



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

# CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

*Estabelece normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.*

*\* Lei Complementar nº 143, de 15 de janeiro de 2019*

SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO E URBANISMO

DEPARTAMENTO DE  
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**SUMÁRIO**

<b>CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES.....</b>	<b>2</b>
Seção I - Do Município.....	2
Seção II - Do Proprietário.....	4
Seção III - Do Possuidor.....	5
Seção IV - Do Profissional.....	6
Subseção I - Da Baixa e Transferência de Responsabilidade.....	8
<b>CAPÍTULO III - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>10</b>
Seção I - Das Disposições Gerais.....	10
Seção II - Da Certidão de Anuência Prévia.....	12
Seção III - Do Alinhamento e Nivelamento.....	12
Seção IV - Da Aprovação de Projetos.....	13
Subseção I - Da Apresentação de Projetos.....	13
Subseção II - Do Alvará de Aprovação de Projetos.....	16
Subseção III - Da Substituição de Alvará de Aprovação de Projetos.....	21
Seção V - Da Execução de Obras.....	22
Subseção I - Do Alvará para Execução de Obras.....	22
Subseção II - Da Licença Especial para Execução de Obras.....	24
Seção VI - Das Reconstruções.....	24
Seção VII - Do Certificado de Conclusão de Obra.....	25
Seção VIII - Da Licença para Reforma.....	28
Seção IX - Do Alvará de Demolição.....	29
Seção X - Da Autorização.....	30
<b>CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>31</b>
Seção I - Das Disposições Gerais.....	31
Seção II - Da Análise de Processos.....	31
Subseção I - Do Comunicado.....	31
Seção III - Das Vistorias.....	32
Seção IV - Dos Procedimentos Especiais.....	32
Seção V - Dos Prazos, Validades e Prorrogações.....	32
Seção VI - Do Arquivamento e Desarquivamento.....	32
Seção VII - Do Cancelamento do Alvará de Aprovação.....	33
<b>CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>33</b>
Seção I - Das Disposições Gerais.....	33
Seção II - Do Canteiro de Obras e Instalações Provisórias.....	34
Seção III - Da Vedação das Obras.....	35
Seção IV - Das Escavações, Movimento de Terra, Arrimo e Drenagens.....	36
Seção V - Da Conservação e Limpeza.....	37
Seção VI - Da Placa de Obra.....	37



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

Seção VII -	Das Demolições.....	38
Seção VIII -	Das Obras Paralisadas.....	39
Seção IX -	Das Edificações Abandonadas.....	39
Seção X -	Da Execução de Obras sob Logradouros Públicos.....	40
Seção XI -	Da Execução de Obras em Imóvel Atingido por Plano de Melhoramento Público.....	41
<b>CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....</b>		<b>42</b>
<b>CAPÍTULO VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES.....</b>		<b>44</b>
Seção I -	Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional.....	44
Seção II -	Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas.....	45
Seção III -	Da Eficiência Energética nas Edificações.....	46
Seção IV -	Dos Resíduos Sólidos nas Obras.....	47
Seção V -	Da Aplicação de Infraestrutura Verde.....	48
<b>CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES.....</b>		<b>48</b>
Seção I -	Das Calçadas.....	48
Subseção I -	Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio.....	50
Seção II -	Do Terreno.....	51
Subseção I -	Do Fechamento do Terreno.....	52
Subseção II -	Do Movimento de Terra.....	53
Subseção III -	Da Drenagem.....	54
Subseção IV -	Da Sondagem.....	55
Seção III -	Dos Componentes Técnico-Constructivos da Edificação.....	56
Subseção I -	Das Disposições Gerais.....	56
Subseção II -	Dos Índices Técnicos.....	57
Subseção III -	Das Fundações e Estruturas.....	57
Subseção IV -	Das Paredes.....	57
Subseção V -	Dos Forros.....	58
Subseção VI -	Das Coberturas.....	59
Subseção VII -	Dos Pavimentos.....	59
Subseção VIII -	Das Aberturas, Portas e Janelas.....	60
Subseção IX -	Dos Acabamentos.....	60
Subseção X -	Das Fachadas.....	61
Subseção XI -	Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais.....	61
Seção IV -	Das Instalações Prediais.....	62
Subseção I -	Das Disposições Gerais.....	62
Subseção II -	Das Instalações Hidráulicas - Água Potável.....	63
Subseção III -	Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável.....	64
Subseção IV -	Das Instalações Hidráulicas - Captação de Águas Pluviais.....	65
Subseção V -	Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto.....	67
Subseção VI -	Das Instalações Elétricas.....	68
Subseção VII -	Das Telecomunicações.....	68
Subseção VIII -	Do Gás.....	68
Subseção IX -	Dos Resíduos Sólidos - Lixo.....	69
Subseção X -	Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - Para-Raios.....	69
Subseção XI -	Do Condicionamento Ambiental.....	70



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

Subseção XII - Da Insonorização.....	71
Subseção XIII - Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio.....	71
Seção V - Dos Equipamentos Mecânicos.....	72
Subseção I - Das Disposições Gerais.....	72
Subseção II - Dos Elevadores de Passageiros.....	74
Subseção III - Dos Elevadores de Carga e Monta Cargas.....	76
Subseção IV - Das Escadas e Esteiras Rolantes.....	76
<b>CAPÍTULO IX - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA.....</b>	<b>77</b>
Seção I - Das Disposições Gerais.....	77
Seção II - Dos Espaços de Circulação.....	78
Seção III - Das Escadas.....	78
Subseção I - Das Escadas de Emergência.....	80
Seção IV - Das Rampas de Pedestres.....	80
Seção V - Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva.....	81
Seção VI - Da Acessibilidade das Pessoas com Deficiência.....	82
<b>CAPÍTULO X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO.....</b>	<b>83</b>
Seção I - Da Classificação e Dimensões.....	83
Seção II - Da Subdivisão dos Compartimentos.....	84
Seção III - Das Instalações Sanitárias.....	85
Subseção I - Da Quantificação.....	87
Subseção II - Do Dimensionamento.....	87
<b>CAPÍTULO XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO.....</b>	<b>87</b>
Seção I - Da Insolação, Iluminação e Ventilação.....	87
Subseção I - Das Disposições Gerais.....	87
Subseção II - Da Insolação, Iluminação e Ventilação das Edificações.....	88
Subseção III - Das Aberturas de Iluminação e Ventilação dos Compartimentos.....	92
Seção II - Do Isolamento Acústico.....	94
Seção III - Do Conforto Térmico.....	94
<b>CAPÍTULO XII - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL.....</b>	<b>95</b>
Seção I - Das Disposições Gerais.....	95
Seção II - Dos Abrigos de Veículos.....	96
Seção III - Dos Abrigos e Cabines.....	97
Seção IV - Das Pérgulas.....	98
Seção V - Das Portarias e Bilheterias.....	98
Seção VI - Das Piscinas, Espelhos d'água e Caixas d'água.....	99
Seção VII - Das Chaminés e Torres.....	101
Seção VIII - Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retrátéis.....	102
Seção IX - Das Marquises, Beirais e Elementos de Proteção.....	104
Seção X - Das Sacadas, Varandas e Terraços.....	106
Seção XI - Das Edículas e Construções Secundárias.....	107
<b>CAPÍTULO XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS.....</b>	<b>108</b>
Seção I - Do Acesso.....	108



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

Seção II -	Da Circulação.....	111
Seção III -	Das Vagas.....	112
Seção IV -	Do Espaço de Manobra e Acumulação.....	114
<b>CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO.....</b>		<b>114</b>
Seção I -	Das Disposições Gerais.....	114
Seção II -	Das Edificações Residenciais.....	115
Subseção I -	Das Edificações Unirresidenciais.....	116
Subseção II -	Das Edificações Multirresidenciais.....	116
Subseção III -	Das Casas Populares.....	117
Subseção IV -	Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.).....	117
Seção III -	Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços.....	119
Subseção I -	Dos Prédios Comerciais e de Serviços.....	119
Subseção II -	Dos Serviços de Alimentação.....	120
Subseção III -	Dos Centros Comerciais e Galerias Comerciais.....	121
Subseção IV -	Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Alimentícios.....	122
Subseção V -	Dos Armazéns e Depósitos.....	122
Subseção VI -	Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos.....	123
Subseção VII -	Dos Serviços de Hospedagem.....	123
Subseção VIII -	Das Garagens e Serviços de Estacionamento Comerciais.....	124
Subseção IX -	Dos Serviços para Manutenção de Veículos.....	125
Subseção X -	Dos Postos de Abastecimento de Veículos e do Abastecimento em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas de Transporte e Entidades Públicas.....	126
Seção IV -	Das Edificações Industriais.....	127
Subseção I -	Dos Serviços de Reparação, Manutenção e Oficinas.....	128
Seção V -	Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais.....	129
Subseção I -	Das Edificações para Usos de Saúde.....	129
Subseção II -	Das Edificações para Usos Educacionais.....	130
Subseção III -	Das Edificações Destinadas aos Locais de Reunião de Público.....	131
Seção VI -	Das Edificações Mistas.....	133
Seção VII -	Das Instalações Temporárias.....	134
<b>CAPÍTULO XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS.....</b>		<b>134</b>
Seção I -	Das Disposições Gerais.....	134
Seção II -	Do Indeferimento e das Sanções.....	136
Subseção I -	Do Indeferimento.....	136
Subseção II -	Da Cassação.....	136
Subseção III -	Da Interdição.....	136
Subseção IV -	Do Embargo.....	137
Subseção V -	Das Demolições.....	138
Subseção VI -	Da Notificação.....	139
Subseção VII -	Do Auto de Infração.....	139
Subseção VIII -	Da Autuação e Multas.....	141
Seção III -	Da Defesa e Recurso.....	142
<b>CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>		<b>143</b>



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143, DE 15 DE JANEIRO DE 2019**

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, 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 a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

§ 1º As disposições contidas nesta lei complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor do Município, integradas ao conjunto de instrumentos do desenvolvimento urbano sustentável, especialmente às leis municipais que tratam do parcelamento do solo urbano e do ordenamento do 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;
- VI - Anexo 06 - Penalidades por Desatendimento às Disposições desta lei complementar.

