

# Minuta de Anteprojeto de Lei Complementar do Código de Obras e Edificações - COE



## SUMÁRIO

<b>Capítulo I -</b>	<b>DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>6</b>
<b>Capítulo II -</b>	<b>DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES .....</b>	<b>7</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Do Município.....</i>	<i>7</i>
<i>Seção II -</i>	<i>Do Proprietário .....</i>	<i>8</i>
<i>Seção III -</i>	<i>Do Possuidor .....</i>	<i>9</i>
<i>Seção IV -</i>	<i>Do Profissional.....</i>	<i>10</i>
Subseção I -	Da Baixa e Transferência de Responsabilidade	13
<b>Capítulo III -</b>	<b>DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>14</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Das Disposições Gerais .....</i>	<i>14</i>
<i>Seção II -</i>	<i>Da Certidão de Anuência Prévia .....</i>	<i>15</i>
<i>Seção III -</i>	<i>Do Alinhamento e Nivelamento.....</i>	<i>16</i>
<i>Seção IV -</i>	<i>Da Aprovação de Projetos .....</i>	<i>17</i>
Subseção I -	Da Apresentação de Projetos	17
Subseção II -	Do Alvará de Aprovação de Projetos	19
Subseção III -	Da Substituição de Alvará de Aprovação de Projetos	23
<i>Seção V -</i>	<i>Da Execução de Obras .....</i>	<i>24</i>
Subseção I -	Do Alvará para Execução de Obras	24
Subseção II -	Da Licença Especial para Execução de Obras	26
<i>Seção VI -</i>	<i>Das Reconstruções.....</i>	<i>26</i>
<i>Seção VII -</i>	<i>Do Certificado de Conclusão de Obra .....</i>	<i>27</i>
<i>Seção VIII -</i>	<i>Da Licença para Reforma.....</i>	<i>29</i>
<i>Seção IX -</i>	<i>Do Alvará de Demolição .....</i>	<i>30</i>
<i>Seção X -</i>	<i>Da Autorização .....</i>	<i>31</i>
<b>Capítulo IV -</b>	<b>DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS .....</b>	<b>32</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Das Disposições Gerais .....</i>	<i>32</i>
<i>Seção II -</i>	<i>Da Análise de Processos .....</i>	<i>32</i>
Subseção I -	Do “Comunicado”	32
<i>Seção III -</i>	<i>Das Vistorias .....</i>	<i>32</i>
<i>Seção IV -</i>	<i>Dos Procedimentos Especiais.....</i>	<i>32</i>
<i>Seção V -</i>	<i>Dos Prazos, Validades e Prorrogações.....</i>	<i>33</i>
<i>Seção VI -</i>	<i>Do Arquivamento e Desarquivamento .....</i>	<i>33</i>
<i>Seção VII -</i>	<i>Do Cancelamento do Alvará de Aprovação .....</i>	<i>33</i>
<b>Capítulo V -</b>	<b>DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>34</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Das Disposições Gerais .....</i>	<i>34</i>
<i>Seção II -</i>	<i>Do Canteiro de Obras e Instalações Provisórias .....</i>	<i>34</i>
<i>Seção III -</i>	<i>Da Vedação Das Obras .....</i>	<i>35</i>
<i>Seção IV -</i>	<i>Das Escavações, Movimento de Terra, Arrimo e Drenagens .....</i>	<i>36</i>

**CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE MOGI DAS CRUZES**

<i>Seção V -</i>	<i>Da Conservação e Limpeza .....</i>	<i>37</i>
<i>Seção VI -</i>	<i>Da Placa De Obra.....</i>	<i>37</i>
<i>Seção VII -</i>	<i>Das Demolições.....</i>	<i>38</i>
<i>Seção VIII -</i>	<i>Das Obras Paralisadas.....</i>	<i>39</i>
<i>Seção IX -</i>	<i>Das Edificações Abandonadas.....</i>	<i>39</i>
<i>Seção X -</i>	<i>Da Execução de Obras sob Logradouros Públicos.....</i>	<i>39</i>
<i>Seção XI -</i>	<i>Da Execução De Obras Em Imóvel Atingido Por Plano De Melhoramento Público.....</i>	<i>40</i>
<b>Capítulo VI -</b>	<b>DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>42</b>
<b>Capítulo VII -</b>	<b>DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES .....</b>	<b>43</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional.....</i>	<i>44</i>
<i>Seção II -</i>	<i>Da Conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas .....</i>	<i>44</i>
<i>Seção III -</i>	<i>Da Eficiência Energética nas Edificações .....</i>	<i>45</i>
<i>Seção IV -</i>	<i>Dos Resíduos Sólidos nas Obras.....</i>	<i>47</i>
<i>Seção V -</i>	<i>Da Utilização de Materiais Sustentáveis .....</i>	<i>48</i>
<i>Seção VI -</i>	<i>Da Aplicação de Infraestrutura Verde .....</i>	<i>48</i>
<b>Capítulo VIII -</b>	<b>DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES .....</b>	<b>48</b>
<i>Seção I -</i>	<i>Das Calçadas.....</i>	<i>49</i>
Subseção I -	Do Rebaixamento de guias ou meio-fio	50
<i>Seção II -</i>	<i>Do Terreno .....</i>	<i>51</i>
Subseção I -	Do Fechamento do Terreno	51
Subseção II -	Do Movimento de Terra	52
Subseção III -	Da Drenagem	53
Subseção IV -	Da Sondagem	54
<i>Seção III -</i>	<i>Dos Componentes Técnico-Constructivos da Edificação .....</i>	<i>55</i>
Subseção I -	Das Disposições Gerais	55
Subseção II -	Dos Índices Técnicos	55
Subseção III -	Das Fundações e Estruturas	56
Subseção IV -	Das Paredes	56
Subseção V -	Dos Forros	57
Subseção VI -	Das Coberturas	57
Subseção VII -	Dos Pavimentos	58
Subseção VIII -	Das Aberturas, Portas e Janelas	58
Subseção IX -	Dos Acabamentos	58
Subseção X -	Das Fachadas	59
Subseção XI -	Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais	59
<i>Seção IV -</i>	<i>Das Instalações Prediais .....</i>	<i>60</i>
Subseção I -	Das Disposições Gerais	60
Subseção II -	Das Instalações Hidráulicas – Água Potável	61
Subseção III -	Das Instalações Hidráulicas – Água Não Potável	62
Subseção IV -	Das Instalações Hidráulicas - Captação de Águas Pluviais	62
Subseção V -	Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto	64
Subseção VI -	Das Instalações Elétricas	65
Subseção VII -	Das Telecomunicações	65
Subseção VIII -	Do Gás	65
Subseção IX -	Dos Resíduos Sólidos – Lixo	66
Subseção X -	Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas – Para-Raios	66
Subseção XI -	Do Condicionamento Ambiental	67
Subseção XII -	Da Insonorização	68
Subseção XIII -	Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio	68
<i>Seção V -</i>	<i>Dos Equipamentos Mecânicos.....</i>	<i>68</i>

Subseção I -	Das Disposições Gerais	68
Subseção II -	Dos Elevadores de Passageiros	70
Subseção III -	Dos Elevadores de Carga e Monta-Cargas	71
Subseção IV -	Das Escadas e Esteiras Rolantes	72
<b>Capítulo IX -</b>	<b>DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA</b>	<b>72</b>
Seção I -	Das Disposições Gerais	72
Seção II -	Dos Espaços de Circulação	73
Seção III -	Das Escadas	73
Subseção I -	Das Escadas De Emergência	75
Seção IV -	Das Rampas de Pedestres	75
Seção V -	Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva	76
Seção VI -	Da Acessibilidade Das Pessoas Com Deficiência	77
<b>Capítulo X -</b>	<b>DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>77</b>
Seção I -	Da Classificação e Dimensões	77
Seção II -	Da Subdivisão dos Compartimentos	78
Seção III -	Das Instalações Sanitárias	79
Subseção I -	Da Quantificação	80
Subseção II -	Do Dimensionamento	81
<b>Capítulo XI -</b>	<b>DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>81</b>
Seção I -	Da Insolação, Iluminação E Ventilação	81
Subseção I -	Das Disposições Gerais	81
Subseção II -	Da Insolação, Iluminação E Ventilação Das Edificações	82
Subseção III -	Das Aberturas de Iluminação e Ventilação dos Compartimentos	85
Seção II -	Do Isolamento Acústico	87
Seção III -	Do Conforto Térmico	87
<b>Capítulo XII -</b>	<b>DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL</b>	<b>87</b>
Seção I -	Das Disposições Gerais	87
Seção II -	Dos Abrigos de Veículos	88
Seção III -	Dos Abrigos e Cabines	89
Seção IV -	Das Pérgulas	90
Seção V -	Das Portarias e Bilheterias	90
Seção VI -	Das Piscinas, Espelhos d'água e Caixas d'água	91
Seção VII -	Das Chaminés e Torres	93
Seção VIII -	Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retrátéis	93
Seção IX -	Das Marquises, Beirais e Elementos de proteção	95
Seção X -	Das Sacadas, Varandas e Terraços	97
Seção XI -	Das Edículas e Construções Secundárias	98
<b>Capítulo XIII -</b>	<b>DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS</b>	<b>98</b>
Seção I -	Do Acesso	99
Seção II -	Da Circulação	101

## CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE MOGI DAS CRUZES

<i>Seção III - Das Vagas</i> .....	101
<i>Seção IV - Do Espaço de Manobra e Acumulação</i> .....	103
<b>Capítulo XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO</b> .....	<b>103</b>
<i>Seção I - Das Disposições Gerais</i> .....	104
<i>Seção II - Das Edificações Residenciais</i> .....	104
Subseção I - Das Edificações unirresidenciais	105
Subseção II - Das Edificações multirresidenciais	105
Subseção III - Das Casas Populares	106
Subseção IV - Dos Empreendimentos Habitacionais De Interesse Social (E.H.I.S.)	106
<i>Seção III - Das Edificações Para Usos Comerciais e de Serviços</i> .....	108
Subseção I - Dos Prédios Comerciais e de Serviços	108
Subseção II - Dos Serviços De Alimentação	108
Subseção III - Dos Centros Comerciais E Galerias Comerciais	109
Subseção IV - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Alimentícios	110
Subseção V - Dos Armazéns E Depósitos	110
Subseção VI - Dos Varejistas E Atacadistas De Produtos Perigosos	111
Subseção VII - Dos Serviços De Hospedagem	111
Subseção VIII - Das Garagens E Serviços De Estacionamento Comerciais	112
Subseção IX - Dos Serviços Para Manutenção de Veículos	113
Subseção X - Dos Postos De Abastecimento De Veículos e Do Abastecimento Em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas De Transporte E Entidades Públicas	113
<i>Seção IV - Das Edificações Industriais</i> .....	114
Subseção I - Dos Serviços De Reparação, Manutenção E Oficinas	116
<i>Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais</i> .....	116
Subseção I - Das Edificações Para Usos De Saúde	116
Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais	117
Subseção III - Das Edificações Destinadas Aos Locais De Reunião De Público	118
<i>Seção VI - Das Edificações Mistas</i> .....	120
<i>Seção VII - Das Instalações Temporárias</i> .....	120
<b>Capítulo XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS</b> .....	<b>121</b>
<i>Seção I - Das Disposições Gerais</i> .....	121
<i>Seção II - Das Sanções</i> .....	122
Subseção I - Do indeferimento	122
Subseção II - Da Cassação	122
Subseção III - Da Interdição	123
Subseção IV - Do Embargo	123
Subseção V - Das Demolições	124
Subseção VI - Da Suspensão	125
Subseção VII - Da Notificação	126
Subseção VIII - Do Auto de Infração	126
Subseção IX - Da Autuação e Multas	128
<i>Seção III - Da Defesa e Recurso</i> .....	129
<b>Capítulo XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....	<b>129</b>

## LEI COMPLEMENTAR Nº XXX, XX DE XXXX DE XXXX

*Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, nos imóveis inseridos nos limites do Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, e dá outras providências.*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### Capítulo I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, que estabelece normas gerais e específicas para elaboração de projeto, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, e os procedimentos para o licenciamento de obras em todo o Território Municipal.

**§1º** As disposições contidas nesta Lei Complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor, integradas ao conjunto de Instrumentos do Desenvolvimento Urbano Sustentável, especialmente às Leis Municipais que tratam do Parcelamento do Solo e do Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como aquelas disciplinadoras do Licenciamento de Atividades Econômicas e de Matéria Ambiental, Sanitária e de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural, sem prejuízo das Normas Técnicas Oficiais e da Legislação Federal e Estadual pertinentes.

**§2º** Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I - Anexo 01: Glossário e Definições;
- II - Anexo 02: Exigências de Acabamentos e Revestimentos de Pisos e Paredes;
- III - Anexo 03: Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas;
- IV - Anexo 04: Quantificação e Dimensionamento de Sanitários;
- V - Anexo 05: Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos

**Art. 2º** A fim de garantir condição de ocupação e habitabilidade, os projetos destinados à construção, ampliação e adaptação de edificações, com ou sem reforma, deverão atender aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade de que trata esta Lei Complementar, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

- I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II - garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

III - promoção da sustentabilidade e do conforto ambiental nas edificações, considerando:

- a) a eficiência energética nas edificações;
- b) o uso racional da água;
- c) a adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais de Mogi das Cruzes;
- d) a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação;
- e) a escolha de materiais sustentáveis e adequados às condicionantes climáticas locais;

§1º A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II será dada por intermédio da adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas Normas Técnicas Oficiais sobre o tema, especialmente a NBR 9050, ou a que venha substituir, conforme as disposições das Legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes, além daquelas previstas nesta Lei Complementar.

§2º As Normas Técnicas Oficiais e resoluções do CAU/BR, do CAU/SP, do CONFEA, do CREA-SP e de outros órgãos afins, deverão ser observadas complementarmente a esta Lei Complementar.

**Art. 3º** É dever do Poder Executivo Municipal, órgãos dos demais níveis de Governo, concessionárias de serviços públicos, empresas, associações, organizações, instituições, entidades e cidadãos, entre outros agentes promotores das iniciativas caracterizadas nesta Lei Complementar, se empenharem no atendimento das disposições nela estabelecidas, resguardadas as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal divulgará amplamente as disposições contidas nesta Lei Complementar, bem como promoverá a sua atualização e aperfeiçoamento, sempre que couber.

## Capítulo II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

### Seção I - DO MUNICÍPIO

**Art. 4º** Art. 4º É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal a aprovação do projeto da edificação, o licenciamento e a fiscalização da execução da obra, no que couber, por meio dos órgãos competentes, observadas as disposições desta Lei Complementar, a ABNT NBR 15575, "Edificações habitacionais — Desempenho", ou outra que vier a substituí-la, quando couber, e os padrões urbanísticos definidos pela legislação vigente, recusando, no todo ou em parte, o projeto e a obra que não satisfizerem as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade requeridas.

§1º O Poder Executivo Municipal manterá mecanismos de articulação interinstitucional apoiando-se, sempre que necessário ou exigido por lei, em pareceres de órgãos especializados, a fim de respaldar seus atos em assuntos relacionados ao meio ambiente, saúde pública, sistema viário, patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, entre outros, conforme o caso.

- §2º** Além dos órgãos municipais competentes, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação desta Lei Complementar:
- I -** o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança e proteção contra incêndio;
  - II -** os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção, conservação, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído;
  - III -** o competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente que a legislação assim o exigir;
  - IV -** a Vigilância Sanitária, para os empreendimentos que a lei assim o exigir;
  - V -** o competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação assim o exigir;
  - VI -** os órgãos federais e estaduais de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
  - VII -** as concessionárias dos serviços públicos;
  - VIII -** pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação assim o exigir;
  - IX -** os órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

**Art. 5º** O órgão municipal competente pela aprovação final dos projetos de que trata esta Lei Complementar deverá, quando necessário, solicitar a aprovação prévia dos órgãos municipais, estaduais e federais afetos ao controle ambiental e sanitário, a mobilidade urbana, a paisagem urbana e ao patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, nos casos de construções, ampliações e adaptações de uso, com ou sem reforma, e demolições capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente e à vizinhança.

**Parágrafo único.** Consideram-se impactos adversos ao meio ambiente natural e construído, das áreas urbanas e rurais e de uso do espaço territorial do Município, as interferências negativas nas condições de qualidade das águas, do solo, do ar, inclusive da paisagem e da saúde pública.

**Art. 6º** O Poder Executivo Municipal deverá assegurar, através do órgão competente, o acesso dos interessados às informações contidas na legislação urbanística e edilícia pertinentes ao imóvel envolvido no licenciamento e na execução de obras.

**§1º** A decisão administrativa, emanada do órgão municipal competente pelo licenciamento e fiscalização das obras, no decorrer da análise dos pedidos de licença ou dos procedimentos de fiscalização, deverá ser sempre comunicada oficialmente aos interessados, para o cumprimento das exigências.

**§2º** A Aprovação do Projeto e a emissão do Alvará para Execução de Obras de qualquer natureza não implicam na responsabilidade técnica do Poder Executivo Municipal quanto à execução da obra.

## Seção II - DO PROPRIETÁRIO

**Art. 7º** Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se proprietário do imóvel, a pessoa física ou jurídica, detentora do título de propriedade registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

**Art. 8º** São direitos e responsabilidades do proprietário:

- I - requerer, promover e executar obras e serviços mediante o consentimento da Prefeitura, respeitados o Direito de Vizinhança, as prescrições desta Lei Complementar e a legislação pertinente;
- II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como a observância das disposições desta Lei Complementar e da legislação pertinente;
- III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;
- IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo, civil e criminalmente, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações realizadas sem a participação do profissional;
- V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer baixa de responsabilidade técnica;
- VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável.

**Parágrafo único.** O proprietário poderá ser representado legalmente por outrem, mediante apresentação de procuração.

**Art. 9º** O titular da propriedade responderá pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

### Seção III - DO POSSUIDOR

**Art. 10.** Para fins das disposições desta Lei Complementar, considera-se possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, do direito de usar o imóvel objeto da obra.

**Art. 11.** São direitos e responsabilidades do possuidor:

- I - requerer, promover e executar obras e serviços que não necessitem de comprovação da titularidade do imóvel, mediante o consentimento do Poder Executivo Municipal, respeitados o Direito de Vizinhança, as prescrições desta Lei Complementar e a legislação pertinente;
- II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como pela observância das disposições desta Lei Complementar e da legislação pertinente;
- III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;
- IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo civil e

criminalmente, na falta deste, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações sem o consentimento do profissional.

- V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;
- VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que houver baixa de responsabilidade técnica.

**Art. 12.** Poderá o possuidor exercer o direito previsto no inciso I, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

- I - contrato, com autorização expressa do proprietário;
- II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis;
- III - contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem” com ou sem justo título ou ação em andamento.

**Art. 13.** Em qualquer caso, o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

#### Seção IV - DO PROFISSIONAL

**Art. 14.** Para os efeitos de aplicação desta Lei Complementar, fica estabelecido o que segue para as empresas e os profissionais habilitados:

- I - profissional legalmente habilitado é a pessoa física registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA-SP, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciado pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município);
- II - empresa legalmente habilitada é a pessoa jurídica registrada junto ao CAU, CREA, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciada pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município).

**Art. 15.** Para os efeitos desta Lei Complementar, será considerado:

- I - autor do projeto, o profissional ou empresa legalmente habilitado, responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II - responsável técnico pela execução da obra, o profissional encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego dos materiais, atendendo o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como autor do projeto ou como responsável técnico pela

execução da obra, assumindo sua responsabilidade no ato do protocolo do pedido do alvará ou do início dos trabalhos no imóvel.

**Art. 16.** O profissional legalmente habilitado, bem como o profissional representante da empresa legalmente habilitada, deverá ter o registro profissional cadastrado pelo Poder Executivo Municipal.

**§1º** O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, poderá fazer outras exigências relativas ao registro dos profissionais ou empresas legalmente habilitadas, considerando suas atividades específicas.

**§2º** O profissional ou empresa deverá estar regular com o respectivo Imposto Sobre Serviços.

**§3º** No caso de alteração do profissional representante da empresa legalmente habilitada, a empresa será responsável pela atualização do cadastro.

**Art. 17.** A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções das obras caberá exclusivamente aos profissionais por meio dos Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou outra expedida por órgão afim.

**§1º** O Poder Executivo Municipal não assume qualquer responsabilidade técnica sobre o disposto no caput deste artigo, perante proprietários, operários ou terceiros ao aprovar um projeto e licenciar a construção do mesmo.

**§2º** A fiscalização exercida pelo Poder Executivo Municipal não implica em reconhecimento de responsabilidade por qualquer ocorrência e visa somente à verificação de conformidade da obra com a Legislação do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e com a Legislação de Parcelamento do Solo Urbano no que couber.

**Art. 18.** Somente o proprietário, possuidor, profissional, autor do projeto ou responsável pela execução das obras projetadas, poderão tratar com o Poder Executivo Municipal dos assuntos técnicos relacionados com os projetos e as obras sob a sua responsabilidade.

**Art. 19.** O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra assumem, perante o Município e a terceiros, naquilo que lhes couber, o cumprimento das normas estabelecidas por esta Lei Complementar, bem como as disposições legais federais, estaduais, municipais, as Normas Técnicas Oficiais e as Normas Técnicas.

**Parágrafo único.** Ao autor do projeto da edificação é facultada a responsabilidade técnica pela execução da obra, que também poderá ser exercida por outro profissional ou empresa legalmente habilitados.

**Art. 20.** É obrigação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, nos padrões estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal e pelo CAU, CREA ou órgão afim.

**Art. 21.** Compete ao autor do projeto:

I - elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta Lei Complementar, legislação correlata, Normas Técnicas Oficiais e disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas, pela

especialização das formas e das dimensões, pela distribuição das funções e dos usos, bem como pela orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;

- II - garantir o desempenho no projeto, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;
- III - especificar tecnicamente os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras, respondendo pela eventual especificação de material inadequado ou de má qualidade;
- IV - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta Lei Complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 22.** Compete ao responsável técnico pela execução da obra:

- I - executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;
- II - garantir o desempenho na execução da obra, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;
- III - responder pelas consequências diretas e indiretas a terceiros, inclusive danos ao meio ambiente, advindas das modificações efetuadas no terreno, tais como: corte e aterro, erosão, rebaixamento do lençol freático e supressão de vegetação;
- IV - responder pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade;
- V - responder por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos;
- VI - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta Lei Complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Normas Técnicas Oficiais e disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos.
- VII - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta Lei Complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 23.** É de responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra que a edificação concluída atenda as disposições desta Lei Complementar e que garanta:

- I - segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeta;
- II - funcionamento adequado de todas as instalações e equipamentos previstos em projeto;
- III - padrões mínimos de conforto e salubridade aos usuários, conforme o disposto em Norma Técnica Oficial Específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;
- IV - perfeito funcionamento da solução de esgotamento sanitário, pelo órgão competente, quando for o caso;
- V - solução de acessibilidade ao passeio e à edificação executada de acordo ao disposto em Norma Técnica Oficial Específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;

VI - solução de sustentabilidade concluída e com perfeito funcionamento.

Subseção I - DA BAIXA E TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE

**Art. 24.** O profissional legalmente habilitado deverá comunicar e solicitar a baixa de responsabilidade ao Poder Executivo Municipal, sempre que cessar sua responsabilidade para a autoria e/ou execução da obra, através de processo administrativo específico.

**§1º** O Poder Executivo Municipal aceitará a baixa de responsabilidade, desde que a obra, quando iniciada, esteja em acordo com o projeto aprovado. Caso a obra esteja em desacordo com o projeto aprovado, deverá ser providenciada a transferência da responsabilidade e a substituição do projeto aprovado.

**§2º** Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal, poderá aceitar o pedido de baixa de responsabilidade. O proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional, após esse período o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

**§3º** Para o pedido de baixa de responsabilidade o profissional deverá apresentar cópia do comprovante da baixa de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra perante o CAU, CREA ou órgão afim.

**§4º** Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica. A continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta Lei Complementar.

**§5º** O novo profissional, com os devidos RRTs, ARTs ou outros expedidos por órgão afim, assumirá a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

**§6º** Quando houver troca de responsável em empresa legalmente habilitada, deverá haver a transferência de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra.

**Art. 25.** Para a substituição da autoria do projeto e/ou da responsabilidade técnica pela execução da obra o profissional substituto deverá apresentar a anuência do autor e/ou responsável técnico anterior.

**§1º** Para a substituição da autoria ou da responsabilidade técnica pela execução isoladamente, deverá estar explícito na anuência o objeto da baixa e o da manutenção da responsabilidade.

**§2º** A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, requerido pelo proprietário ou possuidor.

**§3º** É dispensada a apresentação da anuência do responsável técnico anterior, quando houver:

- I - pedido de baixa de responsabilidade técnica deferido pelo Poder Executivo Municipal;
- II - alteração de responsável técnico de uma empresa legalmente habilitada, desde que não haja alteração da empresa.
- III - situação excepcional impeditiva, devidamente justificada,

**§4º** Para a substituição é necessária a apresentação do RRT, ART ou outro expedido por órgão afim, de acordo com a tomada de responsabilidade pretendida.

**§5º** A substituição poderá ser feita em processo administrativo específico ou em conjunto com a substituição de projeto e/ou pedido de Certificado de Conclusão de Obra.

**§6º** Caso não seja possível encontrar o profissional autor e/ou responsável técnico pela execução da obra, é facultado ao proprietário que seja feita a publicação de anúncio em jornal de grande circulação por 3 (três) dias e notificação ao CAU, CREA ou órgão afim, sendo isso o suficiente para comprovar a tentativa de localizar o profissional, ficando, após esse período autorizada a substituição pretendida.

**Art. 26.** A substituição ou a transferência da responsabilidade profissional é obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

**Art. 27.** Para os casos de processos em andamento, poderá ser feita a troca de profissional mediante a apresentação de RRT, ART ou outro expedido por órgão afim e de comprovação de ciência do profissional anterior, não sendo necessária a anuência do mesmo.

**Art. 28.** O Poder Executivo Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais decorrentes da aceitação de substituição do profissional autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra.

### Capítulo III - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

#### Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 29.** São expedientes administrativos para o cumprimento desta Lei Complementar:

- I** - Certidão de Anuência Prévia;
- II** - Alinhamento e Nivelamento;
- III** - Alvará de Aprovação de Projetos;
- IV** - Alvará para Execução de Obras;
- V** - Licença para Reforma;
- VI** - Alvará para Demolição;
- VII** - Alvará de Autorização;
- VIII** - Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 30.** Mediante requerimento padronizado, formalizado em processo, pagas as taxas devidas ao Poder Executivo Municipal e anexada toda a documentação necessária, serão concedidos os expedientes administrativos previstos nos incisos do caput do artigo anterior.

§1º O requerimento padrão deverá ser preenchido e o processo instruído, conforme dispuser o regulamento próprio, editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O requerimento de abertura do processo deverá estar em nome do proprietário/possuidor e na assinatura deverá constar o nome do proprietário/possuidor e o nome do procurador (se houver).

§3º Não será permitida abertura de processo com documentação incompleta.

**Art. 31.** Os expedientes administrativos relacionados no art. 30 têm o prazo de validade conforme estabelecido nas seções deste Capítulo e em regulamentação específica.

**Parágrafo único.** Findo o prazo de validade do expediente administrativo, cessam automaticamente seus efeitos, devendo a obra ou serviço permanecer paralisado até a aprovação de novo pedido, que fica subordinado à observância de eventuais alterações da legislação.

**Art. 32.** O curso do prazo de validade dos expedientes administrativos elencados no art. 30 será interrompido e suspenso, mediante a comprovação das seguintes ocorrências suspensivas, somente enquanto durar o impedimento:

- I - existência de pendência judicial;
- II - decretação de calamidade pública;
- III - decretação de utilidade pública ou interesse social;
- IV - pendência de processo de tombamento.

**Parágrafo único.** Após o fim da ocorrência suspensiva, o prazo de validade volta a correr normalmente, ficando o tempo restante igual ao tempo restante de quando se iniciou a ocorrência suspensiva.

**Art. 33.** Os expedientes administrativos elencados no art. 30 podem, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - anulados, se comprovada ilegalidade na sua expedição;
- II - cassados, no caso de desvirtuamento, por parte do interessado, do alvará concedido;
- III - revogados, atendendo a relevante interesse público.

**Art. 34.** Quaisquer obras de construção, ampliação, adaptação de uso, com ou sem reforma, e demolição, de iniciativa privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de alvará para execução de obra, pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências contidas nesta Lei Complementar e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e com a devida publicidade, conforme estabelecido em regulamento, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

## Seção II - DA CERTIDÃO DE ANUÊNCIA PRÉVIA

**Art. 35.** Certidão de Anuência Prévia é o documento que informa se determinado empreendimento está de acordo com as legislações municipais vigentes.

- Art. 36.** Mediante procedimento administrativo, a critério e pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá a Certidão de Anuência Prévia em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de aprovação de projeto.
- §1º** A Certidão de Anuência Prévia poderá ser emitida também para atender a exigência de outros órgãos.
- §2º** O pedido de Certidão de Anuência Prévia será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avaliadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I da Seção IV deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.
- §3º** O prazo de validade da Certidão de Anuência Prévia será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.
- §4º** É garantido ao requerente, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia, o direito de solicitar o Alvará de Aprovação de Projeto conforme a Certidão de Anuência Prévia, mesmo que ocorra, nesse período, alteração da legislação Municipal.
- §5º** Não se aplica o disposto no §2º deste artigo, se houver alteração na legislação federal e/ou estadual disposta de modo contrário, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia.

