativo o que envolve modificações que não impliquem nova análise total e que preservem as características, medidas principais e áreas computáveis com variação máxima de até 5% (cinco por cento) do projeto anteriormente aprovado.

§2º Considera-se projeto substitutivo o que altera, total ou parcialmente, o anterior, sem preservar suas características originais, constituindo um novo projeto.

**Art. 72.** Os processos em fase de aprovação, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, que apresentarem durante sua tramitação, alterações equivalentes às previstas no § 2º do artigo anterior desta lei, serão indeferidos, excetuando-se os casos previstos no §2º do art. 39.

**Art. 73.** Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder à regularização de edificações, usos e ocupações do solo urbano já existentes, incluindo a regularização de Interesse Específico não enquadrado como de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, na data da publicação desta lei complementar e que estejam em desconformidade com:

I – a legislação anterior;

II – as disposições desta lei complementar;

III – o Código de Edificações do Município.

Parágrafo único. O procedimento para a regularização de que trata este artigo será estabelecido em regulamento.

**Art. 74.** Ficam fazendo parte integrante desta lei complementar os seguintes quadros, anexos e tabelas:

**ANEXO I – QUADRO DE USOS DE INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO**

**ANEXO II – QUANTIDADE DE VAGAS**

**ANEXO III – ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA APROVAÇÃO DO RELATÓRIO DE IMPACTO À VIZINHANÇA (RIV)**

**ANEXO IV – MAPA DOS COEFICIENTES MÁXIMOS DE APROVEITAMENTO**

**ANEXO V – ALTERAÇÃO DO MAPA DE COMPATIBILIZAÇÃO DAS ZONAS DO PLANO DIRETOR - MACROZONEAMENTO COM OS AGRUPAMENTOS DE SETORES – PLANTA CONTENDO DIVISÃO DAS (QUATRO) REGIÕES EM MACROZONAS**

**ANEXO VI – ALTERAÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES DE SETORES**

**ANEXO VII – ALTERAÇÃO DAS TABELAS DE ENQUADRAMENTO DOS SETORES**

**ANEXO VIII – DA COMPATIBILIZAÇÃO ENTRE AS ZONAS DO PLANO DIRETOR E O MARCOZONEAMENTO**

**ANEXO IX – QUADROS DE ALTERAÇÃO DOS INDÍCES URBANÍSTICOS**

**ANEXO X – MAPA DE DELIMITAÇÃO DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO ARAGUAIA – EDA E SUA ÁREA DE ABRANGÊNCIA**

**Art. 75.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 76.** Revogam-se as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Barueri, 7 de novembro de 2013.**

**GILBERTO MACEDO GIL ARANTES**  
**Prefeito Municipal**