**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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 2**

**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 do Município 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 norma que venha a substituí-la, conforme as disposições das legislações federais, estaduais e municipais vigentes, além daquelas previstas nesta lei complementar.

§ 2 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 às disposições desta 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** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 3**

§ 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 - 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;

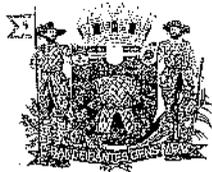
VIII - os pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação assim o exigir;

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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 4**

§ 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 5**

**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 do artigo 11 desta lei complementar, 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 6**

**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 Poder Executivo Municipal deverá incluir o registro profissional do profissional legalmente habilitado, bem como a empresa legalmente habilitada com seu(s) respectivo(s) profissional(is), no Cadastro de Profissionais.

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

**§ 2º** No caso de alteração do profissional representante da empresa legalmente habilitada, a empresa será responsável pela atualização do cadastro.

**§ 3º** O Cadastro de Profissionais possui fim meramente administrativo.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 7**

§ 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, às normas de parcelamento do solo urbano, bem como às prescrições concernentes a esta lei complementar, naquilo 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 espacialização 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, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e demais normas técnicas oficiais.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 8**

**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 demais disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos.

**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 afeita;

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 9**

§ 2º Caso a obra esteja em desacordo com o projeto aprovado, deverá ser providenciada a transferência da responsabilidade e a substituição do projeto aprovado.

§ 3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa da responsabilidade, sendo que o proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

§ 4º 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.

§ 5º 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, sendo que a continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

§ 6º 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.

§ 7º 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 10**

§ 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 29 desta lei complementar.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 11**

§ 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 artigo 29 desta lei complementar têm o prazo de validade conforme estabelecido nas Seções deste Capítulo.

**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 artigo 29 desta lei complementar será suspenso, mediante 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 artigo 29 desta lei complementar 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, cuja decisão será devidamente motivada.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 12**

**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 à 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 de 1 (um) ano para solicitação do Alvará de Aprovação de Projetos, podendo ser renovado uma vez por igual período e, caso esteja de acordo com a legislação, poderá ser renovado mais de uma vez.

§ 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 § 4º deste artigo, se houver alteração na legislação federal e/ou estadual dispendo 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 o 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 13**

§ 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 de 180 (cento e oitenta) dias, não prorrogáveis, 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 possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no caput deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita no 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 na 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 14**

- 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) indicação 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:**



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 15**

- 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;

**VII** - formulário devidamente preenchido com as informações do imóvel, vagas de estacionamento, frequência de viagens e acessos, assinado pelo proprietário do imóvel, autor do projeto e responsável técnico.

§ 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 uniresidenciais ficam dispensados da apresentação das informações contidas no inciso IV do caput deste artigo, 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, VI e VII 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 16**

**Art. 42.** Para projetos de edificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser solicitadas aos empreendedores informações complementares que venham subsidiar a análise, podendo ser solicitadas, inclusive, as informações dispensadas nos §§ 1º, 4º e 7º do artigo 41 desta lei complementar e de 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, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e em outras legislações afins.

**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 avalizadas 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 17**

§ 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 (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outros) deverão ser compatíveis entre si.

**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.** Enquanto não for iniciada a obra, é facultada a obtenção de novo alvará de aprovação de projetos.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 18**

**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 complementar, 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:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 19**

**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, pé-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 vigente.

§ 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 em 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 vigente.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 20**

**Art. 58.** O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projetos será de 1 (um) ano para solicitar o Alvará de Execução de Obras.

**Parágrafo único.** O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser renovado uma vez por igual período.

**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 deste 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 21**

**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 107 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, o projeto 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 antes.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 22

**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:

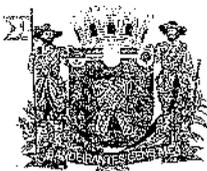
I - aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;

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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 23**

**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 do caput deste artigo, 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 de 5 (cinco) anos para a conclusão da obra.

**§ 1º** O Alvará para Execução de Obras poderá ser renovado uma vez por igual período.

**§ 2º** Os imóveis objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios deverão seguir o estabelecido no artigo 8º da Lei Complementar nº 112, de 2014.

**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 suspensa a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras concedido.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 24**

**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 pela Administração.

**Art. 73.** Para efeitos de que trata o artigo 72 desta lei complementar, 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 regulação 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 25**

§ 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 vigente.

**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 artigo 74 desta lei complementar 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 26**

**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 79 e 80 desta lei complementar, 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 agrupamento 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 facultado 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 disposto no 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:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 27**

- 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 demais 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 28**

**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 de 180 (cento e oitenta) dias para executar a reforma.

**Parágrafo único.** A Licença para Reforma poderá ser renovada uma vez por igual período.

**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:

**I** - 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;

**II** - consertos em pisos, pavimentos, paredes ou muros e de revestimentos;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 29**

**III** - construção e reconstrução de passeios, desde que obedecida a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 ou norma que a substitua;

**IV** - consertos de esquadrias, sem modificar o vão;

**V** - substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;

**VI** - 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 de 180 (cento e oitenta) dias para executar a demolição.

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



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 30**

**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.** Dependarão 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 de 90 (noventa) dias para execução.

**Parágrafo único.** A Autorização poderá ser renovada uma vez por igual período.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 31**

**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 I ao VIII do artigo 29, 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 I ao VIII do artigo 29.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 32**

§ 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 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 33**

**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 concedido 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 34**

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 35**

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 36**

§ 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 dos 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 37**

**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 colocarem 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 de 10 (dez) dias após a notificação, 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 ficarem 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 38**

**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 a 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.

**Parágrafo único.** 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, sendo que na ausência de norma específica será 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 39**

**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 das 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 40**

**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, a saber:

**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 artigo 72 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 41**

§ 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, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na 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:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 42**

**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**

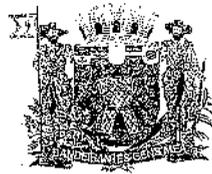
**Art. 140.** Conforme o uso a que se destinam e em consonância com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, as edificações classificam-se em:

**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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 43**

**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 VII do artigo 140 desta lei complementar, 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, as 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;

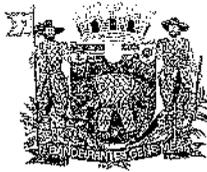
**II** - normas de segurança e medicina do trabalho, estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes;

**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, por meio da Secretaria 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 44**

**VII** - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida;

**VIII** - disposições normativas estabelecidas pela Secretaria 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, de estabilidade e de sustentabilidade estabelecidos nesta lei complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará, antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços.

**Parágrafo único.** A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços, previstas no caput deste artigo, será expedida pelos órgãos municipais competentes, após o cumprimento do disposto nesta lei complementar.

**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 reuso;

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 45**

§ 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.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 46**

§ 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, ficando sujeitos também às sanções pelo uso inadequado ou pela falta da outorga e das 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.** As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 47**

**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. 153.** 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.

**Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras**

**Art. 154.** 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. 155.** 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. 156.** 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. 157.** 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. 158.** 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 48**

**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. 159.** 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 Aplicação de Infraestrutura Verde**

**Art. 160.** 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. 161.** As calçadas deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuir para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

§ 1º A construção, reforma, conservação e 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, assim como atender o disposto na legislação vigente.

§ 2º As calçadas são formadas pelos seguintes componentes:

**I** - subsolo;

**II** - guia e sarjeta;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 49**

- 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) e máxima de 1,00 (um metro) quando tiver sua guia rebaixada para acesso de veículos, e deverá ser utilizada como transição do desnível entre o leito carroçável e a faixa livre.

§ 4º 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), e 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, não sendo considerada rota plenamente acessível.

§ 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 Na implantação de novos loteamentos, o disposto no § 8º deste artigo ficará sob responsabilidade dos empreendedores, os quais deverão executar as calçadas com rampas de acessibilidade em todas as esquinas.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 50**

**§ 10. (VETADO).**

**Art. 162.** 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. 163.** 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 referida lei de parcelamento do solo e se mantenha a dimensão mínima da faixa livre.

**Art. 164.** Em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 6,00m (seis metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

**Subseção I - Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio**

**Art. 165.** 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. 166.** 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. 167.** 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 e deverá atender às seguintes condições:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 51**

**I** - o rebaixamento de guias deverá 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% (cinquenta por cento) da extensão da testada, quando esta for superior a 17,00m (dezessete 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:

**a)** para imóveis com testada de até 10,00m (dez metros), inclusive, o trecho rebaixado não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);

**b)** para imóveis com testada superior a 10,00m (dez metros), o trecho rebaixado não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada;

**c)** o trecho rebaixado poderá ser acrescido em 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, formando as abas da rampa, nos moldes de Anexo 05 - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar;

**d)** o acesso a cada vaga deverá corresponder a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de guia rebaixada;

**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 Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar.

§ 1º Todo e qualquer rebaixamento de guia deverá, sempre que necessário, observar o interesse da coletividade em prejuízo do interesse particular.

§ 2º Caso haja necessidade de remover ou relocar qualquer sinalização ou equipamento urbano para atender às necessidades de projeto, o serviço será realizado por conta do responsável pelo imóvel, após a devida aprovação pelo órgão competente.

**Seção II - Do Terreno**

**Art. 168.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 52**

§ 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. 169.** 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 ou 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. 170.** 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. 171.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 53**

§ 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. 172.** 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. 173.** Será concedida autorização para terraplenagem em toda a área, independentemente de projeto de edificação, observadas as leis referentes ao Meio Ambiente e afins.

**Parágrafo único.** Para o licenciamento de que trata o caput deste artigo, antes do início dos serviços, deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental, o respectivo projeto de terraplenagem para a avaliação das interferências ambientais.

**Art. 174.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 54**

**Art. 175.** 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. 176.** 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. 177.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 55**

**Art. 178.** 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 deste 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. 179.** 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:

I - poderá ser encaminhado diretamente às galerias de águas pluviais, sendo que caso seja necessário, a mesma poderá ser ampliada às custas do empreendedor;

II - as águas poderão ser utilizadas, desde que sejam obtidas as devidas licenças para este fim.