### Seção III - DO ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

- Art. 37.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá Alinhamento e Nivelamento.
- Art. 38.** O proprietário ou possuidor do terreno poderá requerer o Alinhamento e Nivelamento da testada do terreno, em relação à via pública, a qualquer momento, desde que a via pública seja oficial e esteja definida e aberta.
- §1º** O pedido a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser instruído com os documentos, conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.
- §2º** O Alinhamento e Nivelamento deverá ser fornecido conjuntamente à expedição do Alvará de Aprovação de Projetos.
- Art. 39.** O proprietário, após a emissão do Alinhamento e Nivelamento, terá prazo definido em regulamento específico, para a execução da delimitação do alinhamento do terreno e o passeio público.
- §1º** Quando da edificação no mesmo, a delimitação do alinhamento do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso ou virtualmente através do limite dos muros laterais, deixando clara a localização do mesmo.
- §2º** Quando o terreno não for possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no *caput* do artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita por muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.
- Art. 40.** O órgão municipal competente designará técnicos da área de topografia para demarcar com piquetes, no local, o alinhamento correspondente à testada(s) do(s) terreno(s), segundo as exigências legais vigentes.

## Seção IV - DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### Subseção I - DA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 41.** Os projetos de edificações para construção, conservação, demolição e ampliação da área existente, com ou sem reforma, destinados a todos os usos, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento do Solo Urbano, deverão ser apresentados na escala 1:100 (um para cem), em cópias legíveis, em linguagem técnica com exatidão, sem rasuras, contendo as informações, a saber:

- I - selo padrão;
- II - levantamento topográfico:
  - a) indicação de referência de nível topográfico para os terrenos com área de até 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
  - b) levantamento planialtimétrico para os terrenos com área acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- III - planta de locação, contendo no mínimo:
  - a) contorno do perímetro externo das edificações, projetadas, existentes e a demolir;
  - b) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;
  - c) identificação dos pavimentos;
  - d) denominação das edificações;
  - e) indicação de cotas dos afastamentos e recuos das edificações, projetadas e existentes, em relação às divisas e ao alinhamento do lote e entre as construções;
  - f) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - g) locação das vagas de estacionamento e ou abrigo para automóveis;
  - h) indicação dos acessos de pedestres;
  - i) indicação das áreas permeáveis;
  - j) localização do(s) reservatório(s) de águas pluviais, quando for o caso;
  - k) localização do esquema do sistema de esgotamento sanitário, quando for o caso;
  - l) localização do sistema de abastecimento de água, quando for o caso;
  - m) indicação das Faixas *non aedificandi*, das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Reservas Legais, das faixas de servidão, e outras quando houver;
  - n) indicação dos elementos compositores da implantação da edificação no terreno que comprometam a ocupação e aproveitamento da área, tais como taludes, arrimos, rampas, escadas, etc.;
- IV - corte esquemático, contendo no mínimo:

- a) contorno da volumetria externa das edificações, projetadas e existentes, inclusive os volumes da cobertura, barrilete, ático, caixas d'água, casa de máquinas, heliponto, e outros quando houver;
  - b) indicação do perfil natural do terreno;
  - c) indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando houver;
  - d) indicação dos muros de divisa, inclusive os muros de contenção, quando for o caso;
  - e) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;
  - f) indicação das cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;
- V** - memória de cálculo, demonstrando no mínimo:
- a) as áreas por pavimento, com a indicação das áreas a construir, a conservar, a regularizar e a demolir, quando houver, bem como a área total da edificação;
  - b) as áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;
  - c) a área ocupada do terreno pela projeção das edificações;
  - d) as áreas permeáveis e impermeáveis do projeto;
  - e) as áreas privativas das unidades imobiliárias e das áreas de uso comum, quando couber;
- VI** - declaração de Programa da Edificação, contendo informações sucintas e suficientes para caracterização do empreendimento, a saber:
- a) uso, tipo e finalidade a que se destina a edificação.
  - b) discriminação dos ambientes interiores que compõem cada uma das edificações principais e complementares, com a indicação das quantidades e divididas por pavimento;
  - c) quantidade de unidades imobiliárias do empreendimento, quando houver;
- §1º** Os projetos de que trata o *caput* deste artigo ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes.
- §2º** Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada no *caput* deste artigo poderá ser alterada, caso assim autorize e/ou peça o órgão municipal competente.
- §3º** As informações de que tratam as alíneas “k” e “l”, do inciso III, deste artigo, deverão ser apresentadas em conformidade com as diretrizes e aprovação do órgão competente.
- §4º** Os projetos de edificações, nos termos deste artigo, estão dispensados da apresentação do memorial descritivo da construção.
- §5º** Os projetos de edificações multirresidenciais e comerciais, quando necessário, deverão apresentar planta tipo das unidades privativas, com cotas e ambientes delimitados e com usos definidos, em folha a parte dos projetos para aprovação.
- §6º** Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares, pelo órgão municipal competente.

**§7º** Os projetos de edificações unirresidenciais ficam dispensados da apresentação das informações contidas no inciso IV caso o desnível do terreno seja menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**§8º** Os modelos e demais normas para o atendimento do disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI do *caput* deste artigo serão estabelecidos em regulamento a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

**§9º** Os projetos que não estiverem de acordo com o disposto neste artigo deverão ser retificados antes do pedido do Alvará de Aprovação de Projetos.

**Art. 42.** Para projetos de edificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser solicitadas aos empreendedores informações complementares que venham subsidiar a análise, poderão ser solicitadas inclusive as informações dispensadas nos §§ 1º, 4º e 7º do art. 42, e outras informações que a legislação exigir.

**Art. 43.** Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, deverão conter as informações necessárias à análise pelos órgãos competentes da Municipalidade, quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e outras legislações afim.

#### Subseção II - DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 44.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá Alvará de Aprovação de Projetos para:

I - edificação nova;

II - regularização de edificação existente;

III - ampliação e/ou decréscimo de edificação existente, com ou sem reforma;

IV - reforma de edificação existente (alteração de paredes internas), com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

V - adaptação de uso de edificação, com ou sem reforma, com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

VI - instalação de equipamento mecânico.

**§1º** Um único Alvará de Aprovação de Projetos poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projetos elencados no *caput* deste artigo.

**§2º** Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX – Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.

**§3º** O pedido de Alvará de Aprovação de Projetos será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avaliadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I, desta Seção, deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

**§4º** Os projetos de edificações deverão atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo,

Normas Técnicas Oficiais e disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

**§5º** A emissão do Alvará de Aprovação de Projetos está condicionada ao seguinte:

- I - aprovação no competente órgão ambiental, para os empreendimentos e atividades localizadas em áreas de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental, total ou parcialmente, sendo que para áreas de preservação permanente só será necessária a aprovação caso haja intervenção nas mesmas;
- II - aprovação do competente órgão Municipal, Estadual e Federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município de interesse e/ou enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
- III - aprovação pelo competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação exigir.

**§6º** Todos os projetos, de diferentes órgãos, deverão ser compatíveis (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Bombeiro e outros).

**Art. 45.** A aprovação do projeto, na forma prevista nesta Lei Complementar, poderá ocorrer sem a vinculação da autoria do mesmo com a responsabilidade técnica pela execução da obra.

**Art. 46.** É facultada a obtenção de novo Alvará de Aprovação de Projetos para um imóvel que possua um Alvará de Aprovação de Projetos, enquanto não for requerida a emissão do Alvará para Execução de Obras ou iniciado a obra.

**Parágrafo único.** Quando da emissão do novo Alvará de Aprovação de Projetos, o Alvará existente será cancelado.

**Art. 47.** O órgão municipal competente, antes da análise do processo para Aprovação de Projeto, realizará vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no processo e as verificadas "in loco", devendo anexar fotos do terreno e/ou da edificação ao processo.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ter o acompanhamento do órgão competente.

**Art. 48.** A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada a manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar a mobilidade urbana, bem como o impacto no sistema de trânsito no entorno e no empreendimento pretendido, quando couber.

**Art. 49.** A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada à manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto no empreendimento pretendido, quando couber.

**Art. 50.** Para as edificações existentes, que possuam projeto aprovado, mas que estejam em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, serão concedidas licenças para quaisquer obras nos seguintes casos:

- I - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta Lei Complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- II - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial desde que não agravem a desconformidade em relação às disposições desta Lei Complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III - para obras com demolição parcial, quando não houver interferência no desempenho da edificação restante quanto à segurança, estabilidade e uso e que não agravem a desconformidade ou venham a enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta Lei Complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

**Art. 51.** Para efeito de aplicação desta lei, consideram-se edificações existentes:

- I - as edificações averbadas em registro de imóveis anteriores a 27 de Setembro de 1978;
- II - as edificações com Certificado de Vistoria “Habite-se” e ou “Ocupe-se”, ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obras estabelecido por esta Lei Complementar;
- III - as edificações comprovadamente existentes anteriormente a 30 de novembro de 2016.

**Art. 52.** As edificações existentes poderão ser regularizadas mediante regulamentação específica.

**Art. 53.** Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, não havendo alteração da área construída.

**§1º** As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

- I - modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;
- II - modificações na estrutura da cobertura, sem alteração dos andares, pés-direitos ou da área de terreno ocupada pela construção.

**§2º** Nas reformas de que trata o caput deste artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos na legislação em vigor.

**§3º** Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

**Art. 54.** Consideram-se ampliações os serviços ou obras que impliquem aumento da área construída.

**Parágrafo único.** Nas ampliações de que trata o caput deste artigo, as partes objetos das ampliações deverão atender às condições e limites estabelecidos na legislação em vigor.

**Art. 55.** Nas construções existentes que estavam de acordo com a legislação na época de sua aprovação com o Certificado de Vistoria “Habite-se” e ou “Ocupe-se” ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com legislação em vigor, as reformas e ampliações deverão observar os seguintes requisitos:

- I - as modificações e ampliações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação;
- II - as alterações e ampliações não poderão prejudicar, nem agravar, as condições das partes existentes;

**Parágrafo único.** As reformas e ampliações que incluam mudança parcial ou total do uso da construção ficam sujeitas às normas deste artigo, respeitadas as disposições próprias da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano observando-se as peculiaridades e restrições de cada atividade.

**Art. 56.** É vedada qualquer alteração no projeto, após sua aprovação e emissão do Alvará para Execução de Obra, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** A obra será embargada caso sejam feitas alterações sem que seja feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

**Art. 57.** Enquanto vigente o Alvará para Execução de Obras, é facultado ao interessado requerer a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos, mediante a apresentação de novo projeto, conforme o disposto nesta Lei Complementar.

**Art. 58.** O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projetos será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.

**Art. 59.** O Alvará de Aprovação de Projetos, enquanto vigente e a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo Municipal poderá ser:

- I - revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II - cassado, juntamente com o Alvará para Execução de Obra, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;
- IV - cassado, em caso de comprovação de qualquer tipo de fraude.

**Art. 60.** Serão aceitas divergências entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico das seguintes formas:

- I - Quando a diferença for de até 5% (cinco por cento) e a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados constantes do título de propriedade, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras.

- II - Quando, dentro deste limite, a área real apurada for inferior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras.
- III - Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante no documento de propriedade e apurada no levantamento topográfico, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido o Alvará de Aprovação de Projetos, ficando a emissão do Alvará para Execução de Obras condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada.

**Parágrafo único.** A validade do Alvará de Aprovação de Projetos, para fins de obtenção do Alvará para Execução de Obra, emitido sob a condição elencada no inciso III do caput do artigo fica condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada. Caso a certidão de registro de imóvel retificada apresente valores divergentes com o Alvará de Aprovação de Projetos deverá ser solicitado novo Alvará de Aprovação de Projetos ou realizar a substituição do projeto.

### Subseção III - DA SUBSTITUIÇÃO DE ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

**Art. 61.** É facultada a obtenção de novo Alvará de Aprovação de Projetos em substituição do alvará anterior, durante a vigência do Alvará para Execução de Obras ou com a obra iniciada, mediante requerimento padrão, conforme previsto neste artigo, e observado o disposto no artigo 108 desta Lei Complementar, e acompanhado, no mínimo, de:

I - declaração expressa de que a nova aprovação de projeto implicará no cancelamento do Alvará de Aprovação de Projetos e do Alvará para Execução de Obras anteriores;

II - Projeto Substitutivo.

§1º Obrigatoriamente a solicitação de alvará de projeto substitutivo deverá ser acompanhada do pedido de Alvará para Execução de Obra.

§2º O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras não será suspenso durante o período de aprovação de projeto substitutivo e após a expedição do novo Alvará, novo prazo de validade começará a vigorar.

§3º A expedição do Alvará de Aprovação de Projeto Substitutivo em conjunto com o novo Alvará para Execução de Obra cancelará os alvarás anteriores, objetos da substituição.

§4º Quaisquer alterações efetuadas deverão ser aprovadas anteriormente ao pedido de vistoria de conclusão de obras, sendo que qualquer modificação feita sem aprovação está sujeita a adequação à legislação em vigor.

§5º Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser substituído no órgão competente.

- §6º Se nova legislação estiver em vigor, somente serão aceitos projetos de substituição que não criem, nem agravem desconformidades no projeto anteriormente aprovado e somente para as partes anteriormente aprovadas.
- §7º Na aprovação de novo projeto ou partes novas de edificações, serão observadas, integralmente, as exigências de novas legislações pertinentes em vigor.
- §8º Caso as partes novas de edificações não aumentem a taxa de ocupação aprovada anteriormente poderá ser utilizada a taxa de permeabilidade aprovada anteriormente.

## Seção V - DA EXECUÇÃO DE OBRAS

### Subseção I - DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

- Art. 62.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alvará para Execução de Obras para as edificações previamente objeto de Alvará de Aprovação de Projetos.
- §1º O Alvará para Execução de Obras irá abranger o licenciamento dos tipos de serviço ou obra previamente aprovados pelo Alvará de Aprovação de Projetos.
- §2º Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX – Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.
- §3º A execução das obras deverá atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.
- Art. 63.** O Alvará para Execução de Obras será expedido mediante a apresentação do respectivo projeto aprovado, na forma prevista nesta Lei Complementar.
- Parágrafo único.** Este alvará poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data de expedição do referido Alvará.
- Art. 64.** O pedido de Alvará para Execução de Obra será instruído conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.
- Art. 65.** Nos casos em que for necessária a aprovação ou licenciamento por outros órgãos municipais, estaduais e federais, a expedição de alvará para execução de obra, fica condicionada, conforme a situação exigir, à apresentação do que segue:
- I - aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;
  - II - aprovação do competente órgão Municipal, Estadual e Federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
  - III - aprovação da Vigilância Sanitária Municipal, para os empreendimentos que a legislação exigir;

- IV - aprovação da Vigilância Sanitária Estadual, para os empreendimentos que a legislação exigir;
- V - licença emitida pelo competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente e para os que a legislação exigir;
- VI - aprovação do órgão responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto.
- VII - pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação exigir.

**Parágrafo único.** Nos casos dispostos nos incisos I, III e VI, poderá ser autorizada a apresentação do projeto aprovado quando for solicitado o Certificado de Conclusão de Obras, mediante comprovação de pedido nos órgãos competentes e de acordo com o definido em regulamento da presente Lei Complementar.

**Art. 66.** Quando o Alvará para Execução de Obras for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras, a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, cada profissional será responsável pelo serviço ou obra indicado, mesmo que apenas o responsável técnico pela execução da obra esteja indicado no alvará, sendo este o responsável pela obra como um todo.

**Parágrafo único.** Deverão ser apresentados, no ato do pedido do alvará, os respectivos RRTs – Registros de Responsabilidade Técnica, ARTs – Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim para cada um dos profissionais envolvidos no licenciamento de que trata o caput deste artigo.

**Art. 67.** O prazo de validade do Alvará para Execução de Obras será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.

**Art. 68.** No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será interrompida e suspensa a contagem do prazo de validade do alvará concedido pelo prazo da decisão judicial.

**Art. 69.** É vedada qualquer execução de obra divergente do projeto aprovado, sem a prévia aprovação do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento do Alvará para Execução de Obras concedido.

**Parágrafo único.** A alteração no projeto poderá ser concedida mediante solicitação do proprietário ou possuidor, por meio da apresentação de projeto substitutivo sendo, na análise, observada a legislação vigente.

**Art. 70.** Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra e com fácil acesso à fiscalização os seguintes documentos:

- I - Alvará de Aprovação de Projetos;
- II - Alvará para Execução de Obras;
- III - cópia do projeto aprovado visado pelo órgão municipal competente;
- IV - placa dos profissionais em conformidade com as disposições desta Lei Complementar.

- Art. 71.** O órgão municipal competente, durante a execução da obra, poderá vistoriá-la quantas vezes considerar necessário para o cumprimento da legislação pertinente.

#### Subseção II - DA LICENÇA ESPECIAL PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

- Art. 72.** As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos, não poderão ser executadas sem a devida Licença Especial para Execução de Obras expedida pelo Poder Executivo Municipal, conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.
- Art. 73.** Para efeitos de que trata o art. 73, entende-se por obras de infraestrutura urbana o que segue:
- I - obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres;
  - II - obras de implantação de equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, estações de regulagem de pressão, transformadores e similares.
- §1º** As obras de infraestrutura urbana de que trata este artigo, devem obedecer às disposições da presente Lei Complementar.
- §2º** As obras realizadas pelo Poder Executivo, inclusive pelas suas autarquias, ficam isentas da necessidade da Licença Especial para Execução de Obras.

#### Seção VI - DAS RECONSTRUÇÕES

- Art. 74.** Considera-se reconstrução, executar de novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições devidamente licenciadas anteriormente.
- §1º** A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total da construção primitivamente existente.
- §2º** Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições desta Lei Complementar.
- §3º** É vedada a reconstrução de edificação que não tenha sido objeto de licenciamento prévio.
- §4º** Quando se tratar de imóvel tombado ou não, de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser analisado e ouvido o órgão competente, prevalecendo a determinação desse para reconstruções parciais e totais, mesmo sem aprovação anterior ou em desacordo com a legislação em vigor.
- Art. 75.** Nas construções já existentes com o Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se" ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com a legislação em vigor, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no § 1º do art. 75 e, assim mesmo, somente quando decorrentes de incêndios ou outros sinistros, a critério do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinquenta por cento) da área total de construção primitivamente existente, será considerado como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes, sujeitas ao integral atendimento da legislação vigente.

**Art. 76.** A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, desde que esteja em conformidade com a legislação em vigor.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação pertinente, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

**Art. 77.** A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente, só será permitida se for destinada a uso permitido pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e atender às disposições contidas nesta Lei Complementar e demais legislações pertinentes.

**Art. 78.** Para a reconstrução, parcial ou total, deverá ser solicitado o Alvará para Execução de Obra, mediante a apresentação do projeto anteriormente aprovado.

## Seção VII - DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA

**Art. 79.** Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, o “Certificado de Conclusão de Obra” da edificação.

**Parágrafo único.** Para a concessão do “Certificado de Conclusão de Obra” deverão ser apresentados ao órgão municipal competente, os documentos exigidos em regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal, para vistoria da edificação e emissão do solicitado.

**Art. 80.** Compete ao Poder Executivo Municipal o fornecimento do Certificado de Conclusão de Obra baseado no que segue:

- I - Termo de Responsabilidade do proprietário/possuidor, autor do projeto e responsável pela execução da obra, declarando que a edificação encontra-se concluída conforme projeto aprovado e que a mesma foi construída atendendo integralmente às disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais, do parcelamento e do ordenamento do uso e ocupação do solo;
- II - Atestado de Conclusão de Obra elaborado pelo autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, contendo no mínimo:
  - a) identificação da obra;
  - b) dados técnicos da edificação;
  - c) declarações legais.

**Parágrafo único.** O Termo de Responsabilidade e o Atestado de Conclusão de Obra, a que alude o *caput* deste artigo, obedecerão às condições e modelos a serem estabelecidos em regulamento próprio, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

**Art. 81.** Poderá ser concedido, a título precário, o “Certificado de Conclusão Parcial de Obra” de uma edificação, desde que atendidos os artigos 80 e 81, nos seguintes casos:

- I - prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;
- II - quando se tratar de mais que uma edificação, feita independentemente, mas no mesmo lote;
- III - em unidades residenciais ou não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.
- IV - em unidades comerciais de edificações isoladas, desde que a área objeto do pedido atenda as exigências desta Lei Complementar.

§1º O “Certificado de Conclusão Parcial de Obra” não substitui o “Certificado de Conclusão de Obra” total, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

§2º Fica facultada ao proprietário a execução dos acessos às unidades não concluídas, desde que não sirvam de acesso às unidades e/ou às partes comuns objetos do “Certificado de Conclusão Parcial de Obra” de acordo com o inciso III deste artigo.

**Art. 82.** O órgão municipal competente, antes da expedição do Certificado de Conclusão de Obra, realizará vistoria no local da obra, devendo anexar fotos da edificação de modo que seja possível verificar:

- I - se o alinhamento foi executado de acordo;
- II - se o passeio foi executado dentro dos padrões exigidos por lei;
- III - se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§1º Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada, sendo que a diferença não poderá ultrapassar os 15,00 cm (quinze centímetros).

§2º Os processos de pedido de Certificado de Conclusão de Obras dos imóveis considerados de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural com aprovação no órgão competente deverão ser vistoriados pelo mesmo antes da expedição do referido certificado.

**Art. 83.** O Certificado de Conclusão de Obra não será concedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal sem prejuízo de aplicação de outras sanções civis e penais previstas em lei, caso seja verificado que:

- I - as informações prestadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, são inexatas ou inverídicas;
- II - a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado;
- III - a obra não foi inteiramente concluída, inclusive acabamentos.

**§1º** No caso de obra ou serviço executado em desacordo com o projeto aprovado, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido após substituição e aprovação do novo projeto ou mediante correção das diferenças na obra em relação ao projeto aprovado.

**§2º** No caso de obra ou serviço executado que não atenda às disposições desta Lei Complementar e das legislações correlatas, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido mediante correção das irregularidades na obra.

**Art. 84.** A expedição do Certificado de Conclusão de Obra não torna o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

**Art. 85.** O Certificado de Conclusão de Obra perderá valor quando na edificação ocorrer:

- I - reforma interna e/ou externa com acréscimo ou decréscimo na área construída;
- II - reforma interna sem acréscimo ou decréscimo na área construída, mas com demolição ou divisão de compartimentos internos;
- III - redução da área permeável, para percentual menor que o aprovado.

### Seção VIII - DA LICENÇA PARA REFORMA

**Art. 86.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal, expedirá a Licença para Reforma para:

- I - reformas internas que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, nem alteração da estrutura e de paredes estruturais, assim como alteração dos compartimentos internos;
- II - reformas externas, que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, tal como a reforma de fachadas;
- III - instalação de equipamento eletromecânico para acessibilidade, desde que não configure área construída nova;
- IV - substituição de revestimentos e esquadrias;
- V - construção e reconstrução de muros.

**§1º** As obras e serviços com as características descritas neste artigo ficam isentos da apresentação de projetos.

**§2º** Para as obras e serviços dispostos neste artigo, deverá ser observada a NBR 16.280 ou norma que a substitua, sendo que será exigida a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

**§3º** A isenção de que trata o §1º deste artigo, não se aplica aos bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, assim como em área definida como de preservação ambiental, caso em que a aprovação das obras estará sujeita a manifestação favorável do órgão competente.

**Art. 87.** O prazo de validade da Licença para Reforma será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.

**Art. 88.** São isentos do pedido de Licença para Reforma, os serviços de “Reparos Gerais”, referentes a pequenas reformas que não impliquem em demolição, inclusive os realizados em condomínios em suas unidades privativas, tais como:

- a) limpeza e pintura, interna ou externa, caso seja necessária a utilização de espaço junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerido, concomitantemente, a autorização relativa a andaimes e tapumes;
- b) consertos em pisos, pavimentos, paredes ou muros e de revestimentos;
- c) construção e reconstrução de passeios, desde que obedecida a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 ou norma que a substitua;
- d) consertos de esquadrias, sem modificar o vão;
- e) substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;
- f) consertos de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás, e dos sistemas telefônico, de proteção contra descargas atmosféricas - para-raios, de condicionamento ambiental, de insonorização e de prevenção e segurança contra incêndio.

### Seção IX - DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

**Art. 89.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal, expedirá o Alvará de Demolição parcial ou total de edificações existentes.

**§1º** O Alvará de Demolição total só será expedido para a demolição por completo de todas as edificações de um lote. O Alvará de Demolição parcial será expedido quando houver mais de uma edificação no lote e nem todas forem objeto de demolição.

**§2º** No caso de demolição de parte de uma edificação, a mesma será licenciada através de um Alvará de Aprovação de Projeto.

**§3º** O processo deverá ser instruído, conforme regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal, com no mínimo:

I - requerimento padrão;

II - registro do imóvel do cartório competente em nome do requerente.

**§4º** Deverá o proprietário indicar o profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim.

**§5º** Quando a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerida autorização específica se houver necessidade de interdição de parte da via pública.

**§6º** No caso de nova construção, a área de demolição deverá estar no projeto e constar no Alvará para Execução de Obra.

**Art. 90.** O prazo de validade do Alvará de Demolição será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.

**Art. 91.** O Alvará de Demolição só terá validade com o prédio desocupado.

**Art. 92.** É proibida a execução de qualquer serviço de demolição sem o respectivo Alvará expedido pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 93.** Os bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural não poderão ser demolidos, descaracterizados, mutilados ou destruídos, totalmente ou parcialmente, sem as devidas autorizações dos órgãos competentes.

## Seção X - DA AUTORIZAÇÃO

**Art. 94.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal concederá a título precário, a Autorização.

**§1º** O pedido deverá ser instruído com peças descritivas e gráficas e devidamente avalizado por profissional habilitado, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir.

**§2º** A Autorização de que trata o caput deste artigo poderá ser cancelada a qualquer tempo quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando o Poder Executivo Municipal não tiver interesse na sua manutenção ou renovação.

**Art. 95.** Dependerão obrigatoriamente da expedição da Autorização:

- I - implantação de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- III - implantação de stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- IV - instalação de tapumes e andaimes no logradouro público;
- V - instalação de cerca energizada;

**§1º** o stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel estão condicionados a serem demolidos antes da obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, sendo permitida a obtenção do Certificado de Conclusão Parcial de Obra.

**§2º** Para a implantação e/ou utilização de stand de vendas de unidades autônomas em outro imóvel, a edificação deverá ser objeto de licenciamento próprio (Alvará de Aprovação de Projeto e Alvará de Execução de Obra).

**Art. 96.** O prazo de validade da Autorização será definido pelo Poder Executivo Municipal, por meio de regulamentação específica.

**Art. 97.** A construção de passeios e de muros em logradouros públicos, cujos alinhamentos e nivelamento ainda não tenham sido definidos oficialmente, dependerá do respectivo Alinhamento e Nivelamento expedido pelo órgão municipal competente.

**Art. 98.** A instalação de andaimes ou tapumes nos logradouros públicos ou nos passeios e a instalação de cerca energizada dependerão de Autorização expedida pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** As instalações referidas no caput deste artigo deverão observar os regulamentos específicos que couberem.

## Capítulo IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

### Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 99.** Os expedientes administrativos estabelecidos por esta Lei Complementar, constantes dos incisos de I ao VIII, do art. 30, serão obtidos por meio dos seguintes procedimentos administrativos:

- I - análise de processos;
- II - emissão de comunicado;
- III - emissão de alvará e licenças;
- IV - vistorias;
- V - imposição de penalidades.

### Seção II - DA ANÁLISE DE PROCESSOS

**Art. 100.** O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, analisará os processos protocolados e instruídos pelo interessado para os expedientes administrativos estabelecidos por esta Lei Complementar, constantes dos incisos de I ao VIII, do art. 30.

**Parágrafo único.** Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, ou que necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, serão objeto de “Comunicado” para que as falhas sejam sanadas.

#### Subseção I - DO “COMUNICADO”

**Art. 101.** O Poder Executivo Municipal emitirá “Comunicado”, por meio dos seguintes critérios:

- I - documentação deficiente;
  - II - projeto em desacordo com o existente no local;
  - III - projeto em desacordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais vigentes.
- §1º Todas as divergências serão informadas em um único Comunicado, sempre que viável;
- §2º Os prazos dos Comunicados serão definidos em regulamentação específica.

### Seção III - DAS VISTORIAS

**Art. 102.** As vistorias não tornam o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

### Seção IV - DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

**Art. 103.** Poderão ser objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo Municipal, os procedimentos e prazos diferenciados para o exame de processos relativos à aprovação e ao licenciamento de:

- I - habitações de interesse social;
- II - edificações geradoras de tráfego, de impacto à vizinhança e de impacto ambiental;
- III - outros específicos, desde que devidamente justificados pelo setor de análise de projetos.

### Seção V - DOS PRAZOS, VALIDADES E PRORROGAÇÕES

**Art. 104.** O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá os prazos e procedimentos para:

- I - emissão de manifestações;
- II - atendimento de “Comunicado”;
- III - reconsideração de despacho;
- IV - retirada dos expedientes administrativos.

**Art. 105.** O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá as validades e os procedimentos para a prorrogação dos expedientes administrativos.

### Seção VI - DO ARQUIVAMENTO E DESARQUIVAMENTO

**Art. 106.** Os expedientes administrativos arquivados só poderão ser desarquivados para fins de consulta e de reaproveitamento de documentação, ficando vedado o desarquivamento para qualquer outro fim como conclusão, análise, emissão de documento entre outros.