**Art. 180.** 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. 181.** 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. 182.** Sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, deverá ser fornecido o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas pelo interessado.

**Art. 183.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 56**

§ 1º Todo empreendimento destinado ao uso multirresidencial, com mais de 50 (cinquenta) 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. 184.** 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. 185.** 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 artigo 177 desta lei complementar.

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

**Art. 186.** As fundações, estruturas, coberturas, paredes, pavimentos e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas Normas Técnicas Oficiais.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 57

**Subseção II - Dos Índices Técnicos**

**Art. 187.** 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. 188.** 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. 189.** 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. 190.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 58**

**Parágrafo único.** A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no caput deste artigo, em especial a impermeabilidade, manutenibilidade e estabilidade.

**Art. 191.** 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. 192.** 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 centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que 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. 193.** 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, 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 59**

**Subseção VI - Das Coberturas**

**Art. 194.** 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, 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 disposto no caput deste artigo, em especial a estanqueidade, manutenibilidade e estabilidade.

**Art. 195.** 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. 196.** 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. 197.** 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, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

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



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 60**

**Art. 198.** 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 10cm (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. 199.** 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, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 200.** 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. 201.** 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 artigo 206 desta lei complementar.

**Subseção IX - Dos Acabamentos**

**Art. 202.** 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, 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 61**

**Art. 203.** 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. 204.** 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. 205.** 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. 206.** 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. 207.** 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.

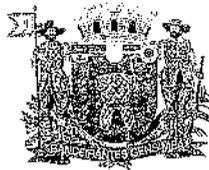
**Art. 208.** Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que invadam os logradouros.

**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. 209.** 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. 210.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 62**

§ 1º A área máxima a ser considerada como permeável, para os elementos de piso, será de 50% (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% (vinte por cento);
- II - piso “Concregrama”: 50% (cinquenta por cento);
- III - piso de concreto drenante: 50% (cinquenta por cento).

§ 2º O dimensionamento do Reservatório de Águas Pluviais e sua obrigatoriedade estão definidos nos artigos 226 e 227 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 e, 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% (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. 211.** 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. 212.** 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 artigo 211 desta lei complementar.

**Art. 213.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 63**

§ 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.

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

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

**Art. 214.** 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. 215.** 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.

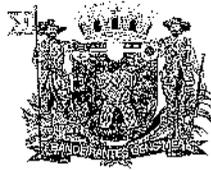
**Parágrafo único.** É condição fundamental para a concessão de “Certificado de Conclusão de Obra - CCO”, a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, exceto para as edificações uniresidenciais e as edificações dispensadas por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

**Art. 216.** 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. 217.** 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. 218.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 64**

**Art. 219.** 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. 220.** 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.

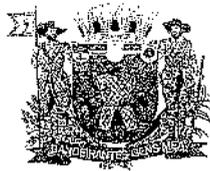
**Art. 221.** As instalações do sistema de aquecimento de água por energia solar deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e o disposto na Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar.

**Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável**

**Art. 222.** 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. 223.** O sistema hidráulico de fontes alternativas de água não potável deverá ser:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 65**

- 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. 224.** 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. 225.** 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. 226.** Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais:

§ 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 a 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 66**

**Art. 227.** A capacidade do reservatório para acumulação de águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação:

$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$
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 a 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 reuso, esta deverá atender ao disposto na Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, e nas Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 228.** É vedado o lançamento das águas pluviais na rede de esgoto, sobre terreno adjacente ou sobre o passeio público.

**Art. 229.** 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 as obras e manutenções de canalização das águas pluviais aludidas no § 2º do caput deste artigo, ficam solidariamente responsáveis, em toda sua extensão, o interessado e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução e realizar a fiscalização após a conclusão das mesmas.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 67**

**Art. 230.** No decorrer de obras a céu aberto, o proprietário do terreno e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, são responsáveis solidariamente 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, observado o disposto no artigo 236 da presente lei complementar.

**Subseção V - Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto**

**Art. 231.** 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. 232.** Todos os efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes gerados pelas edificações ou atividades deverão possuir tratamento adequado as 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. 233.** 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 à rede e desativarem o sistema de tratamento de esgotos independente, conforme diretrizes da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 68**

§ 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. 234.** 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. 235.** 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, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, nas Normas Técnicas Oficiais e na legislação pertinente.

**Subseção VI - Das Instalações Elétricas**

**Art. 236.** 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 e capacitados de acordo com as normas vigentes.

**Subseção VII - Das Telecomunicações**

**Art. 237.** 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. 238.** 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 o disposto nesta lei complementar.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 69**

**Art. 239.** Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes (bujões) de gás, bem como equipamentos e instalações de funcionamento de gás, deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, principalmente quanto à ventilação permanente assegurada, se necessário.

**Art. 240.** Os abrigos para gás (medidores e recipientes) deverão observar o disposto na Seção III - Dos Abrigos e Cabines, do Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal.

**Subseção IX - Dos Resíduos Sólidos - Lixo**

**Art. 241.** 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, estabelecidos pelo 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. 242.** 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. 243.** É obrigatória a instalação de sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios), nos seguintes casos:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 70**

**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. 244.** Todas as edificações e instalações a que se refere o artigo 250 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. 245.** 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. 246.** 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. 247.** 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. 248.** 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. 249.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 71**

**Art. 250.** Quando as edificações requirem 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. 251.** 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. 252.** 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. 253.** 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. 254.** 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 às Normas Técnicas Oficiais específicas.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 72**

**Art. 255.** 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. 256.** 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. 257.** 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. 258.** 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. 259.** 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. 260.** 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. 261.** Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

**Art. 262.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 73**

**Art. 263.** 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. 264.** 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. 265.** 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.

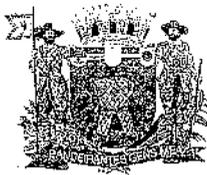
**Parágrafo único.** Quando a construção tiver sido especialmente executada para o fim específico da instalação, de que trata o caput deste artigo, ou que tenha sido convenientemente preparada ou reforçada, poderá ser admitida a instalação a critério do órgão competente, mediante a apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado.

**Art. 266.** 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. 267.** Para as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações em geral, poderá ser exigido laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, atestando a sua segurança.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 74**

**Art. 268.** 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. 269.** Deverão, obrigatoriamente, ser servidas por elevadores de passageiros:

**I** - as edificações com mais de 5 (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 2 (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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 75**

§ 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. 270.** 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. 271.** 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. 272.** 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:

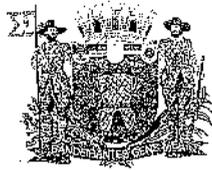
- I - estar situado em local a eles acessível;
- II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência.

**Art. 273.** 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. 274.** A casa de máquinas dos elevadores, quando houver, deverá satisfazer as seguintes exigências mínimas:

- I - ser destinada exclusivamente a 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 76

**Art. 275.** 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. 276.** Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

**Art. 277.** 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. 278.** 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. 279.** 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. 280.** 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. 281.** 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. 282.** 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. 283.** As escadas e esteiras rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical (ou horizontal no caso das esteiras rolantes instaladas em um único pavimento).



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 77**

§ 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. 284.** 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.

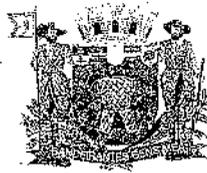
**Art. 285.** Os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação serão definidos segundo:

- 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. 286.** 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. 287.** 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).



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 78

**Seção II - Dos Espaços de Circulação**

**Art. 288.** Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestibulos, que poderão ser de uso:

**I** - privativo, os que se destinarem às edificações uniresidenciais e às áreas internas das unidades residenciais nas edificações multiresidenciais 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. 289.** As escadas devem atender, conforme a classificação, às seguintes determinações:

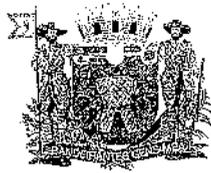
**I** - a escada de uso privativo deve possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 79**

**Art. 290.** 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. 291.** 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, e 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, e 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. 292.** Serão permitidas escadas helicoidais ou em leque nos seguintes casos:

- I - para edificações unirresidenciais 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. 293.** Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 80**

- 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. 294.** 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. 295.** 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. 296.** 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. 297.** 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. 298.** 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. 299.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 81**

§ 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 disposto no 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. 300.** 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. 301.** 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. 302.** 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. 303.** O espaço fronteiro à saída das escadas deverá ter dimensão mínima de uma vez a largura da escada.

**Art. 304.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 82**

**Art. 305.** 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. 306.** 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. 307.** 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. 308.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 83**

**Art. 309.** 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 disposto no 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 artigo 377 desta lei complementar.

**CAPÍTULO X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 310.** 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. 311.** 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. 312.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 84**

**Art. 313.** 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. 314.** Classificar-se-ão no "Grupo C" os compartimentos destinados a cozinhas, copas e de permanência transitória como despensas, lavanderias e áreas de serviço.

**Art. 315.** 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. 316.** 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 shoppings centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, os cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros.

**Art. 317.** Os compartimentos para outras destinações ou com denominações não indicadas nos artigos 312, 313, 314, 315 e 316 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. 318.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 85**

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

**Art. 321.** 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. 322.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 86**

**Art. 323.** 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 e 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, e 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. 324.** As instalações sanitárias deverão satisfazer, no mínimo, as seguintes condições:

**I** - ser quantificadas e dimensionadas segundo o uso da edificação e a atividade a que se destina, conforme consta no Anexo 04 desta lei complementar, respectivamente;

**II** - dispor de vãos de ventilação, iluminação e insolação, conforme previsto nesta lei complementar;

**III** - ter as peças sanitárias, mínimas necessárias, instaladas no mesmo compartimento ou separadas, de forma a não estarem sobrepostas;

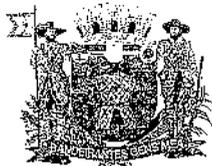
**IV** - ter os pisos e paredes revestidos conforme estabelecido no Anexo 02, que integra esta lei complementar;

**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. 325.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 87**

**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.

**Subseção I - Da Quantificação**

**Art. 326.** 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. 327.** As edificações em geral deverão dispor de instalações sanitárias nas quantidades e disposições mínimas, conforme estabelecido no Anexo 04, que integra esta lei complementar.

**Subseção II - Do Dimensionamento**

**Art. 328.** As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme disposto no Anexo 04, que integra esta lei complementar.

**CAPÍTULO XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO**

**Art. 329.** 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. 330.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 88**

**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. 331.** 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. 332.** 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. 333.** 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. 334.** 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:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 89**

**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 complementar;

**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. 335.** 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. 336.** 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 deste artigo;

**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 deste artigo.

**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. 337.** Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação as reentrâncias deverão ter largura igual ou superior a 3 (três) vezes a profundidade.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 90**

**Art. 338.** As dimensões mínimas exigidas nos artigos 335, 336 e 337, serão medidas a partir da projeção horizontal dos beirais, quando estas forem superiores a 0,80m (oitenta centímetros).

**Art. 339.** 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. 340.** A faixa livre "A", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonada e deverá ser dimensionada de acordo com a fórmula:

$A = H/12$
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".



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 91**

§ 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. 341.** 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. 342.** 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. 343.** 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"
$H_i =$ altura da edificação

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

§ 3º O " $H_i$ " 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 insolado.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 92**

§ 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. 344.** 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, e 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. 345.** Os vãos efetivos para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas estabelecidas no Anexo 03, integrante desta lei complementar.

**Art. 346.** 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:



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 93**

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. 347.** 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. 348.** 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 uma das 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;

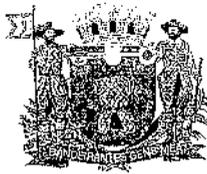
II - por meio de duto de exaustão vertical, que deverá ter:

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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 94**

**III** - por meios mecânicos, que 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. 349.** 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:

$A_p = 4 + 0,40 (H_p - 9)$
Onde:
$A_p$ = área do poço de ventilação
$H_p$ = altura do poço de ventilação

**II** - acima dos 9,00m de altura, acrescentar 0,40m<sup>2</sup> para cada metro de altura adicional;

**III** - 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. 350.** 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. 351.** As edificações deverão observar os níveis máximos aceitáveis de ruídos para o conforto acústico fixados nas Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 352.** 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. 353.** As soluções arquitetônicas deverão buscar desempenho satisfatório, prioritariamente, com a utilização de recursos naturais, reduzindo a potência despendida com equipamentos de condicionamento artificial.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 95**

**Art. 354.** 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. 355.** 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 caixas 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. 356.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 96**

**Art. 357.** 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. 358.** 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 unirresidenciais 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 multirresidenciais 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. 359.** Para o uso unirresidencial, 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% (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 disposto no 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 97**

**Art. 360.** Para o uso multirresidencial, 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. 361.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 98

**Seção IV - Das Pérgulas**

**Art. 362.** 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 2 (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 e 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. 363.** 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 III deste artigo.

§ 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, e 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 99**

§ 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. 364.** 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. 365.** 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. 366.** 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).



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 100**

§ 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. 367.** Para efeito desta lei complementar, as piscinas são classificadas nas 6 (seis) 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 incisos 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 incisos 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. 368.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 101**

**Art. 369.** 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 no caput deste artigo para as piscinas Residenciais Privativas.

**Art. 370.** As piscinas públicas deverão possuir salva-vidas encarregados pela ordem e segurança dos banhistas.

**Art. 371.** 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. 372.** As chaminés industriais estão sujeitas às normas, aprovações e fiscalizações nos órgãos ambientais competentes.

**Art. 373.** 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. 374.** 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. 375.** O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

**Art. 376.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 102**

**Seção VIII - Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retrâteis**

**Art. 377.** 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 artigo 353 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. 378.** 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. 379.** 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. 380.** Será permitida a colocação de toldos e coberturas retrâteis 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 103**

**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. 381.** 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 e o valor da contrapartida será definido em regulamento específico.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 104**

§ 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. 382.** 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. 383.** Os toldos, quando instalados nos pavimentos superiores, não poderão ter balanço superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 384.** É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

**Seção IX - Das Marquises, Beirais e Elementos de Proteção**

**Art. 385.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 105**

§ 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. 386.** 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. 387.** 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. 388.** 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. 389.** 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).



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 106**

**Seção X - Das Sacadas, Varandas e Terraços**

**Art. 390.** 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-Constructivos da Edificação, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações, desta lei complementar.

**Art. 391.** 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. 392.** 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. 393.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 107**

**Art. 394.** 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. 395.** 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 (dois) 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. 396.** A construção secundária ou edícula poderá estar incorporada à construção ou colocada no recuo de fundo do lote, usando às 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 108

**CAPÍTULO XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS**

**Art. 397.** 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. 398.** 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 de declaração e formulário específico, a serem definidos em regulamentação.

**Seção I - Do Acesso**

**Art. 399.** 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. 400.** 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 6,00m (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 complementar;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 109

**II** - para esquinas onde o arco utilizado na concordância das vias possuir raio maior que 6,00m (seis metros), 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 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), admitindo-se 3,00m (três metros) para edificação unirresidencial;

**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 o 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.

§ 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 30 (trinta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 1 (um) veículo;

**II** - de 31 (trinta e uma) a 80 (oitenta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 2 (dois) veículos;

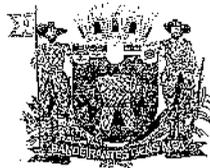
**III** - de 81 (oitenta e uma) a 200 (duzentas) vagas de estacionamento = área de acumulação para 4 (quatro) veículos;

**IV** - acima de 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 2% (dois por cento) 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% (oito por cento), 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 110**

§ 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. 401.** 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. 402.** 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 artigo 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. 403.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 111**

**Parágrafo único.** O dimensionamento das faixas de aceleração e desaceleração deverá atender aos parâmetros técnicos estabelecidos de 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. 404.** Os corredores de circulação terão largura da faixa de acordo com parâmetros técnicos estabelecidos conforme o Anexo 05, que faz parte integrante desta lei complementar.

**Art. 405.** 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 uniresidenciais, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento.

**Art. 406.** 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 2 (duas) rampas com sentido único.

**Art. 407.** 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 2 (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 2 (duas) rampas ou a rampa com separação física entre os dois sentidos.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 112**

**Seção III - Das Vagas**

**Art. 408.** As vagas de estacionamento e garagens deverão atender às seguintes dimensões:

**I** - vagas para automóveis: 2,50m X 4,80m (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);

**II** - vaga para veículo de carga: 3,00m X 7,00m (três metros por sete metros);

**III** - vagas reservadas para pessoas com deficiência: 1,20m+2,50m X 5,00m (uma faixa de um metro e vinte centímetros mais dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros);

**IV** - vagas para bicicletas: 0,70m X 1,85m (setenta centímetros por um metro e oitenta e cinco centímetros);

**V** - vagas para motos: 1,20m X 2,50m (um metro e vinte centímetros por dois metros e cinquenta centímetros).

§ 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 complementar.

§ 2º Vagas localizadas ao lado de paredes ou outros elementos que dificultem o acesso às vagas deverão possuir um espaço adicional de 0,20m (vinte centímetros) no lado em que existir parede ou outro elemento.

§ 3º 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 (dois metros e cinquenta centímetros por seis metros).

§ 4º 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.

§ 5º 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, a saber:

**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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 113**

**III** - para os de uso não residencial, desde que possua serviço de manobrista e que as vagas sujeitas a manobra sejam limitadas a 50% (cinquenta por cento) do total de vagas, sendo que o serviço de manobrista pode abranger a totalidade das vagas.

**Art. 409.** 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 complementar.

**Art. 410.** 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. 411.** Estão isentas de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos:

**I** - as edificações unirresidenciais em lotes situados em logradouros cujo "grade" seja em escadaria;

**II** - as edificações unirresidenciais 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 localizadas em imóveis fazendo testada exclusivamente para logradouros públicos utilizados como calçadas;

**IV** - as edificações em lotes existentes que tenham testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros);

**V** - 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 6,00m (seis metros), até o máximo de 10,00m (dez metros).

**Art. 412.** 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. 413.** Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos.

**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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 114**

**Art. 414.** 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 5 (cinco) volumes de ar do ambiente por hora.

**Art. 415.** 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% (vinte por cento) 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% (cinquenta por cento) de permeabilidade, e a área de circulação com piso impermeável.

§ 2º Deverá ser observado o disposto na Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais, 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. 416.** Deverão ser previstos espaços de manobra, acumulação e estacionamento de veículos, de forma que essas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

**CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES  
POR USO**

**Seção I - Das Disposições Gerais**

**Art. 417.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 115**

**Art. 418.** 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. 419.** 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% (oitenta por cento) da área do compartimento, sendo possível, nos 20% (vinte por cento) restantes, o pé direito ser reduzido a até 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

**Seção II - Das Edificações Residenciais**

**Art. 420.** As edificações residenciais deverão atender ao programa da edificação mínimo necessário:

**I** - sala;

**II** - cozinha;

**III** - dormitório;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 116**

- 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. 421.** 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. 422.** Aplica-se também às edificações multirresidenciais horizontais e verticais, o disposto no artigo 421 desta lei complementar, 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. 423.** Poderá ser dispensada a existência de Área de Serviço para as unidades que estejam localizadas em empreendimentos com lavanderias coletivas.

**Art. 424.** 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. 425.** Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, desde que obedecidas as condições da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 117**

**III** - local para depósito de lixo, aprovado pelo órgão competente, quando for o caso, e conforme o disposto no artigo 241 desta lei complementar;

**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. 426.** 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. 427.** 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. 428.** Considera-se casa popular a unidade uniresidencial, 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. 429.** 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, que preencham um ou ambos os requisitos:

**I** - removidas de áreas de risco ou para viabilizar projetos de urbanização específica;

**II** - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 5 (cinco) salários mínimos.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 118**

**Parágrafo único.** Quando a provisão de habitação de interesse social não for produzida pelo Poder Público, a demanda poderá ser indicada pela entidade, associação ou empresa particular, mediante a verificação do disposto no inciso II deste artigo, quando por qualquer motivo a demanda pública for inferior a oferta, ou os indicados não preencherem os requisitos para contratação.