**Parágrafo único.** Deverá ser protocolado um novo expediente administrativo caso o interessado ainda tenha interesse no assunto objeto do expediente administrativo arquivado.

### Seção VII - DO CANCELAMENTO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO

**Art. 107.** O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser cancelado desde que a obra, objeto do respectivo alvará, não tenha sido iniciada.

**§1º** Em caso de alteração de proprietário ou possuidor, o cancelamento poderá ser realizado no mesmo processo administrativo do pedido de novo Alvará de Aprovação de Projetos.

**§2º** Caso a obra tenha sido iniciada, deverá ser feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

## Capítulo V - DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

### Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 108.** A execução das obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, somente poderá ser iniciada depois de concedida o devido alvará para execução de obra, além de obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, em especial às Normas Técnicas Oficiais, a Norma Regulamentadora Nº 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção do Ministério do Trabalho, ou outra que vier a substituí-la, e respeitar o direito de vizinhança.

**§1º** São serviços preparatórios e complementares para o início de uma obra:

I - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

II - a abertura de cavas para fundações;

**§2º** A atividade que caracteriza o início de uma obra é o início da execução das fundações.

**Art. 109.** O profissional responsável técnico pela execução da obra deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observadas as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 110.** É proibida a utilização de logradouros públicos como canteiro de obras ou depósito de resíduos sólidos de construção e demolição, ainda que temporariamente.

**Parágrafo único.** É permitida a colocação temporária de recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição nos logradouros públicos, desde que em área onde seja permitido o estacionamento de veículos e desde que seja observada a Seção IV - DOS RESÍDUOS SÓLIDOS NAS OBRAS, do Capítulo VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES.

**Art. 111.** É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção no logradouro público, senão durante o tempo necessário para a sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras que devam ser realizadas no próprio logradouro, as quais deverão ser convenientemente protegidas.

### Seção II - DO CANTEIRO DE OBRAS E INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

**Art. 112.** As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras, somente serão permitidas após a expedição do respectivo Alvará para Execução de Obras, obedecido seu prazo de validade.

**§1º** No canteiro de obras serão permitidos:

I - vedações da obra;

II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

- V - poços;
- VI - água;
- VII - energia;
- VIII - gás;
- IX - depósito de material;
- X - caçamba;
- XI - depósito de detritos;
- XII - vias de acesso e circulação;
- XIII - lava-rodas;
- XIV - transportes;
- XV - alojamentos;
- XVI - vestiários;
- XVII - refeitórios;
- XVIII - lavanderia;
- XIX - ambulatório;
- XX - área de lazer;
- XXI - espaço de venda exclusiva das unidades autônomas da construção.

§2º Para a instalação e uso dos itens elencados nos incisos V, VI, VII, VIII, X e XI a permissão de que trata o caput deste artigo não dispensa o interessado do atendimento integral às respectivas normas vigentes, bem como da obtenção das devidas autorizações e licenças expedidas pelos órgãos competentes afins.

**Art. 113.** Além das demais disposições legais, as instalações temporárias deverão:

- I - ter dimensões proporcionais ao vulto da obra permanecendo apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma;
- II - ser distribuídas no canteiro de obras de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material;
- III - não ultrapassar os limites dos tapumes;
- IV - ser mantidas pintadas e em bom estado de conservação e segurança.

**Parágrafo único.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

### Seção III - DA VEDAÇÃO DAS OBRAS

**Art. 114.** Todas as obras de construção, de reforma ou de demolição, deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, bem como a segurança do público, obedecendo a Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

**Art. 115.** Nenhuma obra de construção reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por vedação adequada, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura

e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança dos pedestres e asseguradas às condições de acessibilidade previstas em lei.

**Parágrafo único.** Para a instalação de vedação no logradouro público é necessário obter autorização da Secretaria de Transportes, ou outra que vier a substituí-la nesta função.

**Art. 116.** A colocação de vedações e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, inclusive em cadeira de rodas, livre de barreiras e com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, podendo ocupar parte do leito carroçável, por prazo determinado, desde que comprovada a necessidade e adotadas as medidas de proteção e acessibilidade previstas na NBR 9050, e suas alterações, ou norma que venha a substituí-la para circulação dos pedestres pelo logradouro, ouvido o órgão municipal competente.

§1º Excepcionalmente, o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres inferior à fixada no caput deste artigo, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis.

§2º Para a análise da necessidade de utilização do passeio ou do logradouro nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, com indicação do prazo a ser solicitado, acompanhada de:

- I - Alvará de Aprovação de Projetos;
- II - Projeto Aprovado visado pelo órgão municipal competente;
- III - Alvará para Execução da Obra.

§3º Extinta a necessidade, ou paralisação da obra por mais de 3 (três) meses, a vedação deverá voltar para o alinhamento do lote, guardadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

§4º Os materiais utilizados para a confecção das vedações deverão ser resistentes às intempéries, seguros e dispostos de forma a preservar a estética da paisagem urbana, a integridade física, o conforto e a acessibilidade de pedestres.

#### Seção IV - DAS ESCAVAÇÕES, MOVIMENTO DE TERRA, ARRIMO E DRENAGENS

**Art. 117.** As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo, deverão observar o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la e somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelo órgão competente.

§1º Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, um sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.

§2º O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

**§3º** Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

**§4º** No caso de serviços previstos no caput deste artigo em imóveis considerados como de proteção, conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, poderá ser solicitada pelo órgão municipal competente a apresentação de laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis em questão, bem como diagnóstico arqueológico.

**§5º** Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

**Art. 118.** O Poder Executivo Municipal poderá exigir dos proprietários/possuidores a construção, manutenção e contenção do terreno, sempre que a obra de um empreendimento alterar o perfil natural do mesmo, apresentando instabilidade e risco de qualquer natureza.

**§1º** A mesma providência poderá ser determinada em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e em suas divisas, quando coloquem em risco as construções acaso existentes no próprio terreno ou nos vizinhos, cabendo, a responsabilidade das obras de contenção, àquele que alterou a topografia natural.

**§2º** O prazo para o início das obras de que trata o caput deste artigo será estabelecido por regulamento específico, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal, salvo se, por motivo de segurança, a juízo do órgão municipal competente, a obra for julgada urgente, caso em que o prazo poderá ser reduzido.

## Seção V - DA CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

**Art. 119.** Durante a execução da obra, inclusive pintura, o profissional responsável técnico pela obra ou proprietário/possuidor, conforme o caso, deverá adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros.

**§1º** A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

**§2º** Quaisquer detritos caídos da obra e bem assim resíduos de materiais que fiquem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita a varredura de todo o trecho atingido, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.

## Seção VI - DA PLACA DE OBRA

**Art. 120.** No local da obra e até a sua conclusão, deverá haver, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I - o nome do autor do projeto, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim;

II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA, ou outro órgão afim ou seu respectivo visto;

- III - o nome da empresa, encarregada da execução da obra, com o número de seu registro no CAU, CREA ou outro órgão afim;
- IV - os respectivos endereços, inclusive o da obra, e telefones de contato;
- V - o número dos RRTs – Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs – Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas;
- VI - o número e data de expedição do Alvará de Aprovação de Projeto;
- VII - o número e data de expedição do Alvará para Execução das Obras.

§1º A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal Nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

§2º É obrigação do proprietário a colocação da placa de obra para casas populares com projeto fornecido pelo Poder Executivo Municipal, onde conste a responsabilidade da Municipalidade.

**Art. 121.** Para as áreas objeto de Alvará de Demolição ou Alvará de Autorização, deverá ser mantido no local e até a sua conclusão, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

- I - o número e data de expedição do expediente requerido;
- II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA, ou outro órgão afim, ou seu respectivo visto, quando houver;
- III - o número das RRTs – Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs – Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas, quando houver;

§1º Ficam dispensados do disposto no caput deste artigo os serviços descritos no inciso IV do art. 64, desta Lei Complementar.

§2º A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal Nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

**Art. 122.** No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas, em caso de ausência de norma específica poderá ser seguido o disposto nesta seção.

## Seção VII - DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 123.** Não poderão ser executados serviços de demolição de edificação ou obra permanente, de qualquer natureza, sem o devido Alvará para Demolição expedido pelo Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no Capítulo III, desta Lei Complementar.

§1º É obrigatória a participação de profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, conforme o disposto nesta Lei Complementar.

§2º Deverá ser observado o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

- Art. 124.** Antes e durante a execução dos serviços de demolição deverão ser retirados todos os elementos da construção passíveis de reutilização, sempre que viável e adotadas técnicas adequadas que proporcionem maior reaproveitamento dos resíduos sólidos de demolição gerados;
- Art. 125.** Durante a execução dos serviços de demolição deve ser garantida a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como impedidos quaisquer transtornos ou prejuízos a terceiros ou a logradouros públicos;
- Art. 126.** A remoção dos resíduos sólidos de demolição deve ser executada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais dentro do prazo de validade do alvará e de acordo com o disposto na Seção IV – Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo VII – DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES.
- Art. 127.** Durante os serviços de demolição é proibida a permanência de pessoas nos pavimentos que possam ter sua estabilidade comprometida;
- Art. 128.** O Poder Executivo Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horários para demolição, respeitando a legislação específica que trata da questão de níveis de pressão sonora.

### Seção VIII - DAS OBRAS PARALISADAS

- Art. 129.** Caso constatada a paralisação da obra, mesmo com Alvará para Execução de Obras em vigor, e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal, intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno, sob pena de ser feita a demolição e/ou limpeza do terreno pela Prefeitura, cobrando as despesas, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).
- Art. 130.** Nas obras paralisadas por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Tratando-se de construção no alinhamento, dos vãos abertos sobre o logradouro no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

### Seção IX - DAS EDIFICAÇÕES ABANDONADAS

- Art. 131.** Caso constatado o abandono da edificação e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal, intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno.
- Art. 132.** Nas edificações abandonadas deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Tratando-se de construção no alinhamento, dos vãos abertos sobre o logradouro no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

### Seção X - DA EXECUÇÃO DE OBRAS SOB LOGRADOUROS PÚBLICOS

**Art. 133.** Nenhum serviço ou obra que exija alteração de calçada, leito e/ou meio-fio ou escavações no leito de vias públicas poderá ser executado sem prévia licença, obedecidas as condições a seguir elencadas, às expensas do executor:

- I - colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e a segurança;
- II - colocação, nesses locais, de luzes vermelhas;
- III - manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;
- IV - manutenção dos materiais de abertura de valas, ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua;
- V - remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local, imediatamente após a conclusão das atividades;
- VI - assunção da responsabilidade pelos danos, ocasionados pelos serviços e/ou obras, aos imóveis com testada para o trecho envolvido;
- VII - apresentação de laudo técnico no caso dos serviços previstos no "caput" deste artigo junto a imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, quanto à garantia da integridade e estabilidade;
- VIII - recomposição do logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.

§1º O licenciamento para a execução de obras e serviços sob logradouros públicos será objeto de regulamentação específica, por ato do Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no art. 73 desta Lei Complementar.

§2º Após o devido licenciamento, as obras e serviços executados pela União ou pelo Estado, por suas entidades da administração indireta, bem como por empresas contratadas por esses entes, ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo.

§3º Nas obras a que se refere o presente artigo será utilizado, preferencialmente e quando tecnicamente viável, o "método não destrutivo" que consiste em uma rede subterrânea através da qual se atravessam dutos ou cabos, sob ruas, avenidas, calçadas, rodovias, ferrovias, rios, lagos, brejos ou construções, sem a necessidade de abrir valas.

§4º Ficam dispensadas de autorização as manutenções das calçadas, devendo ser mantida uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 134.** É proibida a colocação de material de construção ou entulho, destinado ou proveniente de obras, nos logradouros públicos, com a exceção dos casos estabelecidos em legislação específica.

**Art. 135.** É proibida a utilização dos logradouros públicos para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos em legislação específica.

## Seção XI - DA EXECUÇÃO DE OBRAS EM IMÓVEL ATINGIDO POR PLANO DE MELHORAMENTO PÚBLICO

**Art. 136.** Considera-se como totalmente atingido por Plano de Melhoramento Público o imóvel:

- I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto nesta Lei Complementar e na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano,
- II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo do Poder Executivo Municipal.

**Art. 137.** Será permitido pelo Poder Executivo Municipal, que o proprietário possa executar qualquer obra, desde que observado o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público sem decretação de utilidade pública em vigor.

**Parágrafo único.** Será autorizada pelo Poder Executivo Municipal, a título precário, a execução de qualquer obra, desde que observado o disposto nesta Lei Complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e com decretação de utilização pública em vigor, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

**Art. 138.** À execução das obras, em imóveis parcialmente atingidos por plano de melhoramento público aprovado por lei aplicam-se as seguintes disposições:

- I - para imóveis sem decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, não sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, mas sendo obrigatório o atendimento dos mesmos em relação ao lote original;
- II - para imóveis com decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, sendo que poderá ser permitida a execução de edificações na faixa a ser desapropriada a título precário, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

**Parágrafo único.** Em casos excepcionais, por interesse público e devidamente justificados, poderão ser adotados os recuos mínimos obrigatórios e índices urbanísticos do lote original, para fim de se viabilizar as edificações nos lotes atingidos por melhoramento público, desde que o lote resultante seja menor que o lote mínimo definido para a zona onde se localiza o imóvel ou que possua uma largura inferior da definida para a zona onde se localiza o imóvel.

**Art. 139.** Em todos os casos de imóvel atingido total ou parcialmente por melhoramento público, deverá ser informado ao proprietário, antes da expedição do alvará solicitado, a parte do imóvel atingido pelo melhoramento público.

## Capítulo VI - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 140.** Conforme o uso a que se destinam, e em consonância com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, as edificações classificam-se em:

- I - residenciais: as destinadas à moradia de caráter permanente, podendo ser unirresidencial ou multirresidencial incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:
  - a) casas individuais;
  - b) casas em condomínio;
  - c) prédios de apartamentos;
- II - comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadoria pelo sistema varejo ou atacado;
- III - serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;
- IV - hotéis e congêneres: as destinadas a hospedagem de pessoas a lazer e/ou negócios e outras atividades relacionadas com o bem-estar dos hóspedes;
- V - industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, manufatura, transformação física, química ou biológica de materiais, substâncias ou componentes com a finalidade de se obterem produtos novos, montagem das partes componentes de produtos industriais, serviços de reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais, comerciais e similares ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- VI - socioinstitucional: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde, associativas, administração e segurança pública, ou a locais de reunião que desenvolvam atividades ligadas às artes e a cultura, religião, recreação, esportes e lazer, exposições e similares;
- VII - mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação duas ou mais categorias de uso;
- VIII - especiais: aquelas destinadas às atividades relacionadas aos sistemas de: transporte, saneamento básico, energia, comunicação, produção e distribuição de gás e outros e às com características rurais, lavoura e pecuária.
- IX - temporárias: aquelas destinadas a atividades por determinado período de tempo, tais como: "stand" de venda, quiosque, barraca, banca, feira e exposição, parque de diversão, circo e similares.

**Art. 141.** As atividades não residenciais das edificações de uso misto, previstas no inciso VI do art. 141, não deverão prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos usuários da parte residencial.

**Art. 142.** Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, às disposições legais específicas, a saber:

- I - normas de segurança e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;

- II - normas de segurança e medicina do trabalho, estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes;
- III - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;
- IV - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
- V - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de meio ambiente, através da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente ou órgão que venha a sucedê-la;
- VI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
- VII - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida;
- VIII - disposições normativas estabelecidas pela Secretaria Municipal de Transportes, ou órgão que venha sucedê-la;
- IX - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município de Mogi das Cruzes.
- X - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de gás canalizado no Município de Mogi das Cruzes.
- XI - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de energia elétrica no Município de Mogi das Cruzes.

**Art. 143.** A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos à segurança de uso, de conforto, de salubridade, de acessibilidade, estabilidade e de sustentabilidade estabelecidos neste Código, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará, antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços pela Secretaria Municipal de Segurança, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, Secretaria Municipal de Saúde e pela Secretaria Municipal de Finanças para cada caso.

**Parágrafo único.** A obtenção da Licença para instalação de atividades comerciais e de serviços, previstas no caput deste artigo será expedida, pelos órgãos do executivo municipal competentes, após o cumprimento do disposto nesta Lei.

## Capítulo VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 144.** Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo para as edificações deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

- I - conservação de água potável em edificações pelo uso racional;
- II - conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reúso;
- III - aumento da eficiência no uso de energia;
- IV - gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;
- V - utilização de materiais sustentáveis;
- VI - implementação de infraestrutura verde;
- VII - atender o estabelecido nas Norma Técnicas Oficiais.

### Seção I - DA CONSERVAÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL EM EDIFICAÇÕES PELO USO RACIONAL

**Art. 145.** Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.

**§1º** As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

**§2º** A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução devem contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.

**§3º** Para o combate ao desperdício quantitativo das águas, nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água e a medição individualizada.

**§4º** A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema.

**Art. 146.** Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de água, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

**Parágrafo único.** No caso dos empreendimentos em forma de condomínio já existentes recomenda-se implantação do sistema de medição individualizada de água, após um estudo de viabilidade técnica-econômica, considerando basicamente menor custo, menor transtorno aos usuários, melhor estética e menor perda de carga.

### Seção II - DA CONSERVAÇÃO DE ÁGUA EM EDIFICAÇÕES PELO APROVEITAMENTO DE FONTES ALTERNATIVAS

**Art. 147.** Sempre que viável, tecnicamente e economicamente, deverá ser implantado o aproveitamento de fontes alternativas de águas.

**§1º** Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos, ou as que apresentam a composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos

**§2º** As fontes alternativas de água podem ser oriundas da água do solo (drenagem), da água de poços (subterrânea), água de chuva (pluvial) e água já utilizada (cinza/reuso).

**§3º** As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme a utilização que se pretende, garantido sempre a segurança e preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente, dos sistemas envolvidos e de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e legislações específicas.

**§4º** Na implantação de sistemas de água de fontes alternativas, deverá ser observado o disposto na Subseção III – Das Instalações Hidráulicas – Água Não Potável, da Seção IV – Das Instalações Prediais, do Capítulo VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES.

**Art. 148.** Para a utilização das fontes alternativas de água, deverá obrigatoriamente ser observado o impacto provocado no meio ambiente e atender as Legislações Oficiais e as Normas Técnicas Oficiais, assim como, quando cabível, obter a autorização dos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Os usuários podem ser sujeitos à cobrança pelo uso da água e pela cobrança da coleta e tratamento do esgoto, ficam sujeitos também às sanções pelo uso inadequado, ou pela falta da outorga e licenças cabíveis.

### Seção III - DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA NAS EDIFICAÇÕES

**Art. 149.** As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

**§1º** As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema e atendimento às Normas Técnicas Oficiais, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo excessivo, garantindo sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

**§2º** Deve-se buscar a utilização de fontes alternativas e sustentáveis de energia elétrica (energia solar, energia eólica, biodigestor, etc.).

**Art. 150.** Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica por meio do que segue:

- I - prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação sempre que possível;
- II - utilizar sistemas artificiais mais eficientes;
- III - sempre que possível, prever a possibilidade de produção combinada das utilidades calor e energia mecânica, esta geralmente convertida total ou parcialmente em energia elétrica, a partir da energia disponibilizada por uma fonte primária.

**Art. 151.** Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo a aproveitar da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

**Art. 152.** Onde o uso de condicionamento artificial é necessário, é recomendada a instalação de sistemas de ar condicionado de alta eficiência.

**Art. 153.** Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

- I - redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;
- II - uso de proteções solares em aberturas;
- III - uso de cores claras no exterior reduzindo o ganho de calor por radiação;
- IV - emprego da ventilação cruzada sempre que possível;
- V - prever compartimentos com dimensões perpendiculares às aberturas de até 3 (três) vezes o pé-direito útil, garantindo melhor aproveitamento da iluminação e ventilação naturais.

**Parágrafo único.** As proteções solares que trata o inciso II deste artigo devem ser dimensionadas para não bloquear em demasia a luz natural.

**Art. 154.** As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

**Parágrafo único.** As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

**Art. 155.** É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema de aquecimento de água por energia solar.

**Art. 156.** Quando da construção de piscina de água aquecida, em edificações residenciais ou não-residenciais, é recomendado que seja instalado sistema de aquecimento de água por energia solar.

**Parágrafo único.** Sistema de aquecimento de água por energia solar eficiente é o que atende a pelo menos 40% da demanda de aquecimento anual.

**Art. 157.** Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de gás, localizados na área comum e de fácil acesso, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para os pontos de consumo localizados nas áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas Normas da Concessionária.

**Parágrafo único.** No caso dos empreendimentos em forma de condomínio já existentes recomenda-se implantação do sistema de medição individualizada de gás, após um estudo de viabilidade técnica-econômica, considerando basicamente menor custo, menor transtorno aos usuários, localização dos medidores em área comum e de fácil acesso, melhor estética e menor perda de carga.

## Seção IV - DOS RESÍDUOS SÓLIDOS NAS OBRAS

**Art. 158.** Nos canteiros de obras das edificações em geral, é recomendado operacionalizar a separação dos resíduos sólidos de construção e demolição a fim de permitir a reutilização ou reciclagem dos materiais, reduzirem os desperdícios e o volume gerado para descarte, minimizando, desta forma, os impactos causados ao meio ambiente.

**Art. 159.** Nos canteiros de obras das edificações, em geral, todo o volume de resíduos sólidos de construção e demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte e atender as Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** Entende-se por resíduos sólidos de construção e demolição todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, proveniente de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

**Art. 160.** É proibido o descarte de resíduos sólidos de construção e demolição em áreas não licenciadas, tais como terrenos baldios, bota fora, encostas, cursos d'água, lotes vagos, passeios, logradouros, áreas e vias públicas ou em áreas protegidas por lei.

**Art. 161.** A remoção, coleta e o transporte dos resíduos sólidos de construção e demolição devem ser executados por empresas coletoras de entulho devidamente licenciadas pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Caso haja resíduos sólidos de interesse ambiental deverá ser obtido o respectivo licenciamento ambiental.

**Art. 162.** A disposição final do descarte dos resíduos coletados deverá ser feita somente nas áreas devidamente licenciadas pelos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** As áreas a que alude o caput deste artigo deverão estar devidamente licenciadas para o fim a que se destinam.

**Art. 163.** Nos recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição é proibido:

- I - despejo de resíduos perigosos, como baterias de veículos, baterias e pilhas de diversos aparelhos, em especial de telefones celulares e lâmpadas fluorescentes;
- II - despejo de materiais orgânico, principalmente restos de alimentos;
- III - presença de embalagens ocas e vazias, como garrafas plásticas, latas, pneus, louças sanitárias, isopor e outras que possam reter água e outros líquidos que favoreçam a proliferação de vetores de doenças.
- IV - extravasamento de materiais cortantes e pontiagudos;
- V - preenchimento excessivo, extrapolando as quantidades limites do recipiente.

**Art. 164.** Os recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição devem, obrigatoriamente, apresentar:

- I - bom estado de conservação;
- II - dimensões e pintura de acordo com o padrão regulamentado;
- III - sinalização refletora de segurança e de visibilidade do equipamento nas vias públicas.
- IV - informações da empresa prestadora do serviço, como nome e telefone de contato.

## Seção V - DA UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS SUSTENTÁVEIS

**Art. 165.** Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

- I - uso de materiais locais;
- II - uso de materiais de fontes responsáveis;
- III - uso de materiais com menor impacto ambiental,
- IV - uso de materiais de baixo risco à saúde;
- V - uso de materiais com conteúdo reciclado;
- VI - reúso de materiais e componentes;
- VII - gestão do consumo de materiais na obra.

**Parágrafo único.** Para todos os materiais a serem especificados e utilizados na obra deverão ser garantidos o desempenho adequado à aplicação a eles atribuída, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, independente da procedência, conforme o disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI, do caput deste artigo.

**Art. 166.** Nas edificações existentes a serem adaptadas ou reformas, com ou sem ampliação, sempre que viável, é recomendado o reúso da estrutura existente.

**Parágrafo único.** Entende-se por reúso da estrutura existente, a reutilização dos componentes das edificações, tais como vedações horizontais, verticais externas e outros elementos existentes.

## Seção VI - DA APLICAÇÃO DE INFRAESTRUTURA VERDE

**Art. 167.** As edificações em geral, preferencialmente, devem contemplar equipamentos e/ou sistema de infraestrutura verde que busque promover a melhora da qualidade ambiental, da microdrenagem e/ou paisagem urbana.

**Parágrafo único.** Compreende a infraestrutura verde equipamentos tais como: sistemas de biorretenção (jardins de chuva), ecopavimentos, ecotelhados, reservatórios de infiltração, árvores com área para desenvolvimento de raízes, jardins verticais e brise vegetal, dentre outros.

## Capítulo VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

## Seção I - DAS CALÇADAS

**Art. 168.** As calçadas deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

**§1º** A construção, reforma ou manutenção das calçadas deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, ou norma que venha a substituí-la, com piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática e acompanhar o greide da via.

**§2º** As calçadas são formadas pelos seguintes componentes:

- I - Subsolo
- II - Guia e sarjeta
- III - Faixa de serviço
- IV - Faixa livre
- V - Faixa de acesso ao lote ou edificação

**§3º** A faixa de serviço destina-se à instalação de equipamentos e mobiliários urbanos, vegetação e interferências, como tampas de inspeção, grelhas, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e outras interferências, devendo ter a largura mínima de 0,70m (setenta centímetros), quando tiver sua guia rebaixada para acesso de veículos, deverá ser utilizada como transição do desnível entre o leito carroçável e a faixa livre.

**§4º** A faixa livre deve atender as seguintes características: superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição, ficando fixada largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando houver acesso de veículos cruzando a faixa livre não é permitido o aumento da inclinação transversal ou longitudinal da faixa livre.

**§5º** Nas faixas livres não é permitida qualquer interferência estrutural, devendo atender as seguintes especificações:

- I - A inclinação longitudinal acompanhando o nivelamento do topo da guia e do leito carroçável;
- II - Inclinação transversal da superfície máxima de 3% (três por cento);
- III - Altura mínima livre de interferências de 2,10m (dois metros e dez centímetros).
- IV - Manter a continuidade com as faixas livres dos lotes vizinhos.

**§6º** Em situações existentes e onde os terrenos e logradouros possuem grande declividade, a faixa livre poderá ser reduzida para o mínimo de 0,90m (noventa centímetros), mediante justificativa técnica e autorização do órgão competente.

**§7º** A faixa de acesso somente pode ser instalada em calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros), e terá largura mínima de 0,10m (dez centímetros), quando servir para o acesso de veículos, deverá ser utilizada como transição do desnível entre a faixa livre e o lote.

**§8º** É obrigatória a construção de rampa de acesso às calçadas junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

**§9º** O disposto no parágrafo anterior fica a cargo dos empreendedores, quando da implantação de novos loteamentos, em todas as esquinas.

**Art. 169.** A concordância entre o nível de acesso ao lote ou edificação deve ser executada inteiramente dentro dos limites do lote, não sendo permitido qualquer acerto nos passeios, exceto na faixa de acesso.

**Art. 170.** Em caso de necessidade, a proporção estabelecida para a faixa de acesso e para a faixa de serviço, determinadas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, poderão ser aumentadas ou reduzidas, desde que se mantenha a largura mínima do passeio estabelecida na Lei de Parcelamento do Solo e se mantenha a dimensão mínima da faixa livre.

**Art. 171.** Para postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas e/ou garagens de uso coletivo instalados em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 6 metros para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

#### Subseção I - DO REBAIXAMENTO DE GUIAS OU MEIO-FIO

**Art. 172.** Mediante licença expedida pelo Poder Executivo Municipal, o rebaixamento das guias em vias pavimentadas deverá ser executado conforme o disposto nesta Lei Complementar e em legislação específica, considerando:

- I - acesso ao lote;
- II - local para estacionamento de veículos;
- III - existência de equipamentos e mobiliários urbanos que possam interferir no acesso ao lote.

**Parágrafo único.** Quando da aprovação de projeto será exigida a indicação das guias rebaixadas, bem como a indicação de quaisquer interferências dispostas no inciso III deste artigo, quando houver.

**Art. 173.** O rebaixamento de guias nos passeios somente será permitido quando não resultar em prejuízo para a arborização pública.

**Parágrafo único.** O corte da árvore poderá ser autorizado, a juízo do órgão municipal competente.

**Art. 174.** O rebaixamento de guia é obrigatório, sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos ou prédios, por meio do passeio público, sendo expressamente proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio.

**§1º** O rebaixamento de guias destinado a acesso de veículos deverá atender às seguintes condições:

- I - O rebaixamento de guias devesa estar contido em toda a extensão do portão ou abertura, podendo ser acrescido de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e/ou de saída a fim de facilitar a acessibilidade de veículos;
- II - O trecho rebaixado não poderá exceder a 50% da extensão da testada, quando esta for superior a 17,00m (dezesete metros);
- III - O trecho rebaixado, inclusive os 0,70m (setenta centímetros) opcionais, não poderá iniciar-se a menos de 6,00m (seis metros) da intersecção do alinhamento

do meio fio da via e da transversal, e não poderão se localizar no raio de concordância na confluência de duas vias;

- IV -** No caso de acesso direto às vagas, o trecho rebaixado não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros), mais 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, para imóveis com testada até 11,40m (onze metros e quarenta centímetros); para imóveis com testada superior a 11,40m (onze metros e quarenta centímetros), o trecho rebaixado não poderá ser exceder 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), mais 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, devendo, em ambos os casos, haver um mínimo de 5,00m (cinco metros) de trecho de guia elevada, protegido por vedação física no imóvel, de um dos lados da guia rebaixada e entre cada trecho rebaixado, caso possua mais de uma guia rebaixada. A vedação física pode ser feita por muro, floreira de alvenaria ou gradil fixo, de modo a impossibilitar o acesso de veículos. O acesso a cada vaga deverá corresponder a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de guia rebaixada, não podendo exceder a 3 (três) vagas para a guia rebaixada de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).
- V -** Para o rebaixamento das guias, a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio, devendo ser executado conforme Anexo 05 – Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamento e Acessos, integrante desta Lei Complementar.