**Art. 430.** É definida como habitação de interesse social a unidade acabada com área útil mínima de 29,00m<sup>2</sup> (vinte e nove metros quadrados) e com a máxima de 60,00m<sup>2</sup> (sessenta 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. 431.** As unidades produzidas como E.H.I.S. poderão ser dos seguintes tipos:

- I - lotes urbanizados;
- II - unidades acabadas unirrresidenciais;
- III - unidades acabadas multirrresidenciais agrupadas horizontalmente;
- IV - unidades acabadas multirrresidenciais agrupadas verticalmente.

§ 1º Consideram-se lotes urbanizados aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infraestrutura urbana mínima.

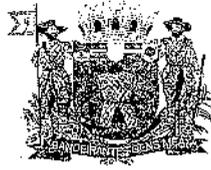
§ 2º Entende-se por infraestrutura urbana mínima a oferta de rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de iluminação pública e rede viária pavimentada com escoamento de águas pluviais até o seu destino final.

§ 3º Consideram-se unidades acabadas as unidades unirrresidenciais e multirrresidenciais agrupadas horizontalmente ou verticalmente passíveis de receberem o Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 432.** As unidades habitacionais de interesse social terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no Anexo 03, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

- I - sala;
- II - cozinha;
- III - 2 (dois) dormitórios;
- IV - banheiro;
- V - área de serviço.

**Parágrafo único.** Para casos específicos e desde que plenamente justificados, poderá ser previsto um único dormitório.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 119**

**Art. 433.** A habitação de interesse social poderá se valer do conceito de ambientes integrados, conforme o disposto no artigo 421 desta lei complementar.

**Art. 434.** A barra impermeável nas paredes com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo será obrigatória somente no compartimento sanitário.

**Art. 435.** 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. 436.** 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 deste artigo.

**Art. 437.** 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. 438.** 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 pela 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. 439.** 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. 440.** As edificações para usos comerciais e de serviços terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no Anexo 03, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

I - copa (quando possuir até 30 (trinta) funcionários) ou Refeitório (quando possuir mais que 30 (trinta) funcionários) com ponto de água para lavagem das mãos;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 120**

**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. 441.** 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. 442.** Os compartimentos de consumo de alimento deverão possuir instalação mecânica de renovação de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelo menos, 2 (duas) de suas faces.

**Art. 443.** 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 121**

**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. 444.** 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. 445.** As chaminés deverão atender ao disposto no Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal, desta lei complementar.

**Subseção III - Dos Centros Comerciais e Galerias Comerciais**

**Art. 446.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 122**

§ 2º Para os comprimentos excedentes ao estabelecido no § 1º deste artigo, deverá haver sistema de renovação ou condicionamento de ar.

**Art. 447.** Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais, desde que atendidos 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. 448.** 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. 449.** 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.

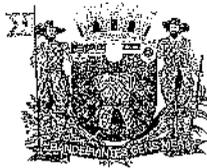
**Art. 450.** Os corredores das áreas de venda deverão obedecer ao que segue:

**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. 451.** Consideram-se armazéns e depósitos as edificações destinadas exclusivamente aos serviços de estocagem de mercadorias.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 123

**Art. 452.** 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. 453.** 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. 454.** 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. 455.** 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. 456.** 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 124**

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. 457.** 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. 458.** 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. 459.** 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. 460.** 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 Principal desta lei complementar.

**Art. 461.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 125**

**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. 462.** 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. 463.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 126**

**Subseção X - Dos Postos de Abastecimento de Veículos e do Abastecimento em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas de Transporte e Entidades Públicas**

**Art. 464.** 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. 465.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 127

**Seção IV - Das Edificações Industriais**

**Art. 466.** 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. 467.** 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. 468.** 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 entrepisos 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. 469.** As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências normativas de segurança e medicina do trabalho do Ministério do Trabalho e Emprego, e da legislação sanitária e ambiental dos respectivos órgãos federais, estaduais e municipais vigentes.

**Art. 470.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 128**

**Art. 471.** 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. 472.** 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, quando cabível.

**Art. 473.** 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. 474.** 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), pelo 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. 475.** 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. 476.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 129**

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo se aplicam às edificações já existentes.

**Art. 477.** 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. 478.** As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas deverão apresentar licenciamento ambiental do órgão competente e demais órgãos abalizados, quando cabíveis.

**Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais**

**Subseção I - Das Edificações para Usos de Saúde**

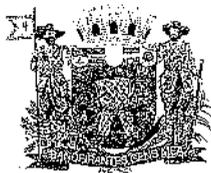
**Art. 479.** Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação.

**Art. 480.** 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. 481.** 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. 482.** 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. 483.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 130**

**Art. 484.** 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. 485.** 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. 486.** 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. 487.** 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 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;

**II** - mínimo de 0,50m<sup>2</sup> (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação descoberta;

**III** - mínimo total de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por aluno para recreação (coberta mais descoberta).



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 131**

§ 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. 488.** Os locais de recreação deverão atender ao seguinte:

**I** - quando descobertos:

a) deverão ser pavimentados, gramados ou ensaiados 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 2 (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. 489.** 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. 490.** Todo local de reunião deverá possibilitar o acesso universal, de acordo com a legislação em vigor e as Normas Técnicas Oficiais.

**Art. 491.** 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 artigo 490 desta lei complementar, as saídas de emergência deverão estar em conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 132**

**Art. 492.** 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. 493.** 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 (quatorze) 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. 494.** 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. 495.** 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 Os edifícios deverão providenciar tratamento acústico, por meio de isolamento sonoro, de modo que, durante o funcionamento do estabelecimento, as medições realizadas em até 02m (dois metros) de distância, não apresentem resultados superiores a 75 (setenta e cinco) decibéis, no horário compreendido entre 6h01 (seis horas e um minuto) e 22h (vinte e duas horas); e de até 50 (cinquenta) decibéis, das 22h01 (vinte e duas horas e um minuto) às 6h (seis horas) do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".

§ 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 133**

**Art. 496.** 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. 497.** 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. 498.** 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. 499.** 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. 500.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 134**

**Seção VII - Das Instalações Temporárias**

**Art. 501.** São consideradas instalações temporárias os circos, parques de diversões, feiras, shows e outras de caráter temporário de afluência de público em geral.

**Art. 502.** 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. 503.** 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 ou de serviços.

**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. 504.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 135**

**Art. 505.** 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. 506.** 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** - multa: sanção pecuniária imposta por infringir a legislação vigente;
- II** - embargo: determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da medida;
- III** - cassação: revoga o licenciamento de qualquer natureza, expedido pelo Poder Executivo Municipal;
- IV** - demolição: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação;
- V** - 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.

§ 1º A discriminação das penalidades do caput deste artigo poderão ser aplicadas concomitantemente.

§ 2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**Art. 507.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 136**

**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 e embargo, independente de prévia notificação.

**Seção II - Do Indeferimento e das Sanções**

**Subseção I - Do Indeferimento**

**Art. 508.** O indeferimento do requerimento do interessado pelo Poder Executivo Municipal ocorrerá quando for apresentada documentação insuficiente ou 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. 509.** 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 artigo 29 da presente lei complementar, nas seguintes situações:

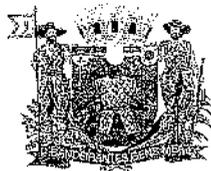
- I** - como medida preventiva da preservação do patrimônio histórico e cultural;
- II** - quando o licenciado se opuser a exame, verificação ou vistoria por agentes municipais;
- III** - por solicitação de autoridade pública, comprovados os motivos que fundamentaram a solicitação;
- IV** - quando a pessoa física ou jurídica for reincidente em infração às disposições da presente lei complementar e demais normas municipais pertinentes.

**Subseção III - Da Interdição**

**Art. 510.** 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. 511.** 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 137**

**II** - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

**III** - ameaça à saúde pública.

**Art. 512.** A interdição não exime a obrigatoriedade do cumprimento das demais cominações legais e da aplicação concomitante de multas.

**Subseção IV - Do Embargo**

**Art. 513.** 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. 514.** O embargo será efetuado nos seguintes casos e condições:

**I** - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas pela 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. 515.** 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 138**

**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. 516.** O órgão competente poderá solicitar, sempre que necessário, o auxílio de força policial para fazer respeitar o cumprimento do embargo.

**Art. 517.** 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. 518.** 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. 519.** 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 o respectivo Alvará para Execução de Obras, tornando-a incompatível com a legislação vigente;

**II** - execução da obra sem o projeto aprovado e o 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. 520.** A demolição administrativa com recuperação, 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 desrespeitando a Área de Preservação Permanente (APP) ou outra área protegida, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 139**

**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 Notificação**

**Art. 521.** 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, será encaminhada 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 de 30 (trinta) dias, 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.

**Art. 522.** Na notificação deverão constar as informações que dispuser o regulamento próprio, a ser expedido por ato do Poder Executivo Municipal.

**Subseção VII - Do Auto de Infração**

**Art. 523.** 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.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR N° 143/18 - FLS. 140**

**Art. 524.** 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. 525.** O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo agente da fiscalização da Prefeitura e deverá conter, no mínimo:

- I - nome do proprietário;
- II - endereço;
- III - data do Auto de Infração;
- IV - motivo da autuação, com o devido embasamento legal;
- V - prazo para atender o Auto de Infração;
- VI - valor da multa.

§ 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 poderá apresentar defesa em até 10 (dez) dias da data do auto de infração.

§ 4º O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias, obrigando-se, ainda, a apresentar ao órgão competente o comprovante de recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 141**

§ 5º O auto de infração será lavrado em 3 (três) vias, sendo a primeira entregue ou remetida ao infrator, a segunda juntada na ação fiscal e a terceira para controle do órgão que emitiu o auto de infração.

§ 6º 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. 526.** 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 o Anexo 06, que integra esta lei complementar.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator de outras sanções previstas nesta lei complementar, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

**Subseção VIII - Da Autuação e Multas**

**Art. 527.** A multa consiste na imposição de penas pecuniárias, cujos valores estão dispostos no Anexo 06, que integra esta lei complementar.