**§2º** Todo e qualquer rebaixamento de guia deverá, sempre que necessário, observar o interesse da coletividade em prejuízo do interesse particular.

## Seção II - DO TERRENO

**Art. 175.** Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos:

- I -** alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;
- II -** com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providências para garantir a estabilidade do solo;
- III -** contaminados por substâncias orgânicas ou tóxicas, nocivas à saúde, sem o saneamento prévio do solo, atestado pelo órgão competente;

**§1º** As providências tratadas no inciso I e II, deste artigo, deverão ser executadas de forma que não promovam danos aos imóveis vizinhos e ao logradouro público.

**§2º** Os trabalhos de saneamento do terreno a que alude o inciso III deste artigo, deverão ser executados de acordo com o disposto na legislação ambiental específica e serem comprovados por meio de pareceres/certidão emitido pelo órgão competente responsável pelo licenciamento ambiental.

### Subseção I - DO FECHAMENTO DO TERRENO

**Art. 176.** Em toda a extensão da testada dos terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros, gradis ou outros elementos, podendo a mesma estar localizada após o recuo de alinhamento predial em casos excepcionais, em consonância com as Normas Técnicas Oficiais, competindo aos seus proprietários o seu cumprimento.

- §1º** Os fechamentos referidos no caput deste artigo, não poderão ser executados com materiais ou sob formas que possam atentar contra a integridade física dos pedestres, devendo ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em relação ao nível do terreno, devendo ser preferencialmente executados com materiais vazados e/ou formas vazadas que permitam a visualização do interior do terreno.
- §2º** Poderão ser dispensados da construção de muros os terrenos que apresentarem acentuado desnível em relação ao logradouro e quando junto ao alinhamento existir área de preservação permanente.
- §3º** Para intervenção em área de preservação permanente é necessária a devida autorização do órgão competente.
- Art. 177.** Nos casos de terrenos, para fins de edificação, é facultativa a construção de vedações, sejam elas muros, cercas ou outros elementos nas divisas do alinhamento predial e na divisa lateral e de fundos que façam divisa com logradouros públicos e/ou áreas verdes públicas, sendo que a delimitação do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso, virtualmente através do limite dos muros laterais e de fundo ou outro elemento que deixe clara a localização do limite do terreno.
- Art. 178.** Os muros ou elementos construtivos divisórios laterais e de fundos dos terrenos terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e todos (inclusive o do alinhamento predial) terão altura máxima de 3,00m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinar altura maior.
- §1º** Em qualquer caso, ficam proibidas quaisquer soluções construtivas que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.
- §2º** No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial, poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo. Sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.
- §3º** Em casos tecnicamente justificados, e desde que respeitado o código civil, a altura do muro poderá ser reduzida.
- §4º** Os “caixões perdidos” deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios para a zona em que se encontram estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.
- Art. 179.** O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários de terrenos a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os terrenos que possa ameaçar a segurança pública.

## Subseção II - DO MOVIMENTO DE TERRA

- Art. 180.** Não será concedida autorização específica para terraplenagem, em áreas ou terrenos cujo movimento de terra não esteja atrelado ao processo de licenciamento de edificação ou empreendimento.

**Parágrafo único.** Para o licenciamento de que trata o caput deste artigo, de acordo com os limites e disposições definidos pelos órgãos responsáveis, quando couber, deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo

licenciamento ambiental, antes do início dos serviços, projeto de terraplenagem para avaliação das interferências ambientais.

**Art. 181.** Qualquer movimento de terra deverá ser executado por profissional devidamente habilitado de modo a assegurar a estabilidade, a drenagem, prevenindo a erosão do terreno, bem como garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, respeitando o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§1º Todo movimento de terra deverá ser executado prevendo o reaproveitamento da camada de solo fértil.

§2º No caso de intervenção em área de preservação ou da existência de vegetação na área objeto, deverá ser providenciada a devida autorização junto aos órgãos competentes.

**Art. 182.** Para as áreas de empréstimo, aterro ou disposição de resíduos inertes, será obrigatório o licenciamento pelo órgão ambiental competente, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Lei Complementar, no que couber.

### Subseção III - DA DRENAGEM

**Art. 183.** Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

**Parágrafo único.** Quando necessário, a juízo do órgão municipal competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

**Art. 184.** O escoamento às águas pluviais e de infiltração deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob o passeio público.

§1º Para o escoamento direto em corpos d'água deverão ser obtidas as devidas licenças dos órgãos competentes, inclusive para intervenção em Área de Preservação Permanente, se for o caso.

§2º Poderá ser exigido pelo órgão municipal competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento das águas.

§3º A critério do órgão municipal competente, a ligação do ramal à galeria poderá ser feita:

I - por meio de caixa de ralo;

II - por meio de poço de visita com caixa de areia;

III - por ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.

§4º Caso seja verificada a insuficiência do sistema de captação das águas pluviais, poderá ser exigida a implantação de sistema de infiltração no solo.

§5º Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.

§6º As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos, devendo o seu escoamento obedecer à legislação específica.

**Art. 185.** Será exigido projeto de drenagem com dispositivos para a diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as Normas Técnicas Oficiais e exigências do órgão municipal competente, em todos os terrenos em que sejam erguidas construções que possuam pátios de múltiplo uso, sejam para carga, descarga ou depósito, onde haja implantação de via de acesso interno de veículos e/ou condomínios.

**Parágrafo único.** O disposto no caput do artigo somente será exigido para terrenos onde seja obrigatória a existência de reservatório de águas pluviais e/ou terrenos com alta declividade e para casos específicos que necessitem do controle da drenagem pluvial.

**Art. 186.** Não será permitido o despejo direto, no logradouro público, de águas provenientes de drenagem de terreno com lençol freático raso, devendo seu encaminhamento e destino atender às determinações do órgão competente, entre elas:

- a) poderá ser encaminhado diretamente às galerias de águas pluviais, sendo que caso seja necessário, a mesma poderá ser ampliada às custas do empreendedor.
- b) as águas poderão ser utilizadas, desde que sejam obtidas as devidas licenças para este fim.

**Art. 187.** Não será permitida a construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos que conduzam águas de terrenos vizinhos.

#### Subseção IV - DA SONDAGEM

**Art. 188.** Para um correto conhecimento do solo é necessária que sejam realizadas as sondagens geotécnica e ambiental.

**Parágrafo único.** A execução das sondagens geotécnica e ambiental, de que trata o caput deste artigo, será realizada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 189.** Sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, deverá ser fornecido o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas, pelo interessado.

**Art. 190.** A apresentação do Laudo de Sondagem Ambiental será exigida na Aprovação de Projetos nas seguintes situações:

- I - terreno onde, no passado, se desenvolveu atividade industrial ou comercial com potencial poluidor, tais como, galpões industriais, postos de combustíveis, depósitos de ferros-velhos, instalações de infraestrutura ferroviária, portuária, entre outros;
  - II - terreno livre e sem ocupação formal, no passado e presente, porém com suspeita de pré-uso como área de descarte de resíduos ou outras atividades com potencial poluidor para solos e águas subterrâneas;
- §1º** Todo empreendimento destinado ao uso multirresidencial, com mais de 50 unidades, independente dos critérios estabelecidos nos incisos I e II, deverá atender ao disposto no caput deste artigo, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

- §2º Terrenos em cuja vizinhança, existam, ou tenham existido, fontes com potencial poluidor para as águas subterrâneas, tais como, postos de combustíveis, de armazenamento de produtos químicos, industriais, entre outros, poderão ser exigidos esclarecimentos, informações e documentações complementares, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

### Seção III - DOS COMPONENTES TÉCNICO- CONSTRUTIVOS DA EDIFICAÇÃO

#### Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 191.** A segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade da edificação deverão ser assegurados pelo conveniente emprego, dimensionamento e aplicação dos materiais e elementos construtivos conforme disposto nas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal admitirá demonstrações de novos padrões construtivos, desde que respaldados por Normas Técnicas Oficiais vigentes, por certificados fornecidos por entidades de pesquisa idôneas e por procedimento técnico-científico comprovado.

- Art. 192.** As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes ou não, devendo sofrer interrupção na linha de divisa.

§1º As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros, devendo, neste caso, ser atendido ao disposto no § 6º do art. 185 desta Lei Complementar.

§2º O disposto no caput do artigo é válido, inclusive, para edificações construídas juntas e que serão objeto de desdobro de lote.

- Art. 193.** As fundações, estruturas, coberturas, paredes, pavimentos e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas Normas Técnicas Oficiais.

#### Subseção II - DOS ÍNDICES TÉCNICOS

- Art. 194.** As características técnicas dos elementos construtivos, nas edificações, devem ser consideradas de acordo com a qualidade e quantidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, e suas condições de utilização, respeitando as Normas Técnicas Oficiais vigentes, quanto à:

- I - segurança ao fogo;
- II - conforto térmico;
- III - conforto acústico;
- IV - iluminação;
- V - segurança estrutural;
- VI - estanqueidade.

Subseção III - DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

**Art. 195.** As fundações e estruturas das edificações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em hipótese alguma, avançar sob o passeio do logradouro, sob os imóveis vizinhos ou sob o recuo obrigatório, se houver.

**Parágrafo único.** Em casos devidamente justificados, as fundações poderão estar localizadas nos recuos, a título precário, ficando o Poder Executivo, isento de responsabilidade em caso de desapropriação.

**Art. 196.** Os elementos componentes das fundações e estruturas das edificações devem ser dimensionados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, resistência, estabilidade e durabilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** Para o cálculo dos elementos tratados no caput deste artigo deve-se obrigatoriamente considerar:

- I - os efeitos para com as edificações vizinhas;
- II - os bens de valor cultural;
- III - os logradouros públicos;
- IV - as instalações de serviços públicos.

Subseção IV - DAS PAREDES

**Art. 197.** As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ainda que não acompanhem sua estrutura, devem ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, impermeabilidade, manutenibilidade isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** A instalação de infraestrutura verde deverá observar o caput do artigo, em especial a impermeabilidade, manutenibilidade e estabilidade.

**Art. 198.** Deverão ser impermeabilizadas as partes das paredes que estiverem em contato direto com o solo, bem como as partes que ficarem enterradas.

**Parágrafo único.** Em caso de apresentar alto grau de umidade o solo em contato deverá ser convenientemente drenado.

**Art. 199.** Os andares acima do solo tais como, terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros, que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

- I - terão altura interna de 1,10m (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do piso acabado;
- II - se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão que garantir a segurança dos usuários;

- III - deverão atender as exigências estruturais mínimas e padrões mínimos estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e pelos órgãos competentes, garantindo a segurança do uso a que se destina.

**Parágrafo único.** Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo, encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros). Qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

#### Subseção V - DOS FORROS

**Art. 200.** Os forros das edificações, quando houver, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo estanqueidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, e manutenibilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** Será admitido o rebaixamento de forro, com materiais removíveis por razões estéticas ou técnicas, desde que o pé-direito resultante, medido no ponto mais baixo do forro, tenha a altura mínima estabelecida para o compartimento a que se destina.

#### Subseção VI - DAS COBERTURAS

**Art. 201.** As coberturas das edificações deverão ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, e manutenibilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

§1º O material empregado nas coberturas deverá ser imputrescível e resistente à ação dos agentes atmosféricos e à corrosão.

§2º O projeto e execução da cobertura deverão respeitar a inclinação mínima recomendada para o tipo de telha a ser empregado.

§3º A instalação de infraestrutura verde deverá observar o caput do artigo, em especial a estanqueidade, manutenibilidade e estabilidade.

**Art. 202.** Para as coberturas das edificações, além das disposições legais específicas, deverá ser observado o que segue:

- I - quando a edificação estiver junto à divisa, ou com afastamento em relação a esta de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), deverá obrigatoriamente possuir platibanda;
- II - todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa e afastamento deste à divisa inferior a 1,00m (um metro), deverão obrigatoriamente possuir calhas instaladas e as águas captadas deverão ter a destinação conveniente, conforme disposto nesta Lei Complementar;
- III - todas as edificações construídas no alinhamento do lote, junto à edificação vizinha, deverão instalar rufos nos telhados, de modo a se evitar infiltrações entre o plano inclinado da cobertura e a construção adjacente.

- Art. 203.** Na cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a parede divisória deverá ultrapassar o teto, vedando qualquer passagem de ar entre as unidades, garantindo que haja total separação entre os forros das unidades.

#### Subseção VII - DOS PAVIMENTOS

- Art. 204.** As estruturas que separam os andares de uma edificação, ainda que não sejam estruturais, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, e manutenibilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** As estruturas que subdividem um mesmo andar, formando jiraus, mezaninos, poderão ser de madeira ou material equivalente, desde que ignífuga.

- Art. 205.** Os pavimentos deverão atender, ainda, ao seguinte:
- I - quando forem assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados e constituídos de camada de concreto, com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros), ou de material equivalente;
  - II - quando em locais expostos às intempéries ou sujeitos à lavagem, deverão ter o acabamento com características técnicas adequadas ao uso que se destinam, devendo ser resistente, durável, antiderrapante, impermeável, lavável e de fácil limpeza.

#### Subseção VIII - DAS ABERTURAS, PORTAS E JANELAS

- Art. 206.** As aberturas dos compartimentos, de acordo com sua destinação, serão providas de portas ou janelas, que deverão obrigatoriamente ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, e manutenibilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

- Art. 207.** É vedada a existência de vãos de qualquer tipo a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo não abrangem as aberturas não maiores de 0,10m (dez centímetros) de largura sobre 0,20m (vinte centímetros) de comprimento e construídas a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.

- Art. 208.** Quando for exigida resistência ao fogo para as portas e janelas específicas, estas deverão ser resistentes ao fogo de acordo com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sem prejuízo das disposições de que trata o art. 207.

#### Subseção IX - DOS ACABAMENTOS

**Art. 209.** Os acabamentos empregados nos compartimentos e ambientes deverão obrigatoriamente ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, e manutenibilidade em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** As partes construtivas do compartimento, que estiverem em contato direto com o solo, deverão ser devidamente impermeabilizadas.

**Art. 210.** Os compartimentos ou ambientes, quanto aos acabamentos e revestimentos dos pisos e paredes deverão observar o disposto no Anexo 02, integrante desta Lei Complementar.

**Art. 211.** Para os casos em que são exigidos revestimentos com material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens, poderá ser utilizado uma superfície terminada com pó de cimento, alisado e desempenado, azulejo, cerâmica, vidro, pedra polida e resistente ou material equivalente.

**Art. 212.** Para as paredes onde seja necessário revestimento com material durável, liso e semi-impermeável, poderá ser utilizado o acabamento da superfície lisa, com esmalte sintético, látex ou material equivalente.

#### Subseção X - DAS FACHADAS

**Art. 213.** As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do terreno, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

**Art. 214.** As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam as seguintes condições:

- I - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;
- II - não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, a distância de 0,80m (oitenta centímetros) da fachada;
- III - garantam as distâncias mínimas para a circulação.

**Art. 215.** Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que invadam os logradouros.

**Parágrafo único.** As disposições do caput deste artigo não se aplicam aos edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

#### Subseção XI - DOS ELEMENTOS PERMEÁVEIS E DE RETENÇÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 216.** Deverá ser obedecida a taxa de permeabilidade definida para a Zona em que se encontra o imóvel, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo através de áreas tratadas com vegetação.

**Art. 217.** Para o atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser computados, como área permeável, elementos de piso comprovadamente permeáveis, de acordo com os valores demonstrados em ensaios técnicos e as Normas Técnicas Oficiais, canteiros e os Reservatórios de Águas Pluviais.

**§1º** A área máxima a ser considerada como permeável, para os elementos de piso, será de 50,00% (cinquenta por cento) da área total coberta pelo referido elemento, independente de ensaio técnico comprovando maior permeabilidade, sendo que na ausência de ensaio técnico poderão ser utilizados os valores abaixo:

I - Piso de “blocos de concreto intertravados”: 20,00% (vinte por cento);

II - Piso “Concregrama”: 50,00% (cinquenta por cento);

III - Piso de concreto drenante: 50,00% (cinquenta por cento);

**§2º** O dimensionamento do Reservatório de Águas Pluviais, assim como sua obrigatoriedade, está definido no artigo 236, desta Lei Complementar.

**§3º** Quando não for exigido o Reservatório de Águas Pluviais, o volume computado para fins de atendimento da taxa de permeabilidade será o total do reservatório, caso seja exigido Reservatório de Águas Pluviais devido a área impermeabilizada do imóvel, o volume computado será do excedente ao volume exigido.

**§4º** Para serem considerados na taxa de permeabilidade, os canteiros precisam ter uma profundidade mínima de terra de 0,40m (quarenta centímetros).

**§5º** Para fins de atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser utilizados os elementos de piso, canteiros e o Reservatório de Águas Pluviais até o limite de 50,00% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade mínima para o lote, devendo o restante permanecer permeável e vegetado.

**§6º** Ficam excluídas das disposições deste artigo as áreas contidas nas Categorias de Zona de Proteção Ambiental, definidas no Capítulo III da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

## Seção IV - DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

### Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 218.** As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, economia e conforto dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 219.** Será obrigatória a instalação para serviços de água e esgoto, luz e energia, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as Normas Técnicas Oficiais, nos termos dispostos no art. 219.

**Art. 220.** As edificações novas e existentes deverão ser obrigatoriamente ligadas às redes públicas de água e de esgoto, quando houver, e em condições de atendimento, para que sejam respectivamente abastecidas e esgotadas.

**§1º** É condição prévia para o licenciamento das construções novas, certidão ou declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, emitida pelo órgão municipal competente, quando necessário, de acordo com o determinado pelo órgão competente.

§2º O órgão municipal competente, responsável pelo abastecimento de água e de esgotamento sanitário, poderá determinar alternativas para o abastecimento de água e o esgotamento sanitário quando o não houver redes públicas de água e de esgoto ou as redes não possuam condições de atendimento.

§3º É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra – CCO", quando determinado por órgão competente, apresentação da certidão de liberação das redes, emitida pelo órgão municipal competente, quando necessário.

**Art. 221.** É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

**Parágrafo único.** Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados em pavimento térreo ou conforme determinação da concessionária responsável.

**Art. 222.** O projeto e a instalação dos equipamentos de proteção e segurança contra incêndio deverão seguir as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, as Normas Técnicas Oficiais e a legislação pertinente.

**Parágrafo único.** É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra – CCO", a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB exceto para as edificações uniresidenciais, e as edificações dispensadas por determinação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 223.** A participação de profissional habilitado em todas as etapas que compreendem os serviços das instalações prediais é obrigatória, no que se refere a projeto, execução e manutenção.

**Art. 224.** Qualquer instalação localizada nos recuos obrigatórios será autorizada a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

## Subseção II - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA POTÁVEL

**Art. 225.** As instalações hidráulicas para água potável, fria e quente, deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 226.** Toda edificação deverá possuir reservatório próprio de água potável fria em quantidade suficiente ao fim a que se destina, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio, quando for o caso, e altura suficiente para permitir bom funcionamento e qualidade da distribuição, além de estar em local de fácil acesso que permita visita.

§1º O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500l (quinhentos litros).

§2º O reservatório deverá atender ao dimensionamento definido pelo consumo médio e tempo de abastecimento mínimo de acordo com o estabelecido pela concessionária.

**§3º** Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, por partes comuns.

**Art. 227.** Deverá ser adotado reservatório inferior e instalação de bombas de recalque nas edificações sempre que a concessionária de água e esgoto assim o determinar.

**Parágrafo único.** Quando instalados reservatórios inferior e superior o volume mínimo de cada um será, respectivamente, de 60% (sessenta por cento) e 40% (quarenta por cento) do volume de consumo total calculado, ou de acordo com o determinado pelas Normas Técnicas Oficiais ou pela concessionária.

**Art. 228.** As instalações do sistema de aquecimento de água por energia solar deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e o disposto na Seção III – Da Eficiência Energética nas Edificações, do Capítulo VII – DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES, desta Lei Complementar e demais disposições desta Lei Complementar.

#### Subseção III - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – ÁGUA NÃO POTÁVEL

**Art. 229.** Nas edificações onde o sistema hidráulico para água não potável for implantado, o projeto das instalações e sua execução deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, resguardando a saúde dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** O sistema hidráulico a que alude o caput deste artigo deverá considerar a descontinuidade da disponibilidade e garantir a qualidade mínima da água não potável, necessária para o uso a que for destinada, resguardando sempre a saúde pública dos usuários.

**Art. 230.** O sistema hidráulico de fontes alternativas de água não potável deverá ser:

- I - absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável;
- II - independente dos demais sistemas hidráulicos de fontes alternativas quando houver;
- III - devidamente identificado.

**Parágrafo único.** O sistema hidráulico a que alude o caput deste artigo deverá possuir reservatório específico e torneiras de água não potável, devidamente identificadas, com acesso restrito, de forma a garantir a segurança e a saúde dos usuários.

#### Subseção IV - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - CAPTAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 231.** As instalações hidráulicas para captação de águas pluviais deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 232.** As águas das coberturas deverão ser captadas, de maneira a se evitar o que segue:

- I - o deságue direto nos passeios, quando as coberturas estiverem no alinhamento frontal do lote;
- II - o deságue direto nos lotes vizinhos.

**Art. 233.** Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais, nos seguintes casos:

- I - para os empreendimentos que tenham área impermeabilizada superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**§1º** Ficam excluídos desta obrigação, os imóveis que apresentam:

- I - características rurais, ou de uso comprovadamente agrícola;
- II - áreas permeáveis superiores a 60% (sessenta por cento) do total da área do terreno.

**§2º** A previsão do reservatório de que trata o caput deste artigo é condição necessária para Aprovação de Projeto.

**§3º** A execução do reservatório de que trata o caput deste artigo é condição para a obtenção do “Certificado de Conclusão de Obra – CCO”, conforme previsto no Projeto Aprovado.

**§4º** O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

**Art. 234.** A capacidade do reservatório para acumulação de águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação:

<b><math>V = 0,15 \times A_i \times IP \times t</math></b>
V = volume do reservatório (m <sup>3</sup> )
A <sub>i</sub> = área impermeabilizada (m <sup>2</sup> )
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h
t = tempo de duração da chuva igual à uma hora

**§1º** Deverá ser instalado um sistema que conduza toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório, em conformidade com as Normas Técnicas Oficiais.

**§2º** A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada em finalidades não potáveis.

**§3º** Quando a água acumulada for destinada para o reúso, esta deverá atender ao disposto na Seção II – Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas ou Reúso, do Capítulo VII – DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES, desta Lei Complementar e nas Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 235.** É vedado o lançamento das águas pluviais na rede de esgoto, sobre terreno adjacente ou sobre o passeio público.

**Art. 236.** Sempre que couber, deve-se assegurar reserva de faixa de terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados à montante.

**§1º** No caso de terrenos a jusante, não edificados, deverá ser consultado o proprietário sobre a preferência de onde passará a canalização, devendo ser dada a preferência, não sendo obrigatória, para os lados norte e leste do terreno para fins de melhor insolação da futura edificação.

**§2º** Os terrenos em declive somente poderão esgotar as águas pluviais para os terrenos à jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

**§3º** Para o caso previsto no §2º as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução.

**Art. 237.** No decorrer de obras a céu aberto, o proprietário do terreno e o responsável técnico pela execução da obra são responsáveis pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade.

**Parágrafo único.** Exceto no caso previsto no artigo 237, onde os responsáveis pelo caput deste artigo são o proprietário do terreno a montante e o responsável técnico pela execução da obra a montante.

#### Subseção V - DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUAS SERVIDAS E ESGOTO

**Art. 238.** As instalações hidráulicas para coleta de esgoto deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 239.** Todos os efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes gerados pelas edificações ou atividades, deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento a legislação ambiental.

**§1º** O tratamento dos efluentes deverá contar com aprovação do competente órgão ambiental.

**§2º** O tratamento de efluentes poderá ser realizado pela concessionária de abastecimento de água e tratamento de esgoto ou outorgado por esta ao proprietário.

**§3º** É proibido o lançamento de efluentes dos esgotos sanitários e industriais in natura nos corpos d'água e lençol freático do Município, exceto os efluentes tratados que possuam as devidas autorizações dos órgãos competentes.

**Art. 240.** Deverá ser providenciada a adequada destinação aos efluentes domésticos, de acordo com o determinado pela autoridade responsável e/ou através da concessionária municipal de água e esgoto.

§1º É obrigatória a coleta e a ligação à rede pública dos efluentes do sistema de esgotos sanitários das edificações, quando este se situe em logradouro com rede de esgotos sanitários.

§2º É obrigatória a coleta e a instalação de sistema de tratamento de esgotos ou a ligação à rede de esgotos sanitários em outro logradouro, quando viável, quando a edificação ou o empreendimento se situe em logradouro sem rede de esgotos sanitários.

§3º Onde a rede de coleta de esgoto for implantada, as edificações ficam obrigadas a se conectarem a rede e desativarem o sistema de tratamento de esgotos independente, conforme diretrizes da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§4º Quando os sistemas de tratamento de esgotos independente forem desativados deverá ser assegurada a segurança do local e seguir as orientações da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§5º O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

**Art. 241.** Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes hídricos, ficando assegurado o acesso aos agentes fiscalizadores.

**Parágrafo único.** Verificando-se poluição hidrossanitária na região e não sendo possível a vistoria interna do imóvel, o proprietário será notificado a prestar os devidos esclarecimentos junto ao órgão municipal competente.

**Art. 242.** As edificações dotadas de sistema de aproveitamento das águas servidas, provenientes dos lavatórios, conhecidas como águas cinza, deverão atender ao disposto na Seção II – Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas ou Reúso, do Capítulo VII – DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES, desta Lei Complementar, nas Normas Técnicas Oficiais e na legislação pertinente.

#### Subseção VI - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**Art. 243.** As instalações elétricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** As instalações elétricas deverão ser projetadas, executadas e mantidas apenas por profissionais devidamente qualificados, habilitados, capacitados de acordo com as normas vigentes.

#### Subseção VII - DAS TELECOMUNICAÇÕES

**Art. 244.** As instalações de telecomunicações deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

#### Subseção VIII - DO GÁS

- Art. 245.** As instalações de gás encanado deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, as disposições normativas estabelecidas pela concessionária e as disposições desta Lei Complementar.
- Art. 246.** Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes (bujões) de gás, bem como equipamentos, instalações de funcionamento de gás, deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, principalmente quanto à ventilação permanente assegurada, se necessário.
- Art. 247.** O abrigo para gás (medidores e recipientes) deverão observar o disposto na Seção III – Dos Abrigos e Cabines do Capítulo XII – DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO.

#### Subseção IX - DOS RESÍDUOS SÓLIDOS – LIXO

- Art. 248.** Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar o volume gerado por 48h (quarenta e oito horas), em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos sanitários competentes.
- §1º** É vedada a colocação dos resíduos sólidos nas calçadas, assim como qualquer tipo de estrutura/instalação para seu acondicionamento, devendo o mesmo ser mantido no interior do lote até a sua coleta.
- §2º** É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de resíduos sólidos urbanos.
- §3º** Os tubos de queda existentes para a coleta de resíduos deverão ser lacrados.
- §4º** Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão sanitário competente, nos termos da legislação específica.
- §5º** Deverá ser observado o disposto para resíduos sólidos no Decreto Municipal Nº 15.123 de 23 de junho de 2015 ou outro que vier a substituí-lo.

#### Subseção X - DO SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS – PARA-RAIOS

- Art. 249.** As instalações de sistema de proteção para descargas atmosféricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.
- Art. 250.** É obrigatória a instalação de sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios), nos seguintes casos:
- I - nas edificações que as prescrições das Normas Técnicas Oficiais assim o indicarem;
  - II - edificações e instalações de caráter temporário, tais como, circos, parques de diversão e congêneres;
  - III - instalações para realização de eventos especiais.

**Art. 251.** Todas as edificações e instalações a que se refere o art. 251 desta Lei Complementar ficam sujeitas a fiscalização pelo órgão competente, podendo, em qualquer caso, ser exigido laudo técnico emitido por profissional ou por empresa legalmente habilitados e outras providências cabíveis, para garantir a segurança das edificações e dos seus usuários.

**Art. 252.** A manutenção e inspeção do sistema de proteção para descargas elétricas atmosféricas (para-raios) deverá ser realizada anualmente, devendo o proprietário apresentar laudo técnico atualizado sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados.

**Art. 253.** As áreas abertas onde possa ocorrer concentração de público deverão ser devidamente sinalizadas, de forma a orientar o público quanto às medidas a serem adotadas, no caso de risco de descarga atmosférica.

**Parágrafo único.** O responsável pelo local deverá divulgar instruções sobre os procedimentos a serem adotados em casos de alerta e manter, em arquivo próprio, a documentação referente à instalação e manutenção do sistema de proteção contra descargas elétricas atmosféricas.

**Art. 254.** É obrigatória a substituição dos sistemas que utilizem materiais radioativos ou que se tenham tornado radioativos, em função do tempo de utilização ou devido à quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.