**Art. 528.** Na reincidência da infração, as multas serão aplicadas em dobro.

§ 1º Constitui reincidência a infração reiterada de dispositivos legais em processo administrativo ao qual já tenha havido decisão administrativa definitiva, cometida pelo mesmo infrator.

§ 2º Para os casos de reincidência será considerado o período de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data da aplicação da penalidade correspondente.

§ 3º 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;



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 142**

**VI** - danificar áreas de proteção ambiental;

**VII** - usar de meios fraudulentos junto à Municipalidade.

**Art. 529.** No caso de duplicidade, prevalecerá o auto de infração com data mais antiga.

**Art. 530.** Decorrido o prazo definido no § 4º do artigo 525 desta lei complementar, 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. 531.** 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. 532.** 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. 533.** 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. 534.** A defesa quanto a qualquer sanção e/ou indeferimento 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 objeto do questionamento.

§ 2º A impugnação suspenderá a sanção até a decisão do Poder Executivo Municipal.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 143**

§ 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 em até 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

**Art. 535.** O autuado será notificado da decisão por publicação no veículo de comunicação oficial do Município e por outro meio de comunicação (Carta com Aviso de Recebimento, e-mail ou outro).

**Art. 536.** A decisão administrativa 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.

**Parágrafo único.** Não caberá recurso, quando a decisão administrativa for prolatada pela autoridade máxima da municipalidade.

**CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 537.** O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei complementar.

**Art. 538.** Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser construídos de acordo com o projeto aprovado sob o Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válido.

**Art. 539.** Os processos protocolados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser concluídos com base na legislação anterior.

**Art. 540.** Os interessados em aprovar projetos cujo protocolo necessite da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser protocolados e concluídos com base na legislação anterior, desde que a data de protocolo do processo de pedido de Certidão de Uso e Ocupação do Solo seja anterior à vigência desta lei complementar.

**Art. 541.** Esta lei complementar deverá ser revisada a cada 5 (cinco) anos.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

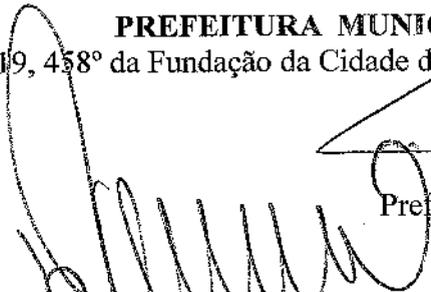
**LEI COMPLEMENTAR Nº 143/18 - FLS. 144**

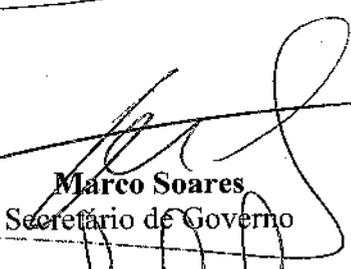
**Art. 542.** Ficam revogadas as Leis Complementares nºs 06, de 20 de setembro de 2002; e 62, de 13 de novembro de 2009; as Leis Municipais nºs 2.292, de 12 de maio de 1977; 2.940, de 22 de agosto de 1985; 3.026, de 22 de julho de 1986; 3.412, de 22 de março de 1989; 4.098, de 16 de novembro de 1993; 4.562, de 5 de novembro de 1996; 4.935, de 8 de setembro de 1999 e 5.354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9º a 14, o artigo 18, os artigos 25 a 37 e os artigos 39 a 48 da Lei Municipal nº 4.630, de 27 de junho de 1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais nºs 4.794, de 17 de julho de 1998 e 6.562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1º, 2º, 3º e 5º da Lei Municipal nº 3.610, de 20 de setembro de 1990.

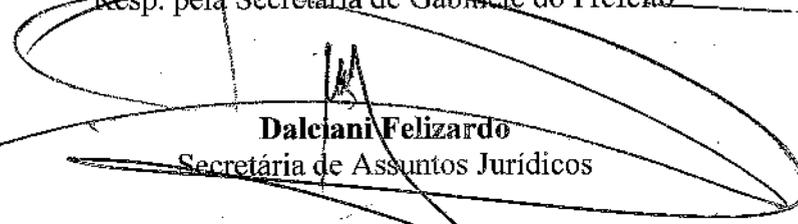
**Art. 543.** Esta lei complementar entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação.

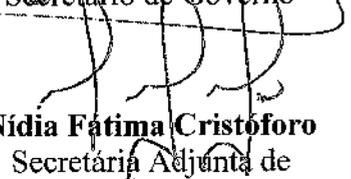
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, 15 de janeiro de 2019, 458ª da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

  
**MARCUS MELO**  
Prefeito de Mogi das Cruzes

  
**Marcos Roberto Regueiro**  
Resp. pela Secretaria de Gabinete do Prefeito

  
**Marco Soares**  
Secretário de Governo

  
**Dalciani Felizardo**  
Secretária de Assuntos Jurídicos

  
**Nidia Fatima Cristóforo**  
Secretária Adjunta de Planejamento e Urbanismo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 15 de janeiro de 2019. Acesso público pelo site [www.mogidascruzes.sp.gov.br](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br).

## **ANEXO 01**

### **GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES**

#### **ABNT**

Associação Brasileira de Normas Técnicas, órgão designado pelo COMMETRO como o responsável pela normalização técnica no país.

#### **Abrigo de Veículos**

Cobertura para a proteção de veículos contra as intempéries, aberto, no mínimo, em dois de seus lados.

#### **Acessibilidade**

Possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia do mobiliário e equipamentos urbanos, dos transportes, dos sistemas e meios de comunicação, dos espaços e edificações, incluindo o patrimônio cultural e natural para as pessoas em geral e, em particular, para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

#### **Acessível**

Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

#### **Adaptação de uso**

Obra que tem por objetivo mudar a classificação de uma edificação existente para que ela possa abrigar outro tipo de atividade ou uso, diferente daquele inicialmente a ela destinado.

#### **Aeração**

Ato ou efeito de arejar. Renovação de ar. Mesmo que ventilação natural.

#### **Água Cinza**

Efluente que não possui contribuição de bacias sanitárias e pias de cozinha, ou seja, o esgoto gerado pelo uso de banheiras, chuveiros, lavatórios, máquinas de lavar roupas.

#### **Água de drenagem de terreno**

Água proveniente do lençol freático presente no nível da edificação, captada através de sistemas de drenagem e de contenção do subsolo.

#### **Água de qualidade inferior**

Água não caracterizada como esgoto, porém inadequada para os usos mais exigentes.

#### **Água de reuso**

Água residuária que se encontra dentro dos padrões exigidos para sua utilização.

#### **Água pluvial**

Água que provém diretamente da chuva, captada após o escoamento por áreas de cobertura, telhados ou grandes superfícies impermeáveis.

#### **Água potável**

Água que atende ao padrão de potabilidade determinado pela Portaria MS nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde, ou outra que venha a substituir.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Alinhamento**

Linha legal divisória entre o terreno de propriedade pública ou privada e o logradouro público.

**Alvará**

É o instrumento que dá aprovação ou autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo.

**Alvenaria**

Resultado de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

**Ampliação**

Qualquer obra que constitua na construção de um bloco independente ou não, em lote com edificação legalizada.

**Andar**

Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

**Antecâmara**

Compartimento/ambiente complementar e contíguo a um outro, sendo este último para determinada atividade fim, com a função de barreira física, para proteger dos riscos de infecção e ou contaminação todos os usuários e ou os produtos processados no ambiente da atividade fim.

**Áreas comuns**

Todas as áreas de circulação e de uso comum, em edificações para qualquer tipo de uso e ou empreendimentos condominiais, à exceção das partes do terreno de uso exclusivo e privativo correspondentes às unidades condominiais.

**Área de acumulação**

Área livre reservada dentro do empreendimento para acúmulo da entrada de veículos, localizada entre o limite do imóvel e o dispositivo de acesso.

**Área útil**

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de toda uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares daquela.

**Arrimo**

Escora, apoio. V. Muro de arrimo.

**Ático**

Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar a casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical.

**Ato**

Procedimento administrativo e procedimento executivo. Instrução administrativa.

**GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES**

**Auto de interdição**

Ato administrativo por meio do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

**Barracão**

Edificação provisória destinada à guarda de materiais e/ou serviços de administração de obras.

**Caixa de escada**

Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

**Caixa de rolamento**

V. Leito carroçável.

**Carga térmica**

Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.

**Certificado de conclusão de obras**

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal expede documento autorizando a ocupação parcial de edificação nova, ampliada ou reformada, ou a ocupação da totalidade ou de determinado número de unidades imobiliárias componentes de uma edificação nova, ampliada ou reformada.

**Cobertura**

Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por lajes e sistemas de vigamentos,

telhados e materiais translúcidos (vidros, plásticos rígidos etc.).

**Conexão cruzada**

Qualquer ligação por meio de peça, dispositivo ou outro arranjo que conecte duas tubulações, das quais uma conduz água potável e a outra água de qualidade desconhecida ou não potável.

**Conforto acústico**

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições acústicas do ambiente.

**Conforto luminoso**

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições luminosas do ambiente.

**Conforto térmico**

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições térmicas do ambiente.

**Construção**

Qualquer obra que resulte em edificação ou empreendimento executado em terreno livre.

**Coroamento**

Elemento de vedação que envolve o ático.

**Corte de terreno**

Escavação e remoção a céu aberto, total ou parcial da superfície de um terreno resultando no rebaixamento e na formação de nova superfície do mesmo.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Cota de soleira**

É a diferença altimétrica de um ponto na soleira do vão da porta de acesso principal da edificação, em referência a um ponto conhecido na guia da rua frontal a mesma, também conhecida como cota de implantação do piso térreo da edificação.

**Deque Molhado / Prainha**

Tanque de piscina, ou parte dele, cuja profundidade da água seja inferior a 0,60m (sessenta centímetros), utilizada para descanso e lazer.

**Desempenho**

É o atendimento das exigências: fisiológicas, psicológicas, sociológicas e econômicas do homem.