**Art. 255.** Para a remoção, substituição, transporte e disposição final dos para-raios radioativos, deverão obrigatoriamente ser obedecidos os procedimentos indicados pela CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear.

## Subseção XI - DO CONDICIONAMENTO AMBIENTAL

**Art. 256.** As instalações do sistema de condicionamento ambiental deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Toda instalação deverá possuir um responsável técnico com as devidas ARTs, RRTs ou outro de órgão afim.

**Art. 257.** Quando as edificações requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ter equipamento de renovação de ar ou de ar condicionado, conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, devendo ainda satisfazer as disposições abaixo:

- I - as condições do ambiente serão tais que a temperatura resultante nos compartimentos, seja compatível com as atividades desenvolvidas no local;
- II - proporcionar uma renovação compatível com a destinação do compartimento, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e determinações dos órgãos competentes;
- III - o equipamento deverá funcionar ininterruptamente durante as horas de funcionamento das atividades, mesmo durante os intervalos, de modo que sejam mantidas permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;
- IV - atender à legislação específica referente à geração de ruídos.

Subseção XII - DA INSONORIZAÇÃO

**Art. 258.** As instalações do sistema de insonorização deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 259.** As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza, que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pela legislação específica.

**Parágrafo único.** As instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico e sistemas de segurança adequados, para não prejudicar a saúde do trabalhador e de seus usuários, ou para não causar incômodos à vizinhança.

Subseção XIII - DA PREVENÇÃO E SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

**Art. 260.** As instalações do sistema de prevenção e segurança contra incêndio deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 261.** As edificações, segundo sua ocupação, risco e carga de incêndio, deverão dispor de sistema de proteção contra incêndio, alarme e condições de evacuação, sob comando ou automático, sujeitos às disposições desta Lei Complementar e Normas Técnicas Oficiais específicas.

**Art. 262.** Em benefício da segurança pública, nos edifícios já existentes em que se verifique a necessidade de ser feita a instalação e/ou adequação do sistema de proteção contra incêndio, o órgão competente exigirá a instalação e/ou adequação de acordo com a legislação específica.

Seção V - DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 263.** Os equipamentos mecânicos deverão ser projetados e executados, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta Lei Complementar.

**Art. 264.** Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos próprios.

**Art. 265.** Os guindastes, pontes-rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, ao atendimento da faixa livre A no trecho em que ocorrer tal situação.

- Art. 266.** As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.
- Art. 267.** Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, localizados em área descoberta, não serão considerados como área edificada.
- §1º** Poderão estar localizados nos recuos obrigatórios, desde que tecnicamente justificados.
- §2º** Deverão ser isolados por alvenaria, salvo justificativa técnica.
- Art. 268.** Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.
- Art. 269.** O Poder Executivo Municipal poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo de Aprovação do Projeto, devendo o equipamento e o local de sua instalação, ser analisado, licenciado e aceito pelo órgão municipal competente.
- Art. 270.** Sempre que for prevista a instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical para a edificação, mesmo que não obrigatória, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Oficiais.
- Art. 271.** Mesmo quando obrigatório o uso de elevadores nas edificações, também será obrigatória a construção de escada de escape ou de segurança, segundo as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e pelas Normas Técnicas Oficiais, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas Normas Técnicas Oficiais.
- Art. 272.** Não será permitida a colocação de motor elétrico, máquina elétrica, equipamentos de telecomunicação, eixo de transmissão ou qualquer outro dispositivo que possa exercer esforço, pressão, ou produzir vibração, aquecimento, interferências ou afetar a saúde dos seres vivos com apoio, suspensão ou ligação direta às paredes ou à cobertura dos edifícios.
- Parágrafo único.** Quando a construção tiver sido especialmente executada para o fim específico da instalação, de que trata o caput deste artigo, ou que tenha sido convenientemente preparada ou reforçada, poderá ser admitida a instalação a critério do órgão competente, mediante a apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado.
- Art. 273.** Só serão permitidas as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações tais como, elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.
- §1º** Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma, devendo ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia, para ser apresentada à municipalidade, quando solicitado.

**§2º** O projeto de instalação de equipamento de transporte deverá atender aos requisitos das Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 274.** Para as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações em geral, poderá ser exigido laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, atestando a sua segurança.

**Art. 275.** A instalação de elevador ou de qualquer outro aparelho de transporte somente terá seu uso liberado, após expedição de certificado de funcionamento pela empresa instaladora, certificado este que poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo órgão competente.

## Subseção II - DOS ELEVADORES DE PASSAGEIROS

**Art. 276.** Deverão, obrigatoriamente, ser servidas por elevadores de passageiros:

**I -** as edificações com mais de cinco pavimentos ou que apresentem desnível entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, superior a 11,00m (onze metros), observadas as seguintes condições:

- a)** no mínimo um elevador, em edificações até 8 (oito) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 22,00m (vinte e dois metros);
- b)** no mínimo dois elevadores, em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos ou com desnível superior a 22,00m (vinte e dois metros).

**II -** as edificações que possuírem mais de um pavimento e população superior a 600 (seiscentas) pessoas, e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical;

**§1º** Em qualquer caso, o número de elevadores a serem instalados dependerá, ainda, do cálculo de tráfego, realizado conforme as Normas Técnicas Oficiais.

**§2º** Nos edifícios mistos, o cálculo de tráfego deverá considerar os diferentes usos e as formas de controle do acesso, de modo que os elevadores sirvam aos usos distintos de maneira satisfatória.

**§3º** No cômputo dos andares e no cálculo da altura para instalação do elevador, não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura, os andares destinados à zeladoria ou de uso privativo de andar contíguo.

**§4º** As cabines dos elevadores deverão ser dimensionadas conforme o estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais específicas.

**§5º** A instalação do elevador de que trata o caput deste artigo é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra", conforme previsto no Projeto Aprovado.

**§6º** Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção dos edifícios uniresidenciais, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

**Art. 277.** Para os elevadores de emergência, deverá ser seguido o especificado na NBR 9077 – Saídas de Emergência em Edifícios, ou outra que venha a substituí-la.

- Art. 278.** As edificações de uso público ou coletivo, onde for obrigatório o uso de elevador, deverão dispor de, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais específicas.
- Art. 279.** O único ou pelo menos um dos elevadores, que for adaptado ao uso por pessoas com deficiência, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais, deverá:
- I - estar situado em local a eles acessível;
  - II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
  - III - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência;
- Art. 280.** Nas edificações servidas por elevadores todos os pavimentos deverão ser atendidos, sendo permitido o não atendimento para os seguintes casos:
- I - acesso aos jiraus;
  - II - acesso ao último pavimento, quando este for destinado somente à casa de máquinas, caixa d'água, depósitos e dependências do zelador;
  - III - acesso ao último pavimento, quando de uso exclusivo do penúltimo pavimento.
- Art. 281.** A casa de máquinas dos elevadores, quando houver, deverá satisfazer as seguintes exigências mínimas:
- I - ser destinada exclusivamente à sua finalidade específica;
  - II - o seu acesso deverá ser possível por meio de corredores, passagem ou espaços de uso comum da edificação;
  - III - o pavimento e as paredes deverão ser constituídos de material adequado ao uso, atendendo às condições mínimas relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade, conforme o disposto nesta Lei Complementar;
  - IV - atender as especificações dos fabricantes, garantindo a ventilação permanente.
- Art. 282.** Os modelos não usuais de elevadores para transporte vertical de pessoas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.
- Art. 283.** Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.
- Art. 284.** A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

### Subseção III - DOS ELEVADORES DE CARGA E MONTA-CARGAS

- Art. 285.** Os elevadores de carga e monta-cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações

adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 286.** Os elevadores de carga e monta-cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

**Art. 287.** Os elevadores de carga e monta-cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

**Parágrafo único.** Os elevadores de carga e monta-cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

**Art. 288.** Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta-cargas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

**Art. 289.** Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

#### Subseção IV - DAS ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES

**Art. 290.** As escadas e esteiras rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical (ou horizontal no caso das esteiras rolantes instaladas em um único pavimento).

**§1º** A existência de escadas e/ou esteiras rolantes não será computada para o efeito do cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo da largura mínima das escadas fixas.

**§2º** O dimensionamento deverá seguir as Normas Técnicas Oficiais e garantir a segurança e o conforto dos usuários.

**§3º** Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter qualquer de suas dimensões projetadas de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

### Capítulo IX - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

#### Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 291.** As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, conforme sua utilização, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 292.** Os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação serão definidos segundo:

- I - a destinação e a área;
- II - a lotação da edificação;
- III - a altura do andar mais elevado;
- IV - a natureza dos materiais manipulados, utilizados ou depositados.

**Art. 293.** O dimensionamento das saídas de emergência deverá ser calculado em função do número de pessoas que por elas deva transitar, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 294.** As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, bem como isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

**Parágrafo único.** Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas com deficiência, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

## Seção II - DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO

**Art. 295.** Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

- I - privativo, os que se destinarem às edificações unirrresidenciais e às áreas internas das unidades residenciais nas edificações multirresidenciais e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);
- II - privativo restrito, os que se destinarem apenas para locais de acesso eventual e restrito (casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares) ou nas residências como acesso secundário a um ambiente, sua largura poderá ser reduzida ao mínimo de até 0,60m (sessenta centímetros);
- III - coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV - coletivo protegido, os que se destinarem ao escoamento da população em condições especiais de segurança.

**Parágrafo único.** Nos corredores privativos, para a transposição de obstáculos, objetos e elementos com no máximo 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m (oitenta centímetros). Acima de 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90m (noventa centímetros).

## Seção III - DAS ESCADAS

**Art. 296.** As escadas devem atender, conforme a classificação, às seguintes determinações:

- I - a escada de uso privativo deve possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

- II - a escada de uso privativo restrito terá largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros), e será permitida nas:
  - a) unidades residenciais para servir de acesso secundário ao mesmo ambiente;
  - b) nas edificações em geral, para servir de acesso à casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares.
- III - a escada de uso coletivo terá largura mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo 1,20m (um metro e vinte) o mínimo admissível.
- IV - a escada de uso coletivo protegido deverá considerar o escoamento da população em condições especiais de segurança, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 297.** Os degraus das escadas deverão apresentar altura do espelho "e" e largura do piso "p" dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:

- I - escada de uso privativo restrito:  $e \leq 0,20m$  e  $p \geq 0,20m$ ;
- II - escada de uso privativo:  $e \leq 0,19m$  e  $p \geq 0,25m$ ;
- III - escadas de uso coletivo e coletivo protegido:  $0,16m \leq e \leq 0,18m$  e  $0,28m \leq p \leq 0,32m$ .

§1º As escadas tratadas nos incisos II e III deste artigo, além das dimensões estabelecidas para altura do espelho e largura do piso, deverão obedecer à seguinte proporção:  $0,63m \leq p + 2e \leq 0,65m$ .

§2º Os pisos dos degraus das escadas de uso coletivo protegido não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

**Art. 298.** Quando em curva, os pisos e espelhos deverão ser dimensionados de acordo com a correspondente linha imaginária sobre a qual sobe ou desce uma pessoa que segura o corrimão, esta linha deverá estar localizada, a partir da borda interna da escada, a uma distância de:

- I - 0,35m (trinta e cinco centímetros), se de uso privativo restrito;
- II - 0,50m (cinquenta centímetros), se de uso privativo;
- III - 0,55m (cinquenta e cinco centímetros), se de uso coletivo ou coletivo protegido.

**Parágrafo único.** As escadas de uso privativo e as de uso coletivo em curva para serem consideradas Rotas de Fuga deverão seguir o estabelecido na Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para serem consideradas Rotas Acessíveis deverão seguir o estabelecido na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

**Art. 299.** Serão permitidas escadas helicoidais ou em leque nos seguintes casos:

- I - para edificações uniresidenciais e para acesso interno de unidades privativas em edificações multifamiliares, devendo ter raio mínimo de 0,90m (noventa centímetros);
- II - para acesso a porões, sótãos, torres, adegas e situações similares, de acesso restrito, devendo ter raio mínimo de 0,70m (setenta centímetros).

**Art. 300.** Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

- I - a escada vencer desnível superior a 3,20m (três metros e vinte centímetros);
- II - houver mudança de direção em escada de uso coletivo e coletivo protegido.

**Art. 301.** Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

- I - 0,90m (noventa centímetros), quando em escada de uso privativo;
- II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido sem mudança de direção;
- III - equivalente à largura da escada, quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido com mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

**Art. 302.** As escadas deverão dispor de corrimãos instalados a 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, medidos do piso até sua extremidade superior, conforme as seguintes especificações:

- I - somente serão fixados pela sua face inferior;
- II - terão largura máxima de 6 cm (seis centímetros);
- III - estarão afastados das paredes, no mínimo, 4 cm (quatro centímetros);
- IV - corrimão de apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V - corrimão de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VI - corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

**Art. 303.** Para serem consideradas rotas acessíveis, as escadas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

**Art. 304.** As escadas de uso coletivo deverão ser descontínuas a partir do pavimento correspondente à soleira de ingresso da edificação, de forma a orientar o usuário ao exterior.

#### Subseção I - DAS ESCADAS DE EMERGÊNCIA

**Art. 305.** As escadas de emergência deverão atender às exigências das Normas Técnicas Oficiais e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

#### Seção IV - DAS RAMPAS DE PEDESTRES

**Art. 306.** As rampas terão inclinação máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação.

§1º Sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

§2º Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam ao caput deste artigo, poderão ser utilizadas inclinações superiores de acordo com

as Normas Técnicas Oficiais, em especial a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la, quando couber.

**§3º** Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) e o raio mínimo de 3,00m (três metros), medido no perímetro interno à curva.

**Art. 307.** A largura das rampas deverá ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas, com largura livre mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**Art. 308.** Deverão ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima, recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros), nas seguintes situações:

I - no início e no término da rampa;

II - entre os segmentos da rampa.

**§1º** Os patamares situados em mudança de direção deverão ter dimensões iguais à largura da rampa.

**§2º** Os patamares situados no início e no término das rampas deverão apresentar as dimensões tratadas no caput deste artigo, além da área de circulação adjacente.

**Art. 309.** Para serem consideradas rotas acessíveis, as rampas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

## Seção V - DO DIMENSIONAMENTO DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO COLETIVA

**Art. 310.** O espaço fronteiro à saída das escadas deverá ter dimensão mínima de uma vez a largura da escada.

**Art. 311.** As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões das circulações nem serem menores que as dimensões mínimas exigidas.

**Art. 312.** Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento mecânico de transporte vertical, em qualquer pavimento, deverão conter largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 313.** O hall de acesso a no mínimo um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.

**Parágrafo único.** O hall de acesso ao elevador interligado por espaço de circulação privativa à circulação vertical deverá ser dotado de sistema de segurança que garanta sua movimentação até um pavimento em que seja possível o acesso à circulação vertical coletiva, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.

**Art. 314.** Nas edificações dotadas de elevador, é permitida a divisão em zonas atendidas por elevadores exclusivos, sendo que no mínimo o hall de acesso a 1 (um)

elevador deverá ser interligado a circulação vertical por espaço de circulação coletiva que garanta o acesso às áreas privativas e coletivas dos pavimentos.

- §1º Para o caso a que alude o caput deste artigo, o cálculo do tráfego será efetuado separadamente, tomando-se cada zona e seus respectivos elevadores.
- §2º Quando os elevadores percorrerem trechos sem previsão de paradas, deverá haver, pelo menos, em andares alternados, portas de emergência.

## Seção VI - DA ACESSIBILIDADE DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA

**Art. 315.** É obrigatória a adoção de critérios e parâmetros fixados nas Normas Técnicas Oficiais de acessibilidade no projeto, construção, instalação e adaptação de edificações públicas e privadas de uso coletivo, de modo a suprimir barreiras e obstáculos arquitetônicos, com o objetivo de promover a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§1º As edificações destinadas ao uso não residencial com mais de 1 (um) pavimento ou com mezanino, deverão dispor de acessibilidade vertical de acordo com o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§2º As edificações destinadas ao uso multirresidencial, com 4 (quatro) ou mais apartamentos logo acima ou abaixo do andar térreo, onde a distância do piso do pavimento do andar térreo, contada do nível da soleira deste, até o último pavimento seja inferior a 11,00m (onze metros), deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

**Art. 316.** Nas edificações destinadas ao uso não residencial ou ao uso multirresidencial, será obrigatória a construção de rampa para vencer o desnível entre o logradouro público ou a área externa e o piso correspondente à soleira das edificações, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima admissível, conforme disposto nesta Lei Complementar e na Norma Técnica Oficial.

**Parágrafo único.** Caso não seja possível o atendimento do caput deste artigo, poderá ser utilizado equipamento eletromecânico que atenda as Normas Técnicas Oficiais, sendo que a instalação do mesmo poderá ser feita no recuo de alinhamento. Caso o referido equipamento seja coberto, deverá atender o disposto no art. 385 desta Lei Complementar.

## Capítulo X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

**Art. 317.** Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

## Seção I - DA CLASSIFICAÇÃO E DIMENSÕES

**Art. 318.** Os compartimentos nas edificações classificar-se-ão em grupos em razão da função e permanência, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de iluminação e ventilação naturais.

**§1º** Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento deverá respeitar os mínimos estabelecidos no Anexo 03 que integra esta Lei Complementar.

**§2º** As instalações sanitárias obedecerão ao dimensionamento previsto na Seção III – Das Instalações Sanitárias, deste Capítulo.

**§3º** O círculo inscrito não precisa contemplar pequenos recuos, reentrâncias, nichos de uso específico entre outros.

**Art. 319.** Classificar-se-ão no "Grupo A", os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - repouso, em edificações destinadas a uso residencial ou de prestação de serviços de saúde e de educação;

II - estar e estudo, em edificações de uso residencial ou de prestação de serviços de educação.

**Art. 320.** Classificar-se-ão no "Grupo B", os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - estudo, em edificações destinadas a prestação de serviços de educação;

II - trabalho, comércio, prestação de serviços e prática de exercício físico ou esporte, em edificações em geral.

**Art. 321.** Classificar-se-ão no "Grupo C", os compartimentos destinados a cozinhas, copas e de permanência transitória como despensas, lavanderias e áreas de serviço.

**Art. 322.** Classificar-se-ão no "Grupo D", os compartimentos de permanência transitória destinados a ambientes que possam ser iluminados e ventilados por meios artificiais.

**Parágrafo único.** Incluir-se-ão no "Grupo D" as instalações sanitárias, os vestiários, as casas de máquinas, as áreas de circulação e depósitos em geral e todo e qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, possa dispor de meios mecânicos e artificiais de iluminação e ventilação.

**Art. 323.** Classificar-se-ão no "Grupo E", todos os ambientes em condições especiais de iluminação e ventilação, os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shopping centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, os cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros.

**Art. 324.** Os compartimentos para outras destinações ou com denominações não indicadas nos artigos 320, 321, 322, 323 e 324 desta Lei Complementar, ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à função ou atividade.

## Seção II - DA SUBDIVISÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 325.** A subdivisão de compartimentos em caráter definitivo, com paredes chegando ao forro, só será permitida quando os compartimentos resultantes satisfizerem às exigências desta Lei Complementar, tendo em vista sua função.

§1º A subdivisão de compartimentos por meio de divisórias leves não poderá prejudicar a iluminação e ventilação dos compartimentos.

§2º Os compartimentos formados por divisórias leves e destinados a consultórios ou escritórios poderão não possuir ventilação e iluminação diretas, desde que, a juízo do órgão municipal competente, existam suficiente ventilação e iluminação no compartimento a subdividir e nos resultantes da subdivisão.

§3º A colocação de divisórias leves de madeira ou de material equivalente só será permitida quando os compartimentos resultantes não se destinarem à utilização para a qual seja exigível, por esta Lei Complementar, a impermeabilização das paredes.

§4º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação.

**Art. 326.** Para colocação de divisórias leves, com o objetivo de subdividir compartimentos, deverá ser apresentado requerimento para Alvará de Aprovação de Projetos com os seguintes esclarecimentos:

I - natureza do compartimento a subdividir;

II - espécie de atividade instalada no mesmo compartimento ou sua utilização;

III - destino expresso dos compartimentos resultantes da subdivisão.

§1º Para a subdivisão de unidades em condomínio (residenciais e não residenciais) será permitida a aprovação apenas da unidade a ser subdividida de acordo com o disposto em regulamentação específica.

§2º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação ou autorização.

### Seção III - DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

**Art. 327.** Consideram-se instalações sanitárias os compartimentos de higiene pessoal dos diversos usuários das edificações destinadas a todos os usos.

**Art. 328.** Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme o estabelecido no presente Capítulo, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.

**Art. 329.** As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao uso em:

I - residencial: aquelas integradas às unidades de edificações de uso unirresidencial e multirresidencial;

II - privativo: aquelas integradas às edificações de usos multirresidencial (uso comum), comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional, destinadas ao uso reservado de determinados usuários, segundo a atividade a ser desenvolvida na edificação;

III - público e coletivo: aquelas integradas às edificações de uso comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional destinadas ao uso público e

coletivo de usuários externos, localizadas, preferencialmente, em áreas contíguas à circulação coletiva da edificação.

**Art. 330.** As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao tipo em:

- I - banheiro: destinada ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, instalados em conjunto ou separadamente, facultada a instalação de bidê;
- II - lavabo: destinado ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório, instalados em conjunto ou separadamente;
- III - sanitário: destinado ao uso privativo ou público e coletivo, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária e 1(um) lavatório instalados em conjunto ou separadamente e quando se tratar de sanitário para uso masculino poderá ser prevista a instalação complementar de mictório;
- IV - vestiário: destinado ao uso privativo, público e coletivo, que disponha obrigatoriamente no mínimo de 1 (um) chuveiro e área para troca de roupa provida de armários, podendo ser conjugado com sanitário, neste caso, deverá dispor além do mínimo exigido, 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório instalados em conjunto ou separadamente e quando se tratar de vestiário para uso masculino poderá ser prevista a instalação complementar de mictório.

**Art. 331.** As instalações sanitárias deverão satisfazer, no mínimo, às seguintes condições:

- I - ser quantificadas e dimensionadas segundo o uso da edificação e a atividade a que se destina, conforme consta no Anexo 04, respectivamente;
- II - dispor de vãos de ventilação, iluminação e insolação conforme o previsto nesta Lei Complementar;
- III - ter as peças sanitárias, mínimas necessárias, instaladas no mesmo compartimento ou separadas, de forma a não estarem sobrepostas;
- IV - ter os pisos e paredes revestidos conforme estabelecido no Anexo 02, que integra esta Lei Complementar;
- V - a faixa de circulação interna deverá ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para as instalações sanitárias classificadas como público e coletivo que possuem mais de uma bacia.

**§1º** Não será permitida a instalação de nenhuma peça sanitária, como lavatórios, mictórios e similares na faixa de circulação interna das instalações sanitárias classificadas como público e coletivo.

**§2º** A faixa de circulação interna poderá ser reduzida para 0,90m (noventa centímetros) quando as instalações sanitárias possuem até duas bacias.

**Art. 332.** Nas edificações públicas e privadas de uso coletivo, as instalações sanitárias não poderão se comunicar diretamente com os locais de trabalho nem com os locais destinados às refeições.

**Parágrafo único.** Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto aos compartimentos destinados aos locais de trabalho, cozinha, manipulação, armazenagem, refeitório ou consumo de alimentos.

**Art. 333.** Os índices para a determinação do número de pessoas serão os mesmos adotados pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 334.** As edificações em geral deverão dispor de instalações sanitárias nas quantidades e disposições mínimas, conforme estabelece o Anexo 04 que integra esta Lei Complementar.

## Subseção II - DO DIMENSIONAMENTO

**Art. 335.** As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme Anexo 04, que integra esta Lei Complementar.

## Capítulo XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO

**Art. 336.** As edificações de utilização humana, independente de sua destinação ou permanência, deverão satisfazer às condições mínimas de conforto ambiental e higiene, estabelecidas pela legislação vigente.

**Parágrafo único.** As condições de conforto ambiental e higiene das edificações são definidas por:

- I - padrões construtivos de acordo com suas características;
- II - padrões mínimos de desempenho quanto à iluminação e ventilação;
- III - desempenho térmico dos elementos da construção;
- IV - tratamento acústico.

### Seção I - DA INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

#### Subseção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 337.** Todos os compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I – Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X – DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar, deverão dispor de vãos para insolação, iluminação e ventilação direta abrindo para o exterior da construção ou pátio.

**Parágrafo único.** Nos compartimentos de permanência prolongada serão admitidas, por razões estéticas ou técnicas, aberturas zenitais, desde que estas não sejam o único meio de iluminação e ventilação natural do ambiente, e não comprometam o conforto térmico.

**Art. 338.** Os compartimentos de permanência transitória enquadrados nos grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I – Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X – DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar, poderão ser ventilados e iluminados por abertura zenital que deverá ter área equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para os vãos de iluminação e ventilação desses compartimentos.

**Parágrafo único.** Os compartimentos com usos especiais poderão ser iluminados e ventilados, conforme o disposto no caput deste artigo.

**Art. 339.** É facultado aos corredores, circulações, patamares e similares dispor apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pelas aberturas de acesso a outro compartimento de permanência prolongada ou transitória com abertura ao exterior.

Subseção II - DA INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO  
DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 340.** Para efeito de insolação, iluminação e ventilação direta, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o espaço interno ou externo, observado o seguinte:

- I - o espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura;
- II - não serão consideradas, para efeito de insolação, iluminação de compartimentos de repouso (quartos e dormitórios), as aberturas voltadas para o sul, cujos planos façam ângulos menores do que 30° (trinta graus) com a direção leste-oeste;
- §1º Preferencialmente, deverão ser explorados o uso de iluminação e a renovação de ar natural para garantir o conforto térmico das edificações, incluindo a ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.
- §2º Não será permitido o envidraçamento de terraços de serviços ou passagens, quando comuns a mais de uma unidade habitacional, se pelos mesmos se processar a iluminação ou a ventilação de outros compartimentos, ficando permitido o envidraçamento dos espaços privativos das unidades.

**Art. 341.** Nas edificações, ou partes de edificações, com altura até 12,00m (doze metros), para proporcionar insolação, iluminação e ventilação de qualquer compartimento, tanto de permanência permanente quanto transitória, onde houver aberturas, somente serão consideradas as seguintes áreas de ventilação e insolação:

- I - corredor descoberto, a faixa entre a edificação e o limite da divisa do lote, ou entre edificações, perpendicular ao logradouro público e aberto a ele ou a um pátio;
- II - pátio, o espaço externo descoberto confinado entre o limite da divisa do lote e a edificação, ou pela própria edificação;
- III - reentrância, o espaço descoberto recuado do plano geral das fachadas voltadas para os recuos ou para os espaços descobertos, tais como corredores, pátios e similares, desde que esses recuos ou espaços descobertos sejam considerados áreas de ventilação e insolação de acordo com o estabelecido na presente lei;
- IV - Logradouro público, desde que respeitado os recuos mínimos obrigatórios.

**Parágrafo único.** Caso a reentrância esteja voltada para um espaço que não seja considerado área de ventilação e insolação, a mesma deverá ser considerada como um pátio, devendo atender o estabelecido para ser considerada área de ventilação e iluminação.

**Art. 342.** Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação os corredores descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

- I - para edificações até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter a largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II - para edificações acima de 7,00m (sete metros) até 12,00m (doze metros) de altura deverão ter a largura de 2,00m (dois metros).

**Art. 343.** Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação os pátios descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

- I - para edificações até 4,00m (quatro metros) de altura deverão ter área de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- II - para edificações acima de 4,00m (quatro metros) até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitido o escalonamento desde que observado o inciso I;
- III - para edificações acima de 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área mínima igual a  $H^2/4$  e largura de 2,00m (dois metros), possibilitando que nele possa ser inscrito um círculo, no plano horizontal, de diâmetro igual a  $H/4$ , sendo permitido o escalonamento desde que observado os incisos I e II.

**Parágrafo único.** Os pátios poderão ser utilizados para a ventilação e iluminação de edificações acima de 12,00m (doze metros) de altura desde que estejam de acordo com o inciso III deste artigo.

**Art. 344.** Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação as reentrâncias deverão ter largura igual ou superior a três vezes a profundidade.

**Art. 345.** As dimensões mínimas exigidas nos artigos 343, 344 e 345, serão medidas a partir da projeção horizontal dos beirais, quando estas forem superiores a 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 346.** Nas edificações com altura acima de 15,00m (quinze metros), independentemente da existência de aberturas, todas as partes da construção acima dos 15,00m (quinze metros) deverá possuir uma faixa livre na frente e nos fundos do lote, denominada de faixa livre "A", destinada à aeração da edificação e a ventilação urbana,

**§1º** É facultativa a adoção da faixa livre "A" nas outras divisas do lote, exceto se por ela se processar a iluminação e ventilação de algum compartimento.

**§2º** As partes da construção até 15,00m (quinze metros) ficam dispensadas do atendimento da faixa livre "A", mas sua altura deverá ser considerada no cálculo da faixa livre "A" da edificação.

**§3º** Caso faça limite com mais de um logradouro público, deverá possuir a faixa livre "A" para todos os logradouros, sendo dispensado de atendimento da faixa livre "A" nos fundos.