**Dimensão mínima**

Menor distância medida em projeção horizontal entre os limites paralelos das paredes e é definido sempre por uma linha.

**Divisórias Leves**

Estruturas utilizadas para dividir compartimentos, geralmente de gesso, Eucatex ou PVC, que diferem da alvenaria por serem mais fáceis de serem instaladas e removidas.

**Edícula**

Edificação secundária e acessória da edificação principal e que não poderá constituir domicílio independente.

**Edificação**

Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

**Edificação de uso misto**

Edificação ou conjunto de edificações destinados ao uso residencial onde também se admite os usos de comércio e ou serviços, excluídos todos os demais usos.

**Edificação Multirresidencial**

Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, isolada e ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, em um ou mais blocos, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com áreas e instalações de uso comum. Todo empreendimento residencial na forma de urbanização condominial será enquadrado como habitação multirresidencial.

**Edificação Multirresidencial Horizontal**

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, podendo estas terem sobreposição de até 2 (duas) unidades residenciais com acessos independentes até o logradouro público.

**Edificação Multirresidencial Vertical**

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas verticalmente.

**GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES**

**Edificação Unirresidencial**

Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote, podendo, para efeito desta Lei Complementar, ter até 2 (duas) unidades no mesmo terreno desde que sobrepostas e com acessos independentes até o logradouro público.

**Edifício garagem**

Edificação destinada exclusivamente ao estacionamento de veículos, geralmente dotado de rampas e/ou elevadores.

**Edifícia**

Relativa a prédios. Legislação edilícia é aquela que regula as construções e uso de edifícios.

**Embargo**

Impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou pelo desatendimento a esta lei / Código de Obras e Edificações, por meio de ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, baixado no exercício do poder de polícia, por autoridade competente.

**Empena**

Qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno, e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação, comumente denominada "parede cega", independentemente de serem elementos de fachada.

**Empreendimento**

Toda e qualquer ação física, pública ou privada que, com objetivos sociais ou econômicos específicos, cause intervenções sobre o território, envolvendo determinadas condições de ocupação e manejo dos recursos naturais e alterações sobre as peculiaridades ambientais.

**Entulho**

Restos de materiais provenientes da construção de um prédio; materiais inúteis resultantes da demolição.

**Equipamento Mecânico**

Instalação/máquina que realiza atividade através de movimento.

**Escavações**

Remoções de terras ou outros materiais componentes do solo.

**Esgoto doméstico**

Despejo líquido resultante do uso da água para preparação de alimentos, operações de lavagem e para satisfação de necessidades higiênicas e fisiológicas.

**Esgoto ou efluente industrial**

Despejo líquido resultante da atividade industrial.

**Esgoto sanitário**

Despejo líquido constituído de esgoto doméstico e industrial, água de infiltração e parcela de contribuição pluvial.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Esquadrias**

Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, guichês etc., e seus complementos.

**Estanqueidade**

É a propriedade do material ou do elemento construtivo de não permitir a passagem de água.

**Estore**

Cortina que se enrola e desenrola por meio de mecanismo apropriado.

**Fachada**

Face exterior de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a principal.

**Filtro anaeróbio**

Unidade destinada ao tratamento de esgoto, mediante afogamento do meio biológico filtrante.

**Fossa séptica ou Tanque séptico**

Unidade cilíndrica ou prismática retangular de fluxo horizontal, para tratamento de esgotos por processos de sedimentação, flotação e digestão.

**Fundação**

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

**Gabarito de altura**

É a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a

cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

**Galeria comercial e de serviços**

Conjunto de unidades para uso comercial ou de serviços individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso dos usuários e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

**Garagem de veículos**

Ambiente fechado em 3 (três) ou mais lados, para o estacionamento de veículos.

**"Grade"**

Linha reguladora de uma via, composta de uma sequência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

**Grupamento de edificações**

Conjunto de duas ou mais edificações construídas em um único terreno.

**Habite-se**

V. Certificado de Conclusão de Obras.

**Infraestrutura Verde**

Áreas permeáveis ou semipermeáveis, plantadas ou não, que prestam serviços ambientais ao meio urbano contribuindo para melhora da qualidade ambiental, especialmente no que se refere a microdrenagem e a paisagem urbana.

**GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES**

**Ignifugante**

É a propriedade de retardar a propagação das chamas em materiais de fácil combustão.

**Iluminação Zenital**

Iluminação feita pelo teto da edificação. Zênite - ponto alto.

**Imputrescível**

É a propriedade do material de não se deteriorar mediante determinada conservação.

**Incolumidade**

O que deve estar livre de perigo, ileso, intato, bem conservado.

**Inércia térmica**

Capacidade de um material ou componente de uma edificação de retardar e amortecer o fluxo de calor entre dois meios.

**Infração**

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

**Interdição**

Ordem para paralisação ou encerramento de empreendimento ou atividade; ordem e ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade, pela desobediência à ordem legal da autoridade competente.

**Insolação**

Efeito da luz solar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície. A insolação é desejável nas edificações, pois tem algum efeito bactericida em face dos raios ultravioleta e pode ajudar a promover a circulação de ar e a retirada de umidade.

**Insonorização**

Tratamento acústico dado aos compartimentos, de forma a garantir o conforto e bem estar do usuário e vizinhança, quanto ao incômodo causado por sons e ruídos de qualquer natureza.

**Instalação comercial e de serviços**

Conjunto de mobiliário e outros equipamentos dispostos no interior de unidades ou edificações comerciais e de serviços de modo a permitir o exercício de uma atividade econômica.

**Instalações prediais**

Conjunto de sistemas complementares necessários ao pleno funcionamento da edificação tais como: elétrico, eletrônico, hidráulico e sanitário, mecânico e hidráulico, vapor, gases, comunicação, telefonia, lógica etc.

**Jirau**

Mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento.

**Leito carroçável**

Parte da via ou do logradouro público destinado à circulação de veículos.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Licença**

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal concede a permissão ou autorização a alguém, para que possa realizar determinada atividade ou empreendimento previsto em leis.

**Local de reunião (ou afluência) de público**

Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de 50 (cinquenta) pessoas, tais como teatro, cinema, museu, biblioteca, auditório, tribunal, clube, estação de passageiros, igreja, templo, salão ou centro comunitário, salão de baile, estádio esportivo, circo e assemelhados.

**Logradouro público**

Espaços de domínio público destinados à circulação de pessoas e veículos, ou de ambos, compreendendo passeios, avenidas, ruas, alamedas, travessas, praças, estradas, vielas, largos, viadutos, escadarias etc., que se originem de processo legal de ocupação do solo ou localizados em Áreas de Especial Interesse Social.

**Lote**

A parcela de terreno infra-estruturado proveniente de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento) com, pelo menos, uma testada com frente para um logradouro público.

**Manutenibilidade**

Qualidade daquilo que pode ser mantido ou mantido. O que é de fácil manutenção.

**Marquise**

Balanço constituindo cobertura, localizado em qualquer fachada da edificação.

**Meio-fio**

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio do leito carroçável do logradouro.

**Memorial Descritivo**

É o documento, geralmente em forma de texto, que acompanha os desenhos de um projeto de uma edificação ou de um elemento formal, com os respectivos cálculos complementares, quando for o caso, no qual são descritas as técnicas construtivas e as especificações qualitativas dos materiais e componentes que comporão a edificação.

**Mezanino**

Piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente; pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois níveis.

**Movimento de terra**

Modificação do perfil do terreno ou substituição de solo em terrenos alagadiços, ou que implique em alteração topográfica.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Muro de arrimo**

Elemento estrutural destinado a conter a terra, quando o corte do terreno tem inclinação acentuada, superior ao ângulo natural de repouso do solo; comumente feito de concreto simples ou armado, pedra ou tijolo, ou de gabiões; resistente, trabalha por gravidade ou flexão, evitando desmoronamentos; construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração ou sobrecarga de construção, sobre-aterro, etc.

**NBR**

Norma Brasileira Registrada.

**Nivelamento**

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento). Verificação da horizontalidade de uma superfície. Determinação das diversas cotas de altitude de um terreno. Regularização de um terreno por meio de aterro e desaterro.

**Obra**

Realização de trabalho em imóvel, cujo resultado implique a alteração de seu estado físico anterior, desde seu início até sua conclusão, através de um conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimento e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais técnicos descritivos.

**Obra emergencial**

Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação.

**Obra pública**

É toda realização material e/ou construção destinada ao público ou ao serviço público; a cargo da Administração Pública ou de seus delegados.

**Ocupe-se**

V. Certificado de Conclusão de Obras.

**Otimização do consumo de água**

Realização das atividades consumidoras com o menor consumo possível, garantida a qualidade dos resultados obtidos.

**Outorga**

Ato administrativo mediante o qual o Poder Público outorgante (União, Estados ou Distrito Federal) faculta ao outorgado o uso de recurso hídrico, por prazo determinado, nos termos e nas condições expressas no respectivo ato.

**Passeio ou Calçada (Pública)**

Parte do logradouro público, via urbana ou uma obra de arte (viaduto, ponte, túnel) reservado ao trânsito exclusivo de pedestres, constituída por uma faixa lateral e contígua a pista normalmente segregada e em nível diferente.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Patamar**

Superfície plana, de maior largura que o degrau, situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

**Pátios de iluminação e ventilação**

Recinto descoberto no interior de uma construção, ou área a ela encostada, utilizado para iluminar e ventilar compartimentos.

**Pavimento**

Plano de piso.

**Peça Descritiva**

Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

**Peça Gráfica**

Representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

**Pé-direito**

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver. Caso o teto não seja plano, vale a menor das distâncias.

**Pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida**

É aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

**Perfil natural do terreno**

Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para elaboração do projeto e constatação da realidade.

**Petição**

Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o Poder Público.

**Piso**

Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento; chão, pavimento, parte horizontal do degrau das escadas.

**Piso permeável/drenante**

É aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de sua superfície.