**Art. 347.** A faixa livre "A", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonada e deverá ser dimensionada de acordo com a fórmula:

<b><math>A = H/12</math></b>
Onde:

A = Largura da faixa livre "A"
H = altura da edificação

- §1º Para a definição da faixa livre "A", deverá ser respeitada a largura mínima de 2,00m (dois metros).
- §2º O "H" constante da fórmula de dimensionamento da faixa livre "A" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, somada a altura do pavimento da cobertura, ou seja, a altura total da edificação desde o nível do perfil natural do terreno.
- §3º A altura do pavimento de cobertura será computada através do seu pé-direito.
- §4º O coroamento das edificações, as chaminés e torres em geral, isoladas ou não, e as caixas d'água isoladas, deverão observar a faixa livre "A".
- §5º O ático deverá observar, no mínimo, a faixa livre "A" do andar mais elevado da edificação.
- §6º A faixa livre "A" deverá atender o que segue:
- I - não poderá ultrapassar as divisas do lote, inclusive o alinhamento para logradouros públicos, nem poderá interferir com as faixas livres "A" de outras edificações do mesmo lote.
  - II - não poderá ser reduzida ou desatendida quando da aplicação de soluções alternativas de ventilação e insolação.
- §7º Fica permitido o escalonamento da faixa livre "A".

**Art. 348.** Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos enquadrados nos grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I – Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X – DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar, é suficiente a ventilação e insolação através da faixa livre "A".

**Art. 349.** Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I – Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X – DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar, deverá ser previsto o espaço livre, denominado de espaço livre "I", fronteiros às aberturas de ventilação e insolação.

**Art. 350.** O espaço livre "I", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonado e corresponderá a um semicírculo de raio "I", cujo centro deverá estar situado em plano vertical e que contenha, em projeção horizontal, no mínimo um ponto da fachada e da abertura correspondente.

§1º O espaço livre "I" será obtido pela fórmula:

$I = H_i/6$
Onde:
I = Largura do espaço livre "I"
H <sub>i</sub> = altura da edificação

§2º Para a definição do espaço livre "I", deverá ser respeitado o raio mínimo de 2,00m (dois metros).

§3º O "Hi" constante da fórmula de dimensionamento do espaço livre "I" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, contados sempre a partir do piso do andar mais baixo a ser insulado.

§4º Fica permitido o escalonamento do espaço livre "I".

§5º Para os compartimentos de permanência prolongada, que necessitam de ventilação e insolação, localizados até 12,00m (doze metros) de altura, é o suficiente a utilização dos espaços definidos para as edificações de até 12,00m (doze metros) de altura, desde que os espaços livres "I" acima das aberturas sejam calculados considerando a altura desses compartimentos como se fosse um escalonamento.

**Art. 351.** Será integrado ao espaço livre "I", o espaço contado a partir do limite do semicírculo que apresente profundidade:

I - igual ao recuo da edificação; ou

II - igual à distância entre a edificação e a faixa livre "A" de outra edificação do mesmo lote.

§1º O espaço livre "I" não poderá ultrapassar as divisas do lote, nem invadir a faixa livre "A" de outra edificação.

§2º O espaço livre "I" poderá se sobrepor ao espaço livre "I" de outra edificação.

§3º Para as partes das edificações até 15,00m (quinze metros) de altura, os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento, desde que observados os recuos exigidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, acima de 15,00m (quinze metros) de altura é necessário o espaço livre "I" dentro dos limites do lote, inclusive dos limites dos logradouros públicos.

§4º Para efeito de insolação e ventilação a linha divisória entre os lotes é considerada de fecho para tal fim.

### Subseção III - DAS ABERTURAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 352.** Os vãos efetivos para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas estabelecidas no Anexo 03, integrante desta Lei Complementar.

**Art. 353.** Para o dimensionamento dos vãos estabelecidos no Anexo 03 desta Lei Complementar deverá ser considerada a profundidade máxima do compartimento, que corresponderá a 3 (três) vezes a altura do pé-direito, em relação à projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§1º Excedida a profundidade tratada no caput deste artigo, deverá ser atendido o que segue:

I - aos vãos de iluminação e ventilação, acrescentar mais 10% (dez por cento) de área por metro excedente, ou fração;

- II - a profundidade do compartimento deverá ser inferior ou igual a 3 (três) vezes a sua largura, contada do início da abertura dos vãos de iluminação e ventilação ou da projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§2º É vedada a abertura de vãos para iluminação e ventilação em paredes construídas sobre o limite da divisa do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, excetuadas as aberturas voltadas para os logradouros públicos, quando for permitida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 354.** Será permitida a iluminação e/ou ventilação artificial e/ou por meios mecânicos de qualquer compartimento desde que dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra", a apresentação dos projetos e laudos específicos para iluminação e ventilação e as respectivas RRTs., ARTs., ou outro expedido por órgão afim, na forma prevista no caput, deste artigo.

**Art. 355.** Será permitida a iluminação artificial e a ventilação indireta ou induzida para os compartimentos de permanência transitória, enquadrados no grupo "D", conforme classificação constante da Seção I – Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X – DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - por meio de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 0,25m<sup>2</sup> (vinte e cinco decímetros quadrados), dimensões não inferiores a 0,25m (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) até o exterior;
- II - por meio de duto de exaustão vertical, que deverá ter:
  - a) área mínima "Ad" obtida pela fórmula:  $Ad = 0,06m \times Hd$ , respeitada a área mínima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) onde "Hd" é a altura total do duto, não sendo admitido escalonamento;
  - b) seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;
  - c) tomada de ar exterior em sua base, aberta diretamente para o exterior e/ou andar aberto, ou aberta indiretamente para duto horizontal, todos com abertura e seção mínima igual à metade da seção do duto vertical;
  - d) saída de ar superior situada 1,00m (um metro) no mínimo, acima da cobertura e com abertura em lados opostos, cada uma de área igual ou maior a da seção do duto;
- III - os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

**Art. 356.** Os compartimentos do Grupo D poderão ter sua ventilação proporcionada por poço de ventilação descoberta, e este deverá ter:

- I - área mínima obtida pela fórmula:

$$Ap = 4 + 0,40 (Hp - 9)$$

Onde:
Ap = área do poço de ventilação
Hp = altura do poço de ventilação

(acima dos 9,00m de altura, acrescentar 0,40m<sup>2</sup> para cada metro de altura adicional)

II - relação mínima de 2:3 entre os lados.

**Parágrafo único.** O poço de ventilação descoberta deverá ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), não sendo admitido escalonamento;

**Art. 357.** Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural, os compartimentos que, pela sua utilização, justificarem a ausência de iluminação natural, os enquadrados nos Grupos D e E, desde que disponham de ventilação artificial.

## Seção II - DO ISOLAMENTO ACÚSTICO

**Art. 358.** As edificações deverão observar os níveis máximos aceitáveis de ruídos para o conforto acústico fixados nas Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 359.** É vedada a ligação por aberturas diretas entre locais ruidosos e áreas de escritório, lazer, estar ou locais que exijam condições ambientais de tranquilidade, bem como logradouros públicos ou lotes contíguos.

**Parágrafo único.** Se necessária, a ligação deverá ocorrer por antecâmara, vestíbulo ou circulação adequadamente tratada.

## Seção III - DO CONFORTO TÉRMICO

**Art. 360.** As soluções arquitetônicas deverão buscar desempenho satisfatório, prioritariamente, com a utilização de recursos naturais, reduzindo a potência despendida com equipamentos de condicionamento artificial.

**Art. 361.** Considerando as condições climáticas locais, de modo a garantir o melhor desempenho térmico da edificação, o partido arquitetônico adotado deve preconizar as seguintes medidas, quando couber:

- I - proteger as aberturas das radiações diretas;
- II - dispor as aberturas da edificação de maneira que permita a ventilação cruzada em seu interior;
- III - a vegetação não deverá impedir a passagem dos ventos, porém, deverá garantir o sombreamento;
- IV - evitar materiais com baixa inércia térmica, tanto nos vedos como nas coberturas.

# Capítulo XII - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

## Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 362.** Consideram-se obras complementares toda edificação secundária, ou parte da edificação executadas com a finalidade de complementar a edificação principal, tais como:

- I - abrigos de veículos;
- II - abrigos e cabines;
- III - pérgulas;
- IV - portarias e bilheterias;
- V - piscinas e caixa d'água;
- VI - chaminés e torres;
- VII - passagens cobertas para pedestres, toldos, coberturas leves e coberturas retráteis;
- VIII - marquises, beirais e elementos de proteção;
- IX - sacadas, varandas e terraços;
- X - edículas e construções secundárias.

**Parágrafo único.** As cabines deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

**Art. 363.** As obras complementares localizadas nos recuos mínimos obrigatórios dos alinhamentos dos logradouros serão autorizadas a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

**Parágrafo único.** Não é devida indenização inclusive para edificações e instalações exigidas pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade competente.

**Art. 364.** Nos casos de edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, qualquer intervenção estará sujeita ao exame e aprovação dos órgãos competentes.

## Seção II - DOS ABRIGOS DE VEÍCULOS

**Art. 365.** Os abrigos de veículos deverão observar as seguintes condições:

- I - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
  - II - recuos mínimos obrigatórios;
  - III - para edificações uniresidenciais a área do abrigo, com um total de até 18,50m<sup>2</sup> (dezoito metros e cinquenta centímetros quadrados), não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote nem no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote;
  - IV - para edificações multiresidenciais a área do abrigo, com um total de até 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) por vaga das unidades, não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote.
- §1º Excedido o limite estabelecido no inciso III, deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo dos índices urbanísticos.

§2º Excedido o limite estabelecido no inciso IV, deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo do índice urbanístico.

**Art. 366.** Para o uso uniresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso:

I - corresponder às guias rebaixadas permitidas, podendo ter uma única faixa adicional de 1,00m (um metro) de largura para acesso de pedestres;

II - serem abertos em pelo menos 50,00% (cinquenta por cento) do perímetro, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área considerada;

III - caso haja portão, o mesmo deverá ter superfície vazada de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, para ser considerado como aberto para efeito do inciso II, deste artigo;

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no caput deste artigo em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º No caso de abrigo localizado no Recuo de Divisa de Fundo – Rdf, de lote de meio de quadra, o mesmo deverá estar afastado 2,00m (dois metros) da edificação principal.

**Art. 367.** Para o uso multiresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso, ter:

I - acesso por via interna do empreendimento;

II - abertos em seus limites, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área;

§1º É permitido que o abrigo encoste nas edificações e nos muros, desde que não interfira na iluminação e ventilação de compartimentos voltados para ele, sendo vedada a existência de parede exclusiva do abrigo.

§2º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no caput deste artigo em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

### Seção III - DOS ABRIGOS E CABINES

**Art. 368.** Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares deverão observar estritamente os limites e exigências estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e as disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

§1º Os abrigos simples para registros, medidores, gás e lixo, desde que tenham pé-direito de no máximo até 2,20m (dois metros e vinte centímetros) poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento.

§2º Qualquer abrigo, cabine e similares que possua exigência técnica, seja pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade

competente, poderão se localizar nos recuos mínimos obrigatórios, independente da dimensão e pé-direito, desde que estes sejam exigidos também.

- §3º Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares não poderão estar localizados na área interna do lote, no setor circular formado pelo raio de concordância de duas vias.
- §4º Outros abrigos e cabines em geral, cuja posição no imóvel não seja prefixada em norma expedida pela autoridade competente, deverão observar os recuos mínimos obrigatórios.
- §5º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos, medidores, cabines e similares descritos no caput deste artigo em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

#### Seção IV - DAS PÉRGULAS

**Art. 369.** As pérgulas poderão estar localizadas nas faixas dos recuos obrigatórios e não terão sua projeção incluída no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

- I - a parte vazada seja correspondente a no mínimo 80% (oitenta por cento) da área de sua projeção horizontal;
- II - a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 02 (duas) vezes a altura da nervura;
- III - a parte vazada não esteja coberta por nenhum elemento.
- IV - somente 10% (dez por cento) da área de sua projeção horizontal, sejam ocupadas por colunas de sustentação.

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção da pérgula em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º As pérgulas que não atenderem ao disposto neste artigo serão consideradas áreas cobertas, deverão atender os recuos obrigatórios e serão computadas no cálculo dos índices urbanísticos definidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

#### Seção V - DAS PORTARIAS E BILHETERIAS

**Art. 370.** As portarias, guaritas e abrigos para guarda, quando justificados pela categoria da edificação, poderão ser localizados nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, desde que observem os seguintes requisitos:

- I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
- II - qualquer de suas dimensões não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);
- III - área máxima de 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);
- IV - dispor internamente de instalação sanitária de uso privativo, a ser considerada no cálculo da área máxima referida no inciso anterior.

§1º As construções de que trata este artigo, se executadas no alinhamento de logradouros que não estejam sujeitos à obrigatoriedade de recuo de frente ou se

observarem os recuos mínimos exigidos, deverão atender apenas ao disposto no inciso I e IV (com relação à instalação sanitária) deste artigo.

**§2º** As construções de que trata este artigo, se executadas integradas às edificações deverão observar os recuos mínimos exigidos, deverão atender apenas ao disposto no inciso I deste artigo, podendo a instalação sanitária estar na edificação em si, com fácil acesso às portarias, guaritas e abrigos para guarda.

**§3º** O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção das portarias, guaritas e abrigos para guarda em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

**Art. 371.** As bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);
- II - os acessos às bilheterias deverão ser projetados de modo que as filas não criem conflito com o fluxo de acesso às portas principais de entrada para o público e deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, quanto à acessibilidade;
- III - as bilheterias e suas áreas de acumulação de pessoas deverão ser isoladas e protegidas em relação aos acessos de veículos e as filas não deverão ocupar o logradouro público.

## Seção VI - DAS PISCINAS, ESPELHOS D'ÁGUA E CAIXAS D'ÁGUA

**Art. 372.** As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidem sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

**Parágrafo único.** Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade total (da borda ao fundo), equiparam-se às piscinas, para efeito dos recuos estabelecidos nesta Seção.

**Art. 373.** As piscinas e as caixas d'água elevadas ou enterradas deverão respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas, mas deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas do lote, considerando-se para esse efeito, a sua projeção horizontal.

**§1º** Todas as partes das piscinas deverão respeitar o afastamento mínimo estabelecido para as piscinas.

**§2º** As coberturas, se existentes, devem observar o disposto para as edificações.

**§3º** Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem reduzir o afastamento a no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros)

**§4º** Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem estar localizados nos recuos do alinhamento predial e de fundos e laterais para logradouros públicos, mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

**Art. 374.** Para efeito desta Lei Complementar, as piscinas são classificadas nas quatro categorias seguintes:

- I - Piscinas Residenciais Privativas – piscinas de uso familiar, as piscinas de edificação unirresidencial;
- II - Piscinas Residenciais Coletivas – piscinas de edificações multirresidenciais – condomínios;
- III - Piscina de Locais de Hospedagem – destinada ao uso de hóspedes em hotéis, motéis, casas de banho e hospitais
- IV - Piscinas de Uso Coletivo Restrito – as utilizáveis por grupos restritos, tais como clubes, escolas, entidades, associações e congêneres;
- V - Piscinas de Uso Público – utilizadas pelo público em geral;
- VI - Piscinas de Uso Diverso – as destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação, tais como as terapêuticas e outras.

**§1º** As piscinas referentes aos itens IV, V e VI não poderão ser construídas ou reformadas sem que tenha sido analisado e aprovado o respectivo projeto pela autoridade sanitária competente.

**§2º** As piscinas referentes aos itens II e III são consideradas, exceto quando determinado em contrário pela autoridade competente, como de uso especial para efeito das recomendações da autoridade sanitária competente.

**Art. 375.** As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

- I - a parte destinada a espectadores deverá ser absolutamente separada da piscina e demais dependências;
- II - observar as determinações da Vigilância Sanitária, quando aplicável;
- III - deverá ter acessibilidade de acordo as Normas Técnicas Oficiais;
- IV - atender o disposto nas Normas Técnicas Oficiais, no que couber, inclusive para o cálculo da lotação máxima.

**§1º** As piscinas Residenciais Privativas ficam dispensadas das exigências contidas nos incisos I, II e III deste artigo.

**§2º** As piscinas Residenciais Coletivas e de Locais de Hospedagem fica dispensada da exigência contida no inciso I deste artigo e para o inciso II deste artigo apenas para a questão da qualidade da água, quando necessário.

**Art. 376.** As piscinas deverão dispor de vestiário, instalações sanitárias e chuveiros/duchas, separados para cada sexo nas proporções estabelecidas no Anexo 04 desta Lei Complementar ou o definido em Norma Técnica Oficial.

**Parágrafo único.** Não se aplica o disposto do caput para as piscinas Residenciais Privativas.

**Art. 377.** As piscinas públicas deverão possuir salva-vidas encarregados pela ordem e segurança dos banhistas.

**Art. 378.** As piscinas descobertas não entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

**Parágrafo único.** As piscinas cobertas entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento através de suas coberturas, sem adicionar mais áreas cobertas à edificação além das projeções das coberturas.

## Seção VII - DAS CHAMINÉS E TORRES

- Art. 379.** As chaminés industriais estão sujeitas às normas, aprovações e fiscalizações nos órgãos ambientais competentes.
- Art. 380.** As chaminés de qualquer tipo, tanto para uso domiciliar, comercial e de serviço, deverão ter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases e atender as Normas Técnicas Oficiais.
- Art. 381.** As chaminés serão isoladas termicamente, quando necessário, conforme determinado pelas Normas Técnicas Oficiais (devendo ser observada essa necessidade principalmente os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado da edificação, bem como os que atravessem ou fiquem justapostos a paredes, forros e similares).
- Art. 382.** O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.
- Art. 383.** As torres deverão observar os índices e recuos obrigatórios estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, bem como, a faixa livre "A" de aeração estabelecida nesta Lei Complementar.

## Seção VIII - DAS PASSAGENS COBERTAS PARA PEDESTRES, TOLDOS, COBERTURAS LEVES E COBERTURAS RETRÁTEIS

- Art. 384.** São admitidas passagens cobertas, sem nenhuma vedação lateral, servindo de acesso coberto entre o alinhamento frontal e /ou lateral, às vias públicas, e as entradas do prédio, desde que observados os seguintes requisitos:
- I** - espaçamento de 5,00m (cinco metros) entre passagens cobertas;
  - II** - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 3,00m (três metros);
  - III** - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);
  - IV** - poderão ter colunas de apoio;
  - V** - quando situadas a uma distância inferior a 2,00m (dois metros) das aberturas destinadas à insolação, iluminação e ventilação de compartimentos, será aplicado o disposto no art. 354 desta Lei Complementar;
- Parágrafo único.** As passagens cobertas não poderão invadir as faixas de recuos mínimos obrigatórios das divisas do lote exceto se forem para acesso a logradouros públicos laterais.
- Art. 385.** As passagens cobertas entrarão no cálculo da taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento e deverão ser aprovadas através de Alvará de Aprovação de Projetos.

**Parágrafo único.** Para as passagens cobertas localizadas na faixa de recuo obrigatório, somente mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

**Art. 386.** Será permitida a colocação de toldos e coberturas dentro dos limites dos terrenos, respeitado o pé-direito mínimo de acordo com sua utilização.

**Parágrafo único.** A área dos toldos e coberturas com largura maior que 0,80m (oitenta centímetros) serão computadas na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, exceto os temporários para eventos específicos e deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios.

**Art. 387.** Será permitida a colocação de toldos e coberturas retráteis nos recuos mínimos obrigatórios, dentro dos limites dos terrenos, respeitada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao piso externo.

**Parágrafo único.** Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote, no coeficiente de aproveitamento e poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos e as coberturas retráteis deverão obedecer às seguintes exigências:

- I - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração, sendo que, deverão ser recolhidos quando não estiverem em uso e sempre que o estabelecimento estiver fechado;
- II - quando abertos, poderão avançar, no máximo, até a metade do recuo obrigatório do alinhamento ou de divisa no lado considerado;
- III - ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo;
- IV - quando recolhidos ou retraídos, não deverão apresentar saliência superior a 0,40m (quarenta centímetros), sobre a linha de recuo obrigatório.
- V - deverão ser abertos no alinhamento frontal e em uma das laterais
- VI - quando estiverem no recuo de alinhamento não poderão encostar em uma das divisas, devendo obedecer à distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 388.** Para as edificações de restaurantes, bares, lanchonetes e outros estabelecimentos em que haja o consumo de alimentos será permitida a instalação de coberturas leves nas faixas dos recuos obrigatórios.

**§1º** A área coberta deverá ser destinada exclusivamente para a colocação de mesas e cadeiras para a alocação de público usuário no consumo de alimentos do local e deverá observar os seguintes requisitos:

- I - Ser térrea e com altura total, inclusive estrutura, de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- II - Ser de estrutura leve, de madeira, aço, ferro, alumínio, PVC e similares, e cobertura translúcida ou toldo, sendo proibida qualquer estrutura de alvenaria, pilares, vigas ou lajes de concreto e cobertura de telhas cerâmicas, alumínio, fibrocimento e similares;

- III** - A face voltada para o(s) logradouro(s) público(s) deverá ser aberta, podendo, no máximo, ser protegida por material translúcido, que permita a visualização tanto externa quanto interna.
- §2º** A permissão terá caráter temporário e precário, sua forma de concessão e prazo serão definidos por regulamentação específica, devendo ser renovado findo o prazo e podendo ser revogada a qualquer tempo, em face do interesse público.
- §3º** A permissão será concedida mediante contrapartida onerosa que será depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável. O valor da contrapartida será definido em regulamento específico.
- §4º** A cobertura leve, quando objeto de contrapartida onerosa, não será computada nos índices urbanísticos, mas não isenta do atendimento destes, inclusive da Taxa de Permeabilidade que poderá se localizar em outra parte do lote.
- Art. 389.** Nos edifícios localizados no alinhamento, será permitida a instalação de toldos no passeio público que satisfaçam as seguintes condições:
- I** - não deverão ser fixos em caráter permanente;
  - II** - deverão ficar pelo menos 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, inclusive qualquer parte de sua estrutura, sendo que o balanço deverá ser igual ou menor que a metade da largura do passeio público, com no máximo 2,00m (dois metros);
  - III** - não deverão prejudicar a arborização e iluminação pública, bem como a visibilidade de placas de nomenclaturas das vias, sinalização ou de numeração dos prédios;
  - IV** - não poderão se apoiar em armações fixadas no passeio;
  - V** - não receberem, nas cabeceiras laterais, quaisquer panejamentos;
  - VI** - serem confeccionados em material de boa qualidade e acabamento, harmônicos com a paisagem urbana, e mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação.
- Art. 390.** Os toldos, quando instalados nos pavimentos superiores, não poderão ter balanço superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- Art. 391.** É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

### Seção IX - DAS MARQUISES, BEIRAS E ELEMENTOS DE PROTEÇÃO

- Art. 392.** Será permitida a construção de marquise nas fachadas dos edifícios, desde que obedeça às seguintes condições:
- I** - estar dentro do terreno;
  - II** - para construções onde o zoneamento exige recuo obrigatório, a marquise não poderá exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa de recuo;
  - III** - não apresentar em qualquer dos seus elementos, altura inferior da cota de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), em relação ao piso externo;

- IV - ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto a qual será convenientemente disposta a calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;
- V - ser vedado o emprego de material sujeito a estilhaçamento que ofereça risco às pessoas;
- VI - ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana;
- VII - ser mantida em perfeito estado de conservação.

§1º Não serão incluídas na taxa de ocupação do lote nem no coeficiente de aproveitamento, as marquises com projeção de até 0,80m (oitenta centímetros).

§2º Para os edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, a determinação dos órgãos competentes específicos é prevalente.

**Art. 393.** Será permitida, desde que devidamente licenciada pelo órgão municipal competente, a instalação de estores, ou outros tipos de cortinas para proteção contra a ação do sol, desde que os mesmos satisfaçam às seguintes exigências:

- I - serem mantidos em perfeito estado de conservação e asseio;
- II - serem munidos de dispositivos convenientes na extremidade inferior, de modo a garantir relativa fixidez, quando distendidos;
- III - serem de enrolamento mecânico, que permita o pronto recolhimento ao cessar a ação do sol;
- IV - estejam inteiramente dentro do lote

**Art. 394.** Consideram-se como beirais e elementos de proteção, as projeções de coberturas e outros elementos além do limite externo das edificações, com a função de proteger a edificação da insolação e precipitação.

**Art. 395.** Os beirais e os elementos de proteção não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

- I - a projeção máxima for de 0,80m (oitenta centímetros), medidos a partir do alinhamento do prédio;
- II - não tiver colunas de sustentação;

**Parágrafo único.** Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros) independentemente do tamanho da parte que avance os referidos recuos e espaços.

**Art. 396.** Em construções de um mesmo terreno, os beirais deverão apresentar distância mínima de:

- I - 1,00m (um metro) quando a distância entre as edificações for igual ou maior de 2,00m (dois metros);
- II - 0,50m (cinquenta centímetros) quando a distância entre as edificações for menor que 2,00m (dois metros).

## Seção X - DAS SACADAS, VARANDAS E TERRAÇOS

**Art. 397.** As sacadas, varandas e terraços deverão ter guarda-corpo de acordo com o estabelecido na Subseção IV – Das Paredes, da Seção III Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES, desta Lei Complementar.

**Art. 398.** Em relação às sacadas, varandas e terraços nos recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos de ventilação e iluminação:

- I - As sacadas descobertas só poderão avançar 0,80m (oitenta centímetros) sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação.
- II - Os terraços poderão se localizar na cobertura de compartimentos permitidos nos recuos mínimos obrigatórios, mesmo que sejam maiores que 0,80m (oitenta centímetros) de avanço, desde que não possuam nenhuma cobertura/projeção acima de 0,80m (oitenta centímetros) de largura;
- III - É vedado que as sacadas cobertas e varandas avancem sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação.

**Art. 399.** As sacadas, varandas e terraços não poderão ter abertura a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas confrontantes a outros lotes.

**Parágrafo único.** Caso esteja a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e seja descoberto deverá ter muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), caso seja coberto deverá ser totalmente vedado até a cobertura.

**Art. 400.** As sacadas descobertas e terraços não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento. Não serão computados quando:

- I - a projeção máxima de qualquer elemento acima deles for de até 0,80m (oitenta centímetros), de largura;
- II - possuir uma área descoberta com largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

**§1º** Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros).

**§2º** Quando algum elemento tiver projeção maior que 0,80m (oitenta centímetros), de largura, mas a parte descoberta tiver largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros), a parte da projeção será considerada coberta e computada e a parte descoberta não será considerada computada.

**Art. 401.** As projeções das sacadas, terraços e varandas não serão computadas como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

- I - a projeção máxima de qualquer elemento deles for de até 80 cm (oitenta centímetros), de largura;
- II - eles não tiverem colunas de sustentação na projeção considerada.

## Seção XI - DAS EDÍCULAS E CONSTRUÇÕES SECUNDÁRIAS

- Art. 402.** Será admitida a construção de edícula ou construção secundária destinada a compartimento de apoio às partes comuns da edificação, obedecendo-se as exigências da Lei Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, no que se refere aos afastamentos e recuos.
- §1º** Considera-se edícula ou construção secundária a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal.
- §2º** A edícula ou construção secundária terá sempre sua construção térrea ou no máximo 2 pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 10,00m (dez metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.
- §3º** A edícula ou construção secundária deverá respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas.
- Art. 403.** A construção secundária ou edícula poderá estar incorporada à construção ou colocada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que o impeça.
- §1º** No caso de não estar incorporada à construção principal, deverá estar afastada 2,00m (dois metros) no mínimo da mesma de forma que seja garantida a iluminação e ventilação das edificações, sendo permitido uma passagem coberta com no máximo 2,00m (dois metros) de largura;
- §2º** No caso de estar incorporada à construção deverá obedecer todos os recuos mínimos obrigatórios à edificação principal;
- §3º** Em ambos os casos, sua área será somada à da construção principal para efeito do cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, inclusive a passagem coberta, quando não especificado na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

## Capítulo XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

- Art. 404.** Conforme suas características, os estacionamentos e garagens serão destinados às seguintes utilizações:
- I - particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação unirresidencial;
  - II - privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
  - III - público - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.
- Parágrafo único.** Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los.
- Art. 405.** Os empreendimentos não podem conflitar com a circulação do entorno, ficando sob a responsabilidade do proprietário/possuidor e responsáveis técnicos o projeto dos acessos e vagas.

**Parágrafo único.** A responsabilidade e a adequação serão garantidas e verificadas através declaração e formulário específico a serem definidos em regulamentação.

## Seção I - DO ACESSO

**Art. 406.** O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o alinhamento de guias de logradouro e o alinhamento da construção, devendo ser independentes os acessos para veículos e pedestres

**Parágrafo único.** Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos;

**Art. 407.** A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, exceto na faixa de acesso, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada, respeitando o preconizado pela Norma Técnica Oficial, quanto à acessibilidade.

**§1º** Ficam estabelecidas as seguintes condições para os acessos aos imóveis:

- I - O acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente da esquina, devendo respeitar um afastamento de no mínimo 6,00 m (seis metros) da intersecção dos alinhamentos do meio fio da via e da transversal, de acordo com Anexo 05, que faz parte integrante desta Lei;
- II - Para esquinas onde o arco utilizado na concordância das vias possuir raio maior que 6,00m, o acesso deverá ser construído a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta, quando a rua for curva, deverá ser definido, pelo órgão competente, a partir de qual ponto pode ser realizado o acesso;
- III - As aberturas para entrada e saída deverão ser separadas sendo autorizada a entrada e saída por ruas diferentes. Quando a capacidade do estacionamento for menor ou igual a 12 (doze) vagas para imóveis comerciais e 24(vinte e quatro) vagas para imóveis residenciais, a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso simples de no mínimo 3,50m (três metros e 50 centímetros);
- IV - As aberturas para acesso deverão ter largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), admitindo-se 3,00m (três metros) para edificação uniresidencial;
- V - A abertura é considerada no alinhamento da via pública;
- VI - Nos edifícios multirresidenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 24 (vinte e quatro), a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,00m (seis metros);
- VII - Os acessos deverão ter as guias do passeio rebaixadas e a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00 m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio.

**§2º** Os acessos a estacionamentos e garagens deverão contar com área de acumulação, que possuam, no mínimo, a seguinte proporção em função do número de vagas ofertadas:

- I - até 24 vagas de estacionamento = área de acumulação para 01 veículo;

- II - de 25 a 80 vagas de estacionamento = área de acumulação para 02 veículos;
- III - de 81 a 200 vagas de estacionamento = área de acumulação para 04 veículos;
- IV - acima de 200 vagas de estacionamento = 2% das vagas de área de acumulação;

§3º Podem ser dispensadas de acumulação as edificações unirresidenciais.

§4º A área de acumulação de veículos deverá ter inclinação máxima de 8%, não podendo interferir na via de acesso ao empreendimento, bem como na área de desaceleração;

§5º Pode ser aceita como área de acumulação, a rampa de acesso de veículos, quando o controle de acesso estiver localizado em outro pavimento.

§6º No caso de possuir mais de um acesso a área de acumulação poderá ser dividida, a critério da autoridade competente, podendo inclusive ser solicitada a quantidade total da área de acumulação a um acesso que demonstre uma maior concentração de veículos.

**Art. 408.** Visando à segurança dos pedestres, a abertura destinada aos acessos de entrada e saída de veículos do imóvel deverá:

- I - Estar posicionada, de forma tal, que permita a visualização da calçada;
- II - Estar provida de sinalização com indicação de “entrada e saída”, bem como de sinalização horizontal para os que transitam no passeio público;

**Parágrafo único.** Para garagens ou estacionamentos com número de vagas superior a 30 (trinta), os portões ou aberturas para entrada e saída de veículos, deverão possuir sinalização sonora e luminosa, devendo, ainda, ser projetada sinalização de advertência junto ao portão de saída, indicando o sentido de circulação da via pública de acesso.

**Art. 409.** A identificação das entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo, deverá seguir o que determina o Art. 86 do Código de Trânsito Brasileiro regulamentado pela Resolução nº 38/98- CONTRAN ou outro que vier a substituí-lo;

§1º As entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis deverão ter identificação física, com rebaixamento da guia da calçada, deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou pessoas com deficiência;

§2º Nas quinas do rebaixamento deverão ser aplicados zebrados nas cores preta e amarela;

§3º As entradas e saídas; deverão ser obrigatoriamente identificadas por sinalização horizontal e vertical;

§4º As entradas e saídas de oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo, além do rebaixamento da guia da calçada, deverão ser identificadas pela instalação, em locais de fácil visibilidade e audição aos pedestres, de dispositivo que possua a sinalização com luzes intermitentes na cor amarela, bem como a emissão do sinal sonoro.

**Art. 410.** Serão adotados os seguintes tipos de acesso:

- I - Direto às vagas;
- II - Indireto, simples ou duplo;

- III - Indireto com faixa de aceleração e desaceleração;
- IV - Indireto com faixa de aceleração e desaceleração mais área de acumulação.

**Parágrafo único.** O dimensionamento das faixas de aceleração e desaceleração deverá atender aos parâmetros técnicos estabelecidos acordo com as diretrizes da Secretaria de Transportes, considerando a característica da via, número de viagens geradas pelo empreendimento e a capacidade do dispositivo de acesso.

## Seção II - DA CIRCULAÇÃO

**Art. 411.** Os corredores de circulação terão largura da faixa de acordo parâmetros técnicos estabelecidos conforme Anexo 05, que faz parte integrante desta Lei;

**Art. 412.** As rampas deverão apresentar:

- I - recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento dos logradouros, para seu início;
- II - declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;
- III - declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.
- IV - inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento), para qualquer tipo de circulação.

**Parágrafo único.** As rampas para automóveis e utilitários, em edificações unirrresidenciais, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento.

**Art. 413.** Qualquer área de estacionamento com até 4 (quatro) andares, contados a partir do 1º (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida de acesso por meio de uma rampa no mínimo, observada a largura mínima de circulação.

§1º Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampa, sendo mantidas as faixas de circulação exigidas para a rampa.

§2º as faixas de circulação poderão ser divididas em duas rampas com sentido único

**Art. 414.** Qualquer área de estacionamento com mais de 4 (quatro) andares, contados a partir do 1º (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida por no mínimo duas rampas com sentido exclusivo ou uma rampa com separação física entre os dois sentidos.

**Parágrafo único.** Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampas, sendo mantidas as duas rampas ou a rampa com separação física entre os dois sentidos.

## Seção III - DAS VAGAS

**Art. 415.** As vagas de estacionamento e garagens deverão atender às seguintes dimensões:

- I - Vagas para automóveis: 2,50mX4,80m
- II - Vaga para veículo de carga: 3,00m X 7,00m

III - Vagas reservadas para pessoas com deficiência: 2,50m+1,20mX 5,00m

IV - Vagas para bicicletas: 0,70m X 1,85m

V - Vagas para motos: 1,20m X 2,50m

§1º Para vagas localizadas em paralelo à faixa de circulação da via, deverá ser acrescentado 0,70m (setenta centímetros) para automóveis e 2,00m (dois metros) para veículos de carga no comprimento da vaga, a fim de garantir a área de manobra do veículo, conforme parâmetros técnicos estabelecidos no Anexo 05, que faz parte integrante desta Lei.

§2º Para garantir a acessibilidade e segurança de pedestres, as vagas de estacionamento localizadas no recuo do imóvel, com acesso direto a via, não poderão ter dimensões inferiores a 2,50m X 6,00m.

§3º As dimensões de vagas e dos corredores de circulação para veículos de carga médios e grandes e para ônibus, deverão atender os parâmetros estabelecidos pela Secretaria de Transportes em legislação específica, considerando a largura e os raios de giro de veículos

§4º Poderá ser admitida, a existência de vaga cujo veículo fique sujeito à manobra de outro veículo limitado a manobra de no máximo um veículo para liberar a movimentação de um segundo, desde que tal operação seja executada dentro do limite do lote.

- I - para as edificações multirresidenciais desde que as vagas sejam para uma mesma unidade;
- II - para os de uso não residencial desde que sejam vagas demarcadas e privativas de uma mesma unidade;
- III - para os de uso não residencial desde que possua serviço de manobrista e que as vagas sujeitas a manobra sejam limitadas a 50,00% (cinquenta por cento) do total de vagas, sendo que o serviço de manobrista pode abranger a totalidade das vagas.

**Art. 416.** O número de vagas mínimas obrigatórias destinadas ao estacionamento ou guarda de veículos deverá atender os parâmetros elencados no Anexo 05, que faz parte integrante desta Lei.

**Art. 417.** Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência, idosos, gestantes, bem como para motocicletas e bicicletas, de acordo com o que determinar a legislação específica, calculadas sobre o número e vagas do estabelecimento.

**Art. 418.** Estão isentas de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos:

- I - As edificações uniresidenciais em lotes situados em logradouros cujo "grade" seja em escadaria;
- II - as edificações uniresidenciais em lotes internos de vilas em que os acessos às mesmas, pelo logradouro, tenham largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III - as edificações em lotes existentes que tenham testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros);
- IV - as edificações comerciais e de serviços e as partes de edificações mistas com tais usos apresentando área de construção não superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos

metros quadrados) em lotes que tenham testadas superiores a 6,00 (seis metros), até o máximo de 10,00 (dez metros).

**Parágrafo único.**

**Art. 419.** Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

**Art. 420.** Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, observadas as seguintes condições:

**Parágrafo único.** A adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidas pela Secretaria de Transportes e nesta Lei Complementar.

**Art. 421.** Quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60 cm<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

**§1º** Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.

**§2º** A ventilação natural poderá ser substituída ou suplementada por meios mecânicos, dimensionados de forma a garantir a renovação de cinco volumes de ar do ambiente por hora.

**Art. 422.** Os estacionamentos descobertos com área superior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de áreas de vagas e circulação de veículos deverão ter piso permeável, com no mínimo 20% de permeabilidade, quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

**§1º** Como alternativa o piso das vagas poderá ser de piso permeável, com no mínimo 50% de permeabilidade, e a área de circulação com piso impermeável.

**§2º** Deverá ser observado o disposto na Subseção XI – Dos Elementos Permeáveis, da Seção III – Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES, desta Lei Complementar, sendo prevista área vegetada e gramada equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade da zona.

#### Seção IV - DO ESPAÇO DE MANOBRA E ACUMULAÇÃO

**Art. 423.** Deverão ser previstos espaços de manobra, acumulação e estacionamento de veículos, de forma que essas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos e de acordo com os parâmetros definidos pela Secretaria de Transportes.

### Capítulo XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO

## Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 424.** As edificações, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar as disposições deste Capítulo, além daquelas previstas nesta Lei Complementar e na legislação específica aplicável.

**Art. 425.** Nas edificações existentes, as reformas e adaptações para mudança de uso ou atividade deverão atender integralmente as disposições desta Lei Complementar e demais legislações cabíveis, de forma que a atividade pretendida não apresente desconformidades com a legislação vigente.

**Parágrafo único.** Além do atendimento do disposto no caput deste artigo, deverá ser observado:

- I - salubridade, de forma a garantir às condições mínimas para evitar danos à saúde;
- II - acessibilidade, de forma a garantir às condições de acesso, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando a atividade assim o exigir.

**Art. 426.** As edificações em geral, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar e atender às exigências aplicáveis, quanto:

- I - aos revestimentos de piso e paredes, de acordo com o estabelecido no Anexo 02, que integra esta Lei Complementar;
- II - aos compartimentos e as aberturas, em atendimento ao dimensionamento e critérios estabelecidos no Anexo 03, que integra esta Lei Complementar;
- III - aos sanitários dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento a proporção e critérios estabelecidos no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar;
- IV - as instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pelas Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente;
- V - ao número de vagas disponibilizadas para guarda de veículos, calculado de acordo com o disposto nesta Lei Complementar e pela autoridade competente;
- VI - as edificações devem atender as disposições específicas a cada uma das atividades a serem realizadas no local, inclusive para as atividades secundárias e de apoio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

**Parágrafo único.** O pé direito mínimo dos compartimentos deve ser atendido em pelo menos 80,00% (oitenta por cento) da área do compartimento, sendo possível, nos 20,00% (vinte por cento) restantes o pé direito ser reduzido a até 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

## Seção II - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

**Art. 427.** As edificações residenciais deverão atender ao programa da edificação mínimo necessário:

- I - Sala,
- II - Cozinha,
- III - Dormitório,
- IV - Banheiro,

V - Área de serviço.

**Parágrafo único.** A sala e o dormitório poderão ser substituídos por uma sala-dormitório.

#### Subseção I - DAS EDIFICAÇÕES UNIRRESIDENCIAIS

**Art. 428.** É facultada a organização interna da unidade residencial em compartimentos, podendo ser adotada solução de ambientes integrados para diversas funções.

**Parágrafo único.** Será permitido o previsto no caput deste artigo desde que área total dos ambientes integrados compreenda o equivalente a soma das áreas mínimas dos compartimentos integrados e atenda ao programa da edificação mínimo necessário.

#### Subseção II - DAS EDIFICAÇÕES MULTIRRESIDENCIAIS

**Art. 429.** Aplica-se também às edificações multirresidenciais horizontais e verticais, o disposto no art. 429, incluindo-se, neste caso, os compartimentos que demandam instalações sanitárias, desde que a intervenção em casos de reforma e adaptação não comprometa a estabilidade e segurança do conjunto da edificação.

**Parágrafo único.** O disposto no caput deste artigo se aplica também às circulações verticais (escadas, rampas, elevadores), exceto às que exijam a sua vedação e o controle do seu acesso.

**Art. 430.** Poderá ser dispensada a existência de Área de Serviço as unidades que estejam localizadas em empreendimentos com lavanderias coletivas.

**Art. 431.** Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, todas as partes comuns para acesso, circulação e uso dos moradores deverão cumprir as exigências quanto à acessibilidade previstas nesta Lei Complementar, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

**Art. 432.** Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, desde que obedecidas as condições da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, e as demais condições previstas nesta Lei Complementar, em especial, serão permitidas as construções das seguintes edificações complementares:

- I - guarita com previsão para instalação de serviço de portaria;
- II - sanitários e vestiários, separados por sexo, para empregados e pessoal em serviço, quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o Anexo 04, que integra esta Lei Complementar;
- III - local para depósito de lixo, aprovado pelo órgão competente, quando for o caso, e conforme o disposto no artigo 249;
- IV - depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem.

**Parágrafo único.** A quantidade de sanitários e vestiários poderá ser reduzida, desde que devidamente justificada, pela autoridade competente.

**Art. 433.** Os empreendimentos multirresidenciais horizontais e verticais deverão respeitar as faixas de aeração mínimas entre as edificações e às divisas do lote, podendo-

se sobrepor os espaços livres de insolação desde que garantido o mínimo deste espaço para o ambiente considerado, sem prejuízo aos recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o disposto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 434.** As quadras de esportes terão no mínimo o tamanho de 20,00m (vinte metros) por 30,00m (trinta metros).

§1º Quando for prevista mais de uma quadra de esportes, pelo menos uma terá a medida indicada no caput deste artigo, sendo facultado que a(s) outra(s) possua(m) medida menor, de no mínimo 10,00m (dez metros) por 16,00m (dezesesseis metros).

§2º Nas medidas das quadras já estão incluídas as áreas de circulação do entorno, devendo ser feito o fechamento após essa circulação.

### Subseção III - DAS CASAS POPULARES

**Art. 435.** Considera-se casa popular, a unidade unirresidencial, com no máximo 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto-tipo, elaborado e fornecido pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** A casa popular, a critério do Poder Executivo Municipal, poderá ser considerada de interesse social, conforme regulamento específico dispuser.

### Subseção IV - DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (E.H.I.S.)

**Art. 436.** Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social (E.H.I.S.) aquele que resulta em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais, produzidas pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas, nas seguintes situações:

- I - removidas de áreas de risco ou para viabilizar projetos de urbanização específica;
- II - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 10 (dez) salários mínimos.

**Parágrafo único.** Quando a provisão de habitação de interesse social não for produzida pelo Poder Público, a demanda poderá ser indicada pela entidade responsável, mediante a verificação dos critérios anteriormente descritos.

**Art. 437.** É definida como habitação de interesse social, a unidade acabada com a área útil mínima de 29,00m<sup>2</sup> (vinte e nove metros quadrados) e com a máxima de 65,00m<sup>2</sup> (sessenta e cinco metros quadrados), integrante de E.H.I.S. produzido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada.

**Parágrafo único.** Mediante atos específicos, poderão ser consideradas de interesse social, as habitações construídas ou financiadas por outras entidades.

**Art. 438.** As unidades produzidas como E.H.I.S. poderão ser dos seguintes tipos:

- I - lotes urbanizados;

II - unidades acabadas unirrresidenciais;

III - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas horizontalmente;

IV - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas verticalmente;

§1º Consideram-se lotes urbanizados, aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infraestrutura urbana mínima.

§2º Entende-se por infraestrutura urbana mínima, a oferta de rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de iluminação pública e rede viária pavimentada com escoamento de águas pluviais até o seu destino final.

§3º Consideram-se unidades acabadas, as unidades unirrresidenciais e multirresidenciais agrupadas horizontalmente ou verticalmente passíveis de receberem o Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 439.** As unidades habitacionais de interesse social terão seus compartimentos dimensionamentos, conforme o estabelecido no Anexo 03, integrante desta Lei Complementar. Devendo observar o programa mínimo de:

I - Sala,

II - Cozinha,

III - Dois dormitórios,

IV - Banheiro,

V - Área de serviço

**Parágrafo único.** Para casos específicos e desde que plenamente justificados, poderá ser previsto um único dormitório.

**Art. 440.** A habitação de interesse social poderá se valer do conceito de ambientes integrados, conforme o disposto no art. 429 desta Lei Complementar,

**Art. 441.** A barra impermeável nas paredes com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo será obrigatória somente no compartimento sanitário.

**Art. 442.** Deverá ser prevista uma faixa impermeável, com no mínimo 0,60m (sessenta centímetros), acima das pias de cozinha e dos tanques para lavagem de roupas e serviços em geral.

**Art. 443.** É obrigatória a ligação das unidades habitacionais de interesse social às redes urbanas de água e esgotos.

**Parágrafo único.** De acordo com determinação do órgão responsável pelo abastecimento de água e tratamento de esgoto, poderão ser adotadas medidas alternativas para o disposto no caput do artigo.

**Art. 444.** O projeto e a execução de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à Aprovação de Projetos, gozarão em caráter excepcional, das permissões especiais, estabelecidas neste Capítulo.

**Art. 445.** A produção de habitação de interesse social poderá ocorrer fora do perímetro das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, desde que obedeça aos parâmetros urbanísticos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação

do Solo e Lei de Parcelamento do Solo Urbano, especialmente a área privativa mínima de terreno, onde houver, para o local em que se encontra, e às disposições desta Lei Complementar.

### Seção III - DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

#### Subseção I - DOS PRÉDIOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

**Art. 446.** As edificações para usos comerciais e de serviços, além de atender às disposições da presente Lei Complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros), no pavimento térreo, independente do uso.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,60m (dois metros e setenta centímetros), no pavimento térreo, independente do uso.

**Art. 447.** As edificações para usos comerciais e de serviços terão seus compartimentos dimensionamentos, conforme o estabelecido no Anexo 03, integrante desta Lei Complementar, devendo observar o programa mínimo de:

- I - Copa (quando possuir até trinta funcionários) ou Refeitório (quando possuir mais que trinta funcionários) com ponto de água para lavagem das mãos;
- II - Sanitário público, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta Lei Complementar;
- III - Vestiário, quando necessário, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta Lei Complementar;
- IV - Depósito de Material de Limpeza;
- V - Sala para Administração (para os estabelecimentos multicomerciais).

**§1º** O refeitório terá área de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados. Sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.

**§2º** Todo estabelecimento em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotado de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e quando possível poderão ser conjugados com os sanitários.

#### Subseção II - DOS SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO

**Art. 448.** As edificações que contenham serviços de alimentação, mesmo que essa não seja a atividade principal do estabelecimento, deverão dispor, além dos ambientes indicados na Subseção anterior, no mínimo, dos seguintes ambientes: cozinha ou copa, quando houver manuseamento dos alimentos, despensa ou depósito de gêneros alimentícios e compartimento de refeições, quando houver consumo no local.

**Parágrafo único.** Os ambientes descritos no caput deste artigo deverão compor o programa da edificação em função das exigências e das necessidades que a atividade requer.

**Art. 449.** Os compartimentos de consumo de alimento deverão possuir instalação mecânica de renovação de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelo menos, duas de suas faces.

**Art. 450.** Os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais e de serviços, deverão atender ao que segue:

- I - os pisos e as paredes deverão ser revestidos conforme o estabelecido no Anexo 02, que integra esta Lei Complementar;
- II - ponto de água para lavagem das mãos;
- III - a cozinha deverá ter sistema para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior, portas com mola e aberturas teladas;
- IV - os sanitários deverão ser dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento à proporção e aos critérios estabelecidos no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar.
- V - Sanitário para funcionários, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta Lei Complementar.

**Art. 451.** Quando o empreendimento apresentar fornos, lareiras ou quaisquer dispositivos geradores de calor deverão os mesmos apresentar sistema de isolamento térmico adequado e deverão distar:

- I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelos menos, quando houver pavimento superposto;
- II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas de lote.

**Art. 452.** As chaminés deverão atender ao disposto no Capítulo XII – DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO, desta Lei Complementar.

### Subseção III - DOS CENTROS COMERCIAIS E GALERIAS COMERCIAIS

**Art. 453.** As galerias comerciais e centros comerciais, além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

- I - corredor com largura e pé-direito de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) livres, sendo que em caso de implantação de quiosques no corredor, deverá ter largura livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livres entre o quiosque e as lojas, devendo ter largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;
- II - será admitida largura mínima de 3,00m (três metros) para os casos de galerias e corredores de centros comerciais com lojas localizadas somente em um dos lados desde que respeitada a largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;
- III - as lojas terão área mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

- IV - os balcões e guichês deverão ser recuados, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento da loja, quando abertos para a circulação;
  - V - as instalações sanitárias deverão ser acessíveis ao público e estar localizadas na área de circulação coletiva;
  - VI - o hall dos elevadores deverá constituir espaço independente das circulações.
- §1º A ventilação das galerias e dos centros comerciais poderá ser atendida exclusivamente por meio dos vãos de acesso e pátios internos, desde que seu comprimento não exceda a 5 (cinco) vezes a sua largura.
- §2º Para os comprimentos excedentes ao estabelecido no §1º deste artigo, deverá haver sistema de renovação ou condicionamento de ar.

**Art. 454.** Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais. Os mezaninos deverão atender os seguintes requisitos:

- I - Pé-direito em baixo do mezanino de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
  - II - Pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) na parte superior do mezanino, podendo ser reduzida para 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) caso seja utilizado exclusivamente para depósito;
  - III - Deverá ser do tamanho equivalente a no máximo 1/3 (um terço) da área da loja.
- §1º Caso o mezanino possua área superior que 1/3 (um terço) da área da loja, o pé-direito em baixo do mezanino deverá obedecer ao estabelecido para o pavimento térreo das edificações para usos comerciais e de serviços.
- §2º A área de mezanino será computada como área construída da edificação, inclusive no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

#### Subseção IV - DOS VAREJISTAS E ATACADISTAS DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS

**Art. 455.** As edificações para o comércio varejista ou atacadista de produtos alimentícios, de qualquer porte, além das exigências desta Lei Complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ainda atender às legislações específicas cabíveis, segundo o gênero do comércio.

**Art. 456.** Quando houver nos supermercados ou hipermercados, compartimentos destinados à manipulação, ao preparo e à embalagem de alimentos, bem como açougues, peixarias e afins, estes obedecerão à legislação específica que couber.

**Art. 457.** Os corredores das áreas de venda deverão obedecer ao que segue:

- I - Largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda abaixo de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- II - Largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda a partir de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

#### Subseção V - DOS ARMAZÉNS E DEPÓSITOS

**Art. 458.** Consideram-se armazéns e depósito as edificações destinadas exclusivamente aos serviços de estocagem de mercadorias.

**Art. 459.** As edificações destinadas a armazéns, além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter abertura de iluminação e ventilação, com superfície não inferior a 10% (dez por cento) da área de superfície de piso.

#### Subseção VI - DOS VAREJISTAS E ATACADISTAS DE PRODUTOS PERIGOSOS

**Art. 460.** Além das exigências desta Lei Complementar, as edificações ou instalações destinadas ao comércio varejista ou atacadista de produtos perigosos - inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros - deverão obedecer às Normas Técnicas Oficiais e às normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, e o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 461.** Os compartimentos ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos, inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros, bem como suas canalizações e equipamentos deverão ainda:

- I - obedecer aos afastamentos mínimos de 4,00m (quatro metros) do alinhamento, das divisas do lote e de quaisquer outras edificações, sem prejuízo dos recuos mínimos obrigatórios previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;
- II - as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno por meio de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emissão de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;
- III - ser totalmente executados por material incombustível;
- IV - possuir ventilação cruzada, onde a soma das áreas dos vãos não seja inferior a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) da superfície do piso.

**Art. 462.** Os estabelecimentos que possuam armazenamento de botijões de gás liquefeito de petróleo deverão observar o disposto na Lei Municipal Nº 4.998 de 20 de dezembro de 1999, ou outra que venha a substituí-la.

#### Subseção VII - DOS SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

**Art. 463.** As edificações destinadas a hotéis, flats, apart hotéis, pensões, hostels, pousadas, motel e congêneres, além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

- I - prever, além dos compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou quartos), mais as seguintes dependências:
  - a) vestíbulo com local para instalação de recepção;

- b) sala de estar geral;
  - c) sanitários, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por sexo, conforme proporção estabelecida no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar;
  - d) sanitários e vestiários para os empregados, separados por sexo, e quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o Anexo 04, que integra esta Lei Complementar;
  - e) entrada de serviço;
- II - dispor de, no mínimo, 1 (uma) unidade de hospedagem com sanitário privativo, ambos adaptados ao uso de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, salvo maior exigência legal e norma técnica oficial;
  - III - garantir a acessibilidade à edificação (suas áreas de uso comum) e à unidade prevista no inciso II deste artigo de acordo com Norma Técnica Oficial;
  - IV - prever a correta destinação dos resíduos, de acordo com as exigências do órgão ambiental competente;
  - V - executar as instalações prediais, de acordo com as exigências do órgão responsável e com as disposições desta Lei Complementar.

#### Subseção VIII - DAS GARAGENS E SERVIÇOS DE ESTACIONAMENTOS COMERCIAIS

- Art. 464.** São consideradas garagens comerciais, os prédios destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, e considerados serviços de estacionamentos, aqueles destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, cuja atividade é desenvolvida a céu aberto ou sob telheiros.
- Art. 465.** Deverão ser observadas as restrições às edificações e aos imóveis inventariados, situados em áreas especiais de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.
- Art. 466.** As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender às disposições contidas no Capítulo XIII- DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS, desta Lei Complementar, e ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente.
- Art. 467.** As garagens e estacionamentos, que possuem pelo menos um funcionário, deverão ter portaria, guarita ou abrigo para guarda, de acordo com o estabelecido na Seção V - Das Portarias e Bilheterias, do Capítulo XII – DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO.
- Art. 468.** As garagens comerciais com mais de um pavimento (edifícios-garagem), com circulação por meio de rampas, além das exigências da presente Lei Complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter circulação vertical independente, na própria rampa, para pedestres, com largura mínima de 1,00m (um metro), sendo que esta rampa não deverá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres ao estacionamento.

**Parágrafo único.** A rampa de acesso e/ou circulação vertical poderá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres desde que a área reservada aos

pedestres seja segregada fisicamente, possua largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e possua inclinação que garanta a acessibilidade.

Subseção IX - DOS SERVIÇOS PARA MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS

**Art. 469.** São considerados serviços de manutenção para veículos, aqueles estabelecimentos destinados à limpeza e conservação, bem como suprimento de ar, água e lubrificantes, e prestação de serviços de reparos em geral.

**Art. 470.** As edificações destinadas a serviços de manutenção para veículos, além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão:

- I - ser construídas de material incombustível, incluindo esquadrias e estruturas de cobertura;
- II - ter muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,00m (dois metros);
- III - possuir proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental no lote, na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;
- IV - ter as instalações prediais de água e esgoto, de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto, além do tratamento de efluentes determinado pelo órgão ambiental competente.

§1º Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão atender às prescrições referentes ao controle da poluição do ar, estabelecidas pelo órgão encarregado da proteção do meio ambiente.

§2º As atividades de serviços de manutenção para veículos tratadas no caput deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

§3º Quando os serviços de lavagem e lubrificação estiverem localizados a menos de 4,00m (quatro metros) das divisas, deverão os mesmos se fazer em recintos cobertos e fechados.

§4º É expressamente vedada a utilização de água tratada da rede pública de abastecimento para lavagem de veículos e serviços afins.

§5º Será exigida na Aprovação de Projetos, a apresentação do Licenciamento Ambiental pertinente para a atividade, emitido pelo órgão ambiental competente.

Subseção X - DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS E DO ABASTECIMENTO EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS, EMPRESAS DE TRANSPORTE E ENTIDADES PÚBLICAS

**Art. 471.** Os postos de combustíveis e o abastecimento nos estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, além das demais disposições aplicáveis das legislações, Normas Técnicas Oficiais e da Agência Nacional de Petróleo, deverão atender às seguintes exigências:

- I - as colunas e as bombas abastecedoras de combustíveis deverão ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos dos logradouros públicos e das divisas;
- II - os reservatórios devem distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de quaisquer paredes de edificação, e das divisas e seguir o estabelecido pelos órgãos ambientais competentes;
- III - as edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;
- IV - o muro de divisa com terrenos vizinhos deverá ter altura mínima de 2,00m (dois metros);
- V - os passeios fronteiros à edificação deverão garantir as condições de acessibilidade e sinalização para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em lei e nas Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

**Parágrafo único.** Nos estabelecimentos onde houver lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a esta finalidade deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público de incômodos do seu funcionamento, e atender as disposições aplicáveis da Subseção IX - Dos Serviços Para Manutenção de Veículos, da Seção III – Das Edificações Para Usos Comerciais e de Serviços, do Capítulo XIV – DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO, desta Lei Complementar.

**Art. 472.** A instalação de dispositivos para abastecimento de combustível será permitida somente em postos de serviços, e em estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, quando tais estabelecimentos possuírem, no mínimo, 10 (dez) veículos de sua propriedade.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá negar licença para a instalação de dispositivos para abastecimento de combustível, quando no caso de inconveniência à circulação de veículos na via pública.

§2º No projeto deverá, ainda, ser identificada a posição dos aparelhos de abastecimento e reservatórios.

#### Seção IV - DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

**Art. 473.** A construção, ampliação, reforma ou adaptação de edificações para uso industrial somente será admitida em áreas permitidas pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 474.** Toda edificação destinada ao uso industrial deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

- I - atender às exigências e adotar os padrões de acessibilidade previstos nas Normas Técnicas Oficiais aplicáveis;
- II - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- III - prever racionalização do uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;
- IV - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial.

**Art. 475.** As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão além das demais disposições desta Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, prever o que segue:

- I - recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o estabelecido na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;
- II - escadas e entrespos de material incombustível.

**§1º** Os depósitos de combustíveis, quando houver, deverão estar em locais adequadamente preparados, de acordo com as disposições contidas nesta Lei Complementar e nas Normas Técnicas Oficiais.

**§2º** A descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais, tanto em cursos d'água quanto nas redes públicas, deverá seguir as disposições normativas e exigências estabelecidas pela concessionária de água e esgoto e do órgão ambiental competente.

**Art. 476.** As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências normativas de segurança e medicina do trabalho do Ministério do Trabalho e Emprego, legislação sanitária e ambiental dos respectivos órgãos, federais estaduais e municipais vigentes.

**Art. 477.** Nos estabelecimentos industriais em que trabalhem mais de 30 (trinta) empregados, é obrigatória a existência de refeitório, com área de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/3 (um terço) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados.

**Art. 478.** As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso dos funcionários, em conformidade com o Anexo 04, que integra esta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Toda edificação ou unidade industrial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotada de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e quando possível poderão ser conjugados com os sanitários.

**Art. 479.** A Aprovação do Projeto das edificações industriais, nos termos da presente Lei Complementar, deverá ser obrigatoriamente acompanhada do Licenciamento Ambiental e Sanitário, emitidos pelos respectivos órgãos competentes.

**Art. 480.** As edificações industriais deverão atender, além das disposições que lhes forem aplicáveis na presente Lei Complementar, aos seguintes requisitos mínimos:

- I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando com área superior a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) e de 3,00m (três metros), quando a área for igual ou menor a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);
- II - nos locais de trabalho, ter vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

**Art. 481.** Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, serão dotados de adequado isolamento térmico, e deverão distar:

- I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelos menos, quando houver pavimento superposto;
- II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

#### Subseção I - DOS SERVIÇOS DE REPARAÇÃO, MANUTENÇÃO E OFICINAS

**Art. 482.** As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas, além das disposições da presente Lei Complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter nos locais de trabalho vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

**Art. 483.** As edificações destinadas a serralherias e correlatos deverão ser construídas de forma a não causar transtornos de nenhuma espécie aos prédios lindeiros e próximos, e tampouco aos transeuntes.

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo se aplicam às edificações já existentes.

**Art. 484.** Para as oficinas de funilaria, solda, pintura e tratamentos de superfície, deverá ser previsto compartimento especial para solda e pintura.

**Parágrafo único.** As atividades de solda e pintura tratadas no caput deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

**Art. 485.** As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas deverão apresentar licenciamento ambiental do órgão competente e demais órgãos competentes, quando cabíveis.

#### Seção V - DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS E SOCIOINSTITUCIONAIS

**Art. 486.** Para as edificações destinadas à prestação de serviços socioinstitucionais ao serem construídas, adaptadas ou reformadas recomenda-se:

- I - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- II - prever racionalização do uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;
- III - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial de modo que atenda somente lâmpadas consideradas eficientes em termos de gasto energético.

#### Subseção I - DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS DE SAÚDE

- Art. 487.** Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação.
- Art. 488.** As edificações destinadas para usos de saúde e outros estabelecimentos afins, deverão atender às normas do Ministério da Saúde, com base na legislação federal vigente, que dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, além das Normas Técnicas Oficiais, demais exigências desta Lei Complementar e disposições estabelecidas pela vigilância sanitária estadual e municipal, no que for pertinente.
- Art. 489.** Os hospitais, casas de saúde, maternidades, prontos-socorros e similares que realizem procedimentos e atividades onde seja necessário o fornecimento contínuo de energia elétrica (cirurgias, unidade de terapia intensiva, etc.) deverão ser dotados de instalações de energia elétrica autônoma, gerador ou equivalente, com iluminação de emergência.
- Art. 490.** As portas gerais de acesso ao público deverão estar em acordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais relativas às saídas de emergência e acessibilidade.
- Art. 491.** As instalações prediais hidrossanitárias deverão estar em acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água, devendo também observar o disposto pelas Normas Técnicas Oficiais e pela vigilância sanitária estadual e municipal.
- Art. 492.** Os sanitários deverão respeitar as proporções mínimas contidas no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar, sem prejuízo das demais exigências pertinentes.

#### Subseção II - DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS EDUCACIONAIS

- Art. 493.** As edificações para o uso de educação infantil, fundamental e médio deverão observar o programa mínimo estabelecido no Anexo 03 – Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas, que integra esta Lei Complementar.
- Art. 494.** As edificações para usos educacionais, além das disposições da presente Lei Complementar que lhes forem aplicáveis, deverão cumprir também as leis municipais específicas, as disposições da Secretaria Estadual de Educação, a legislação federal pertinente e as Normas Técnicas Oficiais, bem como atender aos seguintes parâmetros mínimos:
- I -** ter as instalações prediais hidrossanitárias de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto;
  - II -** prever salas de aula dimensionadas na proporção de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) por aluno quando em carteira individual e 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado quando em carteira conjunta, e pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros);
  - III -** prever locais de recreação, descobertos e cobertos;
  - IV -** prever a interligação de níveis diferentes ou pavimentos feitos por meio de rampas ou outra solução que garanta a acessibilidade;

- V - prever bebedouros na proporção de 1 (um) para cada grupo de 100 (cem) estudantes;
- VI - ter instalações sanitárias obedecendo às proporções estabelecidas no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) ficando os mínimos das outras dimensões a critério da autoridade competente.

**Art. 495.** As edificações para usos educacionais, de ensino fundamental e ensino médio, deverão possuir áreas de recreação para a totalidade da população de alunos, na proporção de:

- I - mínimo de 0,50 m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;
- II - mínimo de 0,50 m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação descoberta;
- III - mínimo total de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por aluno para recreação (coberta mais descoberta).

§1º Não será admitida, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão da população de alunos em turnos em um mesmo período de um mesmo ciclo.

§2º Não serão considerados como locais de recreação coberta, os corredores e passagens.

**Art. 496.** Os locais de recreação deverão atender ao seguinte:

- I - quando descobertos:
  - a) deverão ser pavimentados, gramados ou ensaibrados e com perfeita drenagem, de acordo com os índices de permeabilidade mínimos estabelecidos;
  - b) ser arborizados, sempre que possível, e orientados de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de duas horas diárias durante todo o ano;
- II - quando cobertos, ter o pé-direito livre mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), ligado ao corpo da edificação e aos seus acessos por circulação coberta, inclusive sobre o recuo frontal.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 3,00m (três metros).

**Art. 497.** As salas de aula das edificações, destinadas à atividade de educação, deverão ter aberturas para iluminação equivalente a, pelo menos, 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação equivalente a, pelo menos, 1/10 (um décimo) da área do piso, de forma a garantir a renovação constante do ar e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

### Subseção III - DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AOS LOCAIS DE REUNIÃO DE PÚBLICO

**Art. 498.** Todo local de reunião deverá possibilitar o acesso universal, de acordo com a legislação em vigor e as Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 499.** As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

- I - saídas de emergência com comunicação para o logradouro público, dimensionadas segundo normas específicas de segurança e proteção contra pânico e incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
- II - as folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público;
- III - os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do art. 499, as saídas de emergência deverão estar em conformidade com exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 500.** As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes desta Lei Complementar, deverão seguir as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 501.** As edificações destinadas a locais de reunião que abriguem cinemas, teatros, auditórios e templos religiosos, dotados de assentos fixos dispostos em filas deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - prever número máximo de 16 (dezesesseis) assentos na fila, quando tiverem corredores longitudinais em ambos os lados;
- II - prever número máximo de 8 (oito) assentos na fila, quando tiverem corredor longitudinal em um único lado;
- III - prever setorização por meio de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (catorze) filas;
- IV - prever corredores transversais e longitudinais com larguras não inferiores a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,00m (dois metros), respectivamente.

**Art. 502.** Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência, conforme legislação e normas técnicas de prevenção e combate a incêndios.

**Art. 503.** Deverão, obrigatoriamente, ser dotados de tratamento acústico, independentemente de sua localização, as boates, discotecas, clubes noturnos e sociais ou outros estabelecimentos de comércio, serviço ou institucional, de qualquer natureza, que apresentem música ao vivo, mecanizada ou qualquer tipo de poluição sonora.

**§1º** Deverá ser providenciado tratamento acústico do edifício, apresentando isolamento de modo que as medições com o estabelecimento em funcionamento, não ultrapassem o máximo de 5dB (cinco decibels) do ruído de fundo.

**§2º** A critério do Poder Público Municipal, poderá ser solicitada a apresentação do Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, que comprove as reduções dos níveis de ruído previsto no § 1º deste artigo, para instruir os processos de qualquer expediente administrativo, para os locais que se enquadrem no disposto no caput deste artigo.

**§3º** É condição para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, bem como do Alvará de Funcionamento, o atendimento do disposto no caput deste artigo.

**Art. 504.** As edificações previstas nesta Seção deverão ter vãos de iluminação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso.

**§1º** Quando não atendida a superfície mínima de iluminação natural, deverá apresentar sistema de iluminação artificial, que garanta a iluminância adequada ao desempenho da atividade no local.

**§2º** Quando não atendida a superfície mínima de ventilação, deverá apresentar sistema de ventilação forçada, que garanta a renovação e a qualidade do ar.

**§3º** Ficam excluídos da exigência de que trata o caput deste artigo, os compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência de iluminação natural, desde que disponham de ventilação mecânica.

**Art. 505.** As edificações constantes desta Seção deverão ter instalações sanitárias para uso do público, para cada sexo, na proporção mínima contidas no Anexo 04, que integra esta Lei Complementar.

## Seção VI - DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

**Art. 506.** As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem as condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade do conjunto e dos usuários.

**Art. 507.** Em edifícios residenciais, só poderão existir conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados a comércio/serviços, devendo todos possuir acesso para o logradouro público, além de sua natureza não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores.

**Parágrafo único.** Admitir-se-á a existência de prédios com atividade mista, residencial e comercial/serviços, desde que a circulação comum seja totalmente separada e os acessos verticais sejam independentes ou com controle de acesso que não permita o acesso às partes residenciais, inclusive os de emergência. Sendo permitido o acesso da parte comercial/serviços à parte residencial, desde que seja feito diretamente entre uma unidade privativa residencial e uma unidade privativa comercial.

**Art. 508.** Em indústrias, oficinas e depósitos será permitida a comercialização de produtos fabricados ou depositados no próprio estabelecimento, desde que sejam permitidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e estejam separados das atividades de transformação.

## Seção VII - DAS INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS

**Art. 509.** São consideradas instalações temporárias, os circos, parques de diversões, feiras, shows e outras de caráter temporário de afluência de público em geral.

**Art. 510.** As instalações temporárias, além de outras disposições da legislação pertinente, deverão atender às seguintes exigências:

- I - implantação no terreno de modo a garantir recuo mínimo do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;
- II - áreas com acesso restrito devidamente separadas do público;
- III - local de estacionamento devidamente organizado e identificado;
- IV - acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo normas técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
- V - vasos sanitários independentes, separados por sexo, com solução adequada de destino final dos dejetos que não comprometa a qualidade do meio ambiente, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço com no mínimo 1 (um) vaso sanitário para cada 200 (duzentos) frequentadores;
- VI - iluminação de emergência;
- VII - local adequado para coleta e acondicionamento do lixo.

**Art. 511.** A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos às condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade estabelecidas nesta Lei Complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará antes do licenciamento para instalação comercial pela Secretaria Municipal de Segurança, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social e pela Secretaria Municipal de Finanças para cada caso.

**Parágrafo único.** A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços só será expedida pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, após o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

## Capítulo XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

### Seção I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 512.** A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo Municipal por meio de servidores autorizados pelo órgão competente.

**Parágrafo único.** O servidor responsável pela fiscalização das obras, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário do imóvel ou ao responsável técnico ou seus prepostos, quando possível.

**Art. 513.** Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta Lei Complementar ou de outras leis ou atos baixados pelo Poder Executivo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

**§1º** Qualquer cidadão poderá denunciar ação contrária ou omissão às disposições desta Lei Complementar, ou de outras leis e regulamentos do Município, mediante representação formal à autoridade competente, a quem caberá a devida apuração, providenciando as diligências necessárias e demais medidas legais cabíveis.

**§2º** Ao autor da representação será assegurado o direito de acompanhamento do processo administrativo até a sua conclusão.

**§3º** No caso de ficar comprovada a presunção de má-fé do autor da denúncia, o mesmo ficará sujeito às sanções legais cabíveis.

**Art. 514.** Nos casos de violação das disposições desta Lei Complementar serão aplicadas pela autoridade competente, no exercício do poder de polícia municipal, por meio de ato administrativo devidamente publicado no veículo de divulgação oficial do Município, as seguintes sanções ao infrator:

- I** - cassação: revoga o licenciamento de qualquer natureza, expedido pelo Poder Executivo Municipal;
- II** - embargo: determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da medida;
- III** - demolição: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação;
- IV** - demolição com recuperação: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação, devendo o terreno e/ou edificação voltar ao estado original anterior à obra;
- V** - suspensão: suspende o profissional habilitado de aprovar e licenciar obras no município;
- VI** - multa: sanção pecuniária imposta por infringir a legislação vigente.

**§1º** A discriminação das penalidades no "caput" não constitui hierarquia e poderão ser aplicadas concomitantemente.

**§2º** A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**Art. 515.** A constatação pelo órgão municipal competente do descumprimento às disposições da presente Lei Complementar ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, com a notificação ao infrator para sanar as irregularidades no prazo determinado pelo agente, assegurado o devido processo legal.

**Parágrafo único.** Nos casos em que a infração oferecer risco à incolumidade, à segurança pública, ao sossego público, ou em razão de sua gravidade, após vistoria administrativa, poderão ser aplicadas as penalidades de interdição, embargo, demolição, independente de prévia notificação.

## Seção II - DAS SANÇÕES

### Subseção I - DO INDEFERIMENTO

**Art. 516.** O indeferimento é a sanção aplicada pelo Poder Executivo Municipal ao processo protocolado pelo interessado que apresenta documentação deficiente.

**Parágrafo único.** Não estando o requerimento devidamente instruído, conforme o decreto específico, o processo será indeferido por deficiência na documentação e o interessado será notificado, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, devendo no ato do indeferimento ser alegadas, de uma só vez, todas as deficiências de documentação contidas no processo.

### Subseção II - DA CASSAÇÃO

**Art. 517.** A cassação consiste na revogação pelo Poder Executivo Municipal do licenciamento para os expedientes administrativos tratados nos incisos III, IV, V, VI, VII e VIII, do art. 30 da presente Lei Complementar, nas seguintes situações:

- I - como medida preventiva da preservação do patrimônio histórico e cultural;
- II - quando o licenciado se opuser a exame, verificação ou vistoria por agentes municipais;
- III - por solicitação de autoridade pública, comprovados os motivos que fundamentaram a solicitação;
- IV - quando a pessoa física ou jurídica for reincidente em infração às disposições da presente Lei Complementar e demais normas municipais pertinentes.

### Subseção III - DA INTERDIÇÃO

**Art. 518.** A interdição consiste no ato de paralisação de toda ou qualquer atividade, obra, ou parte de uma obra, com impedimento do acesso, da ocupação, ou do uso, mediante aplicação do respectivo auto de interdição por autoridade competente.

**Art. 519.** A interdição será imposta após vistoria efetuada pelo órgão municipal competente, quando for constatado o que segue:

- I - “edificação ocupada sem o respectivo “Certificado de Conclusão de Obra” emitido pelo órgão municipal competente;
- II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;
- III - ameaça à saúde pública.

**Art. 520.** A interdição não exime a obrigatoriedade do cumprimento das demais cominações legais, e da aplicação concomitante de multas.

### Subseção IV - DO EMBARGO

**Art. 521.** O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade, ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente.

**Parágrafo único.** O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas nesta Lei Complementar.

**Art. 522.** O embargo será efetuado nos seguintes casos e condições:

- I - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas por legislação municipal;
- II - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas por órgãos de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, pelo órgão sanitário responsável, pelo órgão ambiental responsável e qualquer outro órgão que estabeleça condições de implantação de um empreendimento;
- III - falta de licença para obra em execução, independente do fim a que se destina;

- IV - quando a juízo do órgão competente, houver perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, nos edifícios, terrenos ou nos logradouros;
- V - quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações, dos terrenos ou das instalações;
- VI - funcionamento irregular de instalações elétricas, mecânicas, industriais, comerciais ou particulares;
- VII - funcionamento irregular de aparelhos e dispositivos nos estabelecimentos de diversões;
- VIII - risco ou prejuízo ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural e a segurança pública;

**Art. 523.** São passíveis ainda, de embargo as obras licenciadas de qualquer natureza:

- I - em que não estiver sendo obedecido o projeto aprovado;
- II - não estiver sendo respeitado o alinhamento;
- III - não estiver sendo cumprida qualquer das prescrições do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras;
- IV - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira irregular e /ou, a juízo do órgão competente, possa resultar prejuízo para a segurança da construção, da instalação, das pessoas, do meio ambiente ou do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

**Art. 524.** O órgão competente poderá solicitar, sempre que necessário, o auxílio de força policial para fazer respeitar o cumprimento do embargo.

**Art. 525.** O levantamento de embargo poderá ser concedido, mediante requerimento dirigido ao Poder Executivo Municipal, após a constatação da regularização do fato que deu causa ao mesmo e a devida quitação de eventuais multas aplicadas.

**Art. 526.** O embargo poderá implicar:

- I - na cassação do Alvará de Aprovação de Projeto e do respectivo Alvará para Execução de Obras;
- II - na demolição da construção, total ou parcial, quando verificada a impossibilidade de reversão do fato que gerou a sua aplicação.

#### Subseção V - DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 527.** A demolição administrativa de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos seguintes casos:

- I - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e a respectivo Alvará para Execução de Obras, tornando-a incompatível com a legislação vigente;
- II - execução da obra sem projeto aprovado e a respectivo Alvará para Execução de Obras, em desacordo com a legislação vigente;

III - execução da obra desrespeitando o alinhamento, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

IV - risco para a segurança pública;

**Parágrafo único.** A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

**Art. 528.** A demolição administrativa com recuperação, de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção no seguinte caso:

I - execução da obra desrespeitando a Área de Preservação Permanente (APP) ou outra área protegida, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

II - execução de obra sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado em imóveis de valor cultural e de sítios históricos que alterem o objeto tombado.

**Parágrafo único.** A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

#### Subseção VI - DA SUSPENSÃO

**Art. 529.** Além das penalidades previstas pelo Código Civil e legislação federal específica, os profissionais legalmente habilitados ficam sujeitos à:

I - suspensão imposta pelo órgão municipal competente, de seis meses até um ano, quando:

a) apresentarem, sem justificativa, desenho em evidente desacordo com o local ou falsearem medidas e demais indicações no projeto;

b) executarem obras em desacordo com o projeto aprovado ou em desacordo com o uso aprovado;

c) modificarem os projetos aprovados, efetuando alterações de qualquer espécie, sem a necessária aprovação;

d) iniciarem qualquer obra sem o devido licenciamento;

e) assumirem a responsabilidade da execução de qualquer obra e não dirigirem de fato os respectivos serviços;

II - suspensão imposta pelo órgão competente, de um a dois anos, quando:

a) falsearem cálculos ou memórias justificativas dos projetos ou quando apresentarem cálculos ou memórias justificativas em evidente desacordo com o projeto;

b) revelarem imperícia na execução de qualquer obra, verificada por comissão ou perito nomeado pelo município;

c) falsearem documento emitido pelo Poder Executivo (por meio de assinaturas falsificadas, adulteração de documentos e qualquer outro meio que o altere em relação ao original);

d) falsearem documento emitido por outro órgão de modo a viabilizar a expedição de Alvarás, Licenças, Certificados e Certidões pelo Poder Executivo.

**§1º** No caso de reincidência, a suspensão imposta pelo órgão competente, será o dobro do período da primeira suspensão.

- §2º No caso de nova reincidência, o profissional fica sujeito à cassação do registro municipal, após avaliação do caso por uma comissão.
- §3º A avaliação do prazo da suspensão será realizada por uma comissão composta de três funcionários do quadro, com o cargo de Arquiteto ou Engenheiro, sem estar respondendo por cargo em comissão ou confiança.
- §4º As suspensões serão impostas mediante ato publicado no veículo de comunicação oficial do Município ou por ofício ao infrator, expedido pelo órgão municipal competente, devendo tal procedimento ser comunicado ao respectivo órgão de classe.
- §5º O profissional suspenso não poderá projetar, iniciar obra de qualquer natureza, nem prosseguir a obra que motivou a suspensão, enquanto não decorrido o prazo de suspensão e regularizada a situação que originou a penalização.
- §6º É facultado ao proprietário da obra embargada, por motivo da suspensão de seu responsável técnico, concluí-la, desde que proceda a substituição do profissional punido.
- §7º No caso de obra em desacordo com o projeto aprovado, esta só poderá ser reiniciada após aprovação de proposta de adequação, junto ao órgão municipal competente.

#### Subseção VII - DA NOTIFICAÇÃO

- Art. 530.** A Notificação é o instrumento descritivo pelo qual a fiscalização comunica a(s) irregularidade(s) verificada(s) em relação às disposições desta Lei Complementar e demais legislações pertinentes, intima o infrator à eliminação ou correção da mesma, dentro de prazo determinado.
- §1º A notificação deverá sempre preceder à lavratura de autos de infração, multas, embargos ou demolições de obras e construções que se apresentem na situação descrita no caput deste artigo.
- §2º A notificação, depois de publicada em veículo de comunicação oficial do Município, sendo encaminhada comunicação ao notificado por remessa postal.
- §3º Deverão ser comunicados da notificação todos os envolvidos na irregularidade verificada (proprietário/possuidor, autor do projeto, responsável técnico ou outro).
- §4º O prazo para a regularização da situação notificada será definido em regulamento específico. Podendo, mediante pedido do interessado, ser prorrogado por igual período uma única vez.
- §5º Decorrido o prazo estabelecido, sem que o infrator tenha iniciado a regularização da situação, lavrar-se-á o respectivo auto de infração.
- §6º Iniciada a regularização, mediante pedido e comprovação do fato pelo interessado, o prazo da notificação fica suspenso, voltando a correr normalmente caso a regularização seja paralisada por falta de interesse do interessado.
- Art. 531.** Na notificação deverão constar as informações que dispuser o regulamento próprio, a ser expedido por ato do Poder Executivo Municipal.

#### Subseção VIII - DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 532.** O auto de infração é o instrumento descritivo no qual a fiscalização aplica a sanção cabível a qualquer violação desta Lei Complementar e demais regulamentos aplicáveis do Município.

**Art. 533.** Constatada a infração de qualquer das disposições desta Lei Complementar será lavrado um auto de infração, por agente de fiscalização do órgão competente, podendo ser comunicado ao infrator por um dos meios a seguir:

- I - pessoalmente;
- II - pelo correio com aviso de recebimento (A.R.);
- III - por qualquer meio oficial que cumpra a finalidade de cientificar o responsável da aplicação da penalidade;
- IV - por edital, quando esgotadas as buscas para sua localização.

**§1º** O infrator será considerado ciente da aplicação do auto de infração, por comunicação via edital, quando decorrido o prazo de 10 (dez) dias da data de publicação na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local.

**§2º** O auto de infração deverá ser precedido de verificação pessoal do agente fiscalizador, não bastando mera comunicação ou denúncia de terceiros.

**Art. 534.** O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo agente da fiscalização da Prefeitura e deverá conter as informações que dispuser o regulamento próprio, a ser expedido por ato do Poder Executivo Municipal.

**§1º** Após a publicação do auto de infração no veículo de divulgação oficial do Município, será encaminhada comunicação ao autuado intimando-o a retirar o auto de infração no órgão competente, no prazo de 7(sete) dias úteis e, passado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para cobrança em dívida ativa.

**§2º** A assinatura do autuado não importa em confissão nem a sua falta ou recusa em nulidade do auto ou agravamento da infração.

**§3º** O autuado deverá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

**§4º** O auto de infração será lavrado em três vias, sendo a primeira entregue ou remetida ao infrator, a segunda juntada na ação fiscal e a terceira para controle do setor que emitiu o auto de infração.

**§5º** A regularização de uma infração pelo seu saneamento ou pelo pagamento das licenças ou dos emolumentos em débito, não anula um auto de infração, que não poderá ser cancelado ou anulado, quando tiver sido regularmente lavrado.

**Art. 535.** Dará motivo à lavratura de auto de infração:

- I - o descumprimento de notificação ou do embargo ou de ambos emitida pelo agente fiscalizador, em função da irregularidade verificada;
- II - nos casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Executivo Municipal.

**§1º** O valor da multa será calculado conforme regulamento;

**§2º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta Lei Complementar, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

### Subseção IX - DA AUTUAÇÃO E MULTAS

**Art. 536.** A multa consiste na imposição de penas pecuniárias, cujos valores estão dispostos no serão definidos em regulamentação específica.

**Art. 537.** Na reincidência ou persistência da infração, as multas serão aplicadas em dobro.

**§1º** Constitui reincidência à infração do mesmo dispositivo legal registrado anteriormente, cometida pela mesma pessoa física, pessoa jurídica ou entidade.

**§2º** Constitui persistência na infração a continuidade da situação irregular, de violação a um dispositivo legal, pela mesma pessoa física, pessoa jurídica ou entidade.

**§3º** Para os casos de reincidência será considerado o período de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data da aplicação da penalidade correspondente.

**§4º** Para efeito desta Lei Complementar consideram-se circunstâncias agravantes:

- I - a reincidência na infração;
- II - cometer infração para obter vantagem pecuniária;
- III - ter provocado consequências danosas ao meio ambiente;
- IV - agir com dolo direto ou eventual;
- V - provocar efeitos danosos à propriedade alheia;
- VI - danificar áreas de proteção ambiental;
- VII - usar de meios fraudulentos junto à municipalidade.

**Art. 538.** No caso de duplicidade, prevalecerá o auto de infração com data mais antiga, e no caso de persistência de infração, será expedido um novo auto, observando-se os registros informados no anterior e data da constatação, devendo a penalidade ser adequada ao disposto no art. 538 desta Lei Complementar.

**Art. 539.** Decorrido o prazo estabelecido no auto, sem que tenha sido efetuado o pagamento da multa, o valor da penalidade será encaminhado para inscrição em dívida ativa para efeito de cobrança executiva, com os acréscimos correspondentes.

**Art. 540.** A multa poderá ser aplicada não só durante, mas também quando consumada a infração, por ação ou por fato, com a terminação das obras, dos serviços, da instalação, do funcionamento ou das práticas que constituírem a irregularidade.

**Art. 541.** Ao não cumprimento ao embargo aplicado, em qualquer situação, ensejará a multa cujo valor será o triplo da somatória das multas aplicadas, sem prejuízo das demais sanções a serem impostas ao caso.

**Art. 542.** No caso de serem regularizáveis as obras, os serviços ou instalações executadas, o pagamento da multa não exime o infrator do recolhimento dos emolumentos correspondentes, sem prejuízo da obrigação de demolir,

desmontar ou modificar o que tiver sido executado em desacordo com esta Lei Complementar.

### Seção III - DA DEFESA E RECURSO

**Art. 543.** A defesa quanto ao auto de infração supostamente lavrado incorretamente far-se-á por petição e em processo administrativo próprio, onde o interessado deverá alegar, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

**§1º** A petição mencionará, obrigatoriamente:

- I - a autoridade julgadora a quem é dirigida;
- II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III - os dados do imóvel;
- IV - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- V - o objetivo visado, com referência ao auto de infração que questiona.

**§2º** A impugnação suspenderá a sanção até a decisão do Poder Executivo Municipal.

**§3º** O Poder Executivo Municipal determinará, por meio de ofício ou de requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias, podendo ainda solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

**§4º** Preparado o processo para decisão, o Poder Executivo Municipal prolatará despacho, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

**Art. 544.** O autuado será notificado da decisão por publicação no veículo de comunicação oficial do Município.

**Art. 545.** A decisão administrativa é irrecorrível e produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I - Quando a decisão mantiver a autuação, mantém as penalidades aplicadas por meio do auto de infração;
- II - Quando a decisão tornar insubsistente a autuação, revogar as penalidades aplicadas indevidamente.

### Capítulo XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 546.** O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei Complementar.

**Art. 547.** Os casos omissos serão apreciados pelo órgão competente municipal.

**Art. 548.** Esta Lei Complementar deverá ser revisada a cada 5 (cinco) anos.

Esta Lei Complementar entrará em vigor em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação e serão revogadas em seu inteiro teor a Lei Complementar nº 06/2002; a Lei Complementar nº 62/2009; a Lei Municipal nº 2292/1977; a Lei Municipal nº 2940/1985; a Lei Municipal nº 3026/ 1986; a Lei Municipal nº 3412/1989; a Lei Municipal nº 3699/1991; a Lei Municipal nº 4098/1993; a Lei Municipal nº 4562/1996; a Lei Municipal nº 4935/1999 e a Lei Municipal nº 5354/2002; e do Artigo 9º ao Artigo 14, o Artigo 18, do Artigo 25 ao Artigo 37, do Artigo 39 ao Artigo 48 da Lei Municipal nº 4630/1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais nº 4794/1998 e nº 6562/2011; o Artigo 1º, Artigo 2º, Artigo 3º e Artigo 5º da Lei Municipal nº 3610/1990 e o Artigo 16 do Decreto Municipal nº 9001/2008, alterado pelo Decreto Municipal nº 9489/2009.

MINUTA