**Piso tátil**

Piso caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou guia de balizamento, perceptível por pessoas com deficiência visual.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Plano Diretor**

Complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sobre os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local. Devem suas normas legais e diretrizes técnicas se vincularem aos objetivos dos planos dos diversos escalões do governo em que se insere o Município. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana elaborado pelo Executivo Municipal e aprovado, sob a forma de lei, pela Câmara Municipal, sendo no mínimo de abrangência municipal, devendo preferencialmente integrar-se aos objetivos dos planos regional, estadual e nacional.

**Platibanda**

Mureta de alvenaria maciça ou vazada, localizada no topo das edificações, geralmente utilizada para fechamento das coberturas.

**Porta corta-fogo**

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

**Projeto**

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a per-

feita execução dos serviços de uma obra.

**Projeto Simplificado**

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita compreensão, análise e aprovação pelo órgão municipal competente.

**Poço de iluminação e ventilação**

São áreas a céu aberto, livres e desembaraçadas de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

**Recuo**

São as distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote, considerando todos seus pavimentos, sendo que o recuo é medido perpendicularmente ao alinhamento ou divisa(s), constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos; quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos.

**Reentrância**

Espaço aberto que fica recuado do alinhamento da construção determinando concavidade no paramento externo.

**Reforma**

Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

mudança de uso e sem alteração de área de construção.

**Reforma com ampliação**

Qualquer obra de acréscimo vertical ou horizontal a partir de uma edificação existente e legalizada, inclusive construção de bloco independente dentro do mesmo lote.

**Renovação de Licença**

Revalidação da licença concedida anteriormente.

**Reparo**

Obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

**Resíduos Sólidos**

Material descartado com conteúdo líquido insuficiente para livremente exercer influência nos estados sólidos ou semi-sólidos, resultantes de atividade da comunidade, sejam eles de ordem doméstica, hospitalar, comercial de serviços de varrição e industrial.

**Resíduos Sólidos de Construção e Demolição**

Todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, podendo ser provenientes de construções novas,

reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

**Restauro**

Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

**Rota Acessível**

Trajetos contínuos, desobstruídos e sinalizados, que conectam os ambientes externos ou internos de espaços e edificações e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Rufo**

Proteção utilizada para evitar infiltração de águas das chuvas e não criar umidade causadora de fungos, geralmente em chapa de zinco dobrada, empregada no encontro entre duas paredes ou entre parede e telhado. Aplica-se também sobre muros para formar pingadeiras e não escorrer pelas paredes internas e externas.

**Sacada ou balcão**

Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior, podendo ser coberta ou descoberta.

**Saliência**

Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro que se destaca em relação ao plano de uma fachada ou muro.

## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

**Sarjeta**

Valeta implantada na intersecção do meio fio, ou extremidade da calçada, com a faixa carroçável das ruas para escoar águas pluviais.

**Segurança**

É o atendimento das condições mínimas necessárias do usuário na edificação, garantindo a salvaguarda de pessoas e de seus bens.

**Sistema de Medição**

Conjunto de equipamentos e acessórios destinados a contabilizar e disponibilizar o volume consumido em um determinado período de tempo. Pode ser composto por apenas um medidor mecânico, com saída pulsada ou eletrônicos, os quais permitem a leitura remota.

**Soleira**

Parte inferior do vão da porta que está rasante com o piso. Nas portas externas, a soleira concorda com o piso interno, formando degrau pela parte de fora.

**Sondagem**

Procedimento realizado para investigar as características do solo, podendo ser geotécnica, que determina as tensões admissíveis do solo para fins de edificação das fundações, ou ambiental, que identifica a presença de contaminação no solo, decorrentes de vazamentos, derrames de produtos, resíduos tóxicos, etc..

**Subsolo**

Pavimento localizado abaixo do térreo.

**Sumidouro ou poço absorvente**

Poço seco escavado no chão e não impermeabilizado, que orienta a infiltração de água residuária no solo.

**Sustentabilidade**

Atendimento das necessidades das gerações atuais, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações futuras.

**Talude**

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

**Tapume**

Vedação provisória do terreno durante o período da obra, geralmente de madeira.

**Terraço**

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um de seus andares, mas acima de uma parte da edificação.

**Terraço de serviço**

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um de seus andares, destinado para área de serviço.

**Terraplenagem**

Movimento de terra que implica num conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de terras, necessárias à realização de uma obra.

**GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES**

**Térreo**

Pavimento que dá acesso à entrada principal da edificação, geralmente localizado no mesmo nível da via pública.

**Testada**

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento.

**Toldo**

Resguardo de lona, ou de outro tecido similar, retrátil ou não, que se coloca acima de portas e janelas para proteger os interiores, principalmente do sol e chuva.

**Torre**

Construção cujas dimensões da base são menores que sua altura, presente comumente nas igrejas como apêndice da construção principal, e neste caso usado como suporte do campanário.

**Tubulação**

Conjunto de componentes formados, basicamente, por tubos, conexões, válvulas e registros, destinados a conduzir líquidos.

**Varanda**

Parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior, sempre protegido com uma cobertura, que faz a transposição entre o ambiente interno e externo.

**Via pública**

O mesmo que logradouro público.

**ANEXO 02**

**EXIGÊNCIAS DE ACABAMENTOS E REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES**

**TABELA-02 – GERAL**

Acabamentos			Local para Aplicação	
Descrição	Piso	Parede (mínima)	Compartimentos	Edificações
De material resistente, durável, liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza	Todo o ambiente	0,60m (sessenta centímetros) acima das pias, tanques e locais de uso de água	Em locais com ponto de água nas instalações sanitárias, cozinhas, copas, áreas de serviço, lavanderia e similares.	Unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados (exceto instalações sanitárias coletivas).
		1,50m (um metro e cinquenta centímetros)	Em locais onde haja lavagem e uso intensivo de água (como chuveiros) e local adequado a refeições (onde seja necessária a lavagem frequente do local devido a forma e intensidade de uso).	Unidades habitacionais, cozinhas, despensas, área de serviços e lavanderia das unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados, comércios, serviços e indústrias (exceto instalações sanitárias coletivas).
		2,00m (dois metros)	Todas as instalações sanitárias coletivas de qualquer uso, ambientes onde haja manipulação, armazenamento, embalagem e distribuição de gêneros alimentícios (inclusive cozinhas e refeitórios), locais onde ocorram atividades que necessitem de controle de limpeza (inclusive com lavagens frequentes), todos os locais onde se toca e/ou se manipula pessoas, animais e vegetais.	Comércios, serviços e indústrias.
		Até o teto	Todos os ambientes destinados a funções, serviços e usos especiais de alimentação ou saúde.	Para atividades onde seja necessário um rígido controle da limpeza.

Deverão ser observadas todas as normas técnicas e disposições legais federais, estaduais e municipais (inclusive das vigilâncias sanitárias) independente do disposto neste Anexo.

Em locais de serviços ou de interesse à saúde – prever revestimento, preferencialmente de cor clara.

**ANEXO 03**

**DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS**

**TABELA- 03A – HABITAÇÃO**

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área)		
		Pé direito (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Círculo inscrito (Øm)		insolação	ventilação	
Habitação e Habitação de Interesse Social	Salas, Dormitórios, Escritório/Estudo	2,60	8,00	2,40	Espaço "P"	1/8 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/16 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>	
	Sala / Dormitório		12,00					
	Cozinha/Copa, Depósito >2,50m <sup>2</sup> (1)	4,00	1,60	Faixa "A"				
	Área de Serviço / Lavanderia	2,00	1,10					
	Banheiro (2)(3)	2,50						
	Lavabos, Vestiários, Circulação, Depósitos ≤2,50m <sup>2</sup> e outros (4)	2,40	---	---	Faixa "A" (6)			---
	Garagem		2,30	12,00	---			---

(1) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

(2) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

(3) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

(4) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

(5) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

(6) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03B – COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) <sup>(1)</sup>	
		Pé direito (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Círculo inscrito (cm)		insolação	ventilação
Comercial e de Serviços	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 <sup>(2)</sup>	10,00 <sup>(3)</sup>	2,40 <sup>(4)</sup>	Espaço "I" ou Faixa "A" <sup>(5)</sup>	1/5 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/10 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>
	Salão Comercial (Pav. Térreo)	3,00					
	Copa <sup>(6)</sup> / Cozinha, Depósito > 2,50m <sup>2</sup> <sup>(7)</sup>	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/16 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>
	Refeitório		10,00 <sup>(8)</sup>	--			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários <sup>(9)(10)</sup>	--	--	--	Faixa "A" <sup>(11)</sup>	---	
	Vestíário, Circulação, Depósitos ≤ 2,50m <sup>2</sup> <sup>(12)</sup>	6,00	--	-- <sup>(13)</sup>			

<sup>(1)</sup> Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.

<sup>(2)</sup> Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).

<sup>(3)</sup> Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) cada.

<sup>(4)</sup> Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.

<sup>(5)</sup> Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

<sup>(6)</sup> Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m<sup>2</sup> (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.

<sup>(7)</sup> Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

<sup>(8)</sup> 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.

<sup>(9)</sup> Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

<sup>(10)</sup> Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

<sup>(11)</sup> Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

<sup>(12)</sup> Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

<sup>(13)</sup> Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03C – HOSPEDAGEM

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) <sup>(1)</sup>	
		Pé direito (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Círculo inscrito (Øm)		insolação	ventilação
Hospedagem	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,60 <sup>(2)</sup>	10,00 <sup>(3)</sup>	2,40 <sup>(4)</sup>	Espaço "I" ou Faixa "A" <sup>(5)</sup>	1/5 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/10 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>
	Repouso	2,60	10,00 <sup>(6)</sup>	2,40		Faixa "A" <sup>(5)</sup>	1/8 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>
	Copa <sup>(7)</sup> / Cozinha, Depósito > 2,50m <sup>2</sup> <sup>(8)</sup>	2,40	4,00	1,60			
	Refeitório		10,00 <sup>(9)</sup>	---			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários <sup>(10)(11)</sup>		---	---			
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m <sup>2</sup> <sup>(13)</sup>		6,00	---			
	---	---	---	Faixa "A" <sup>(12)</sup>	---	---	

<sup>(1)</sup> Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.

<sup>(2)</sup> Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).

<sup>(3)</sup> Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) cada.

<sup>(4)</sup> Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.

<sup>(5)</sup> Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

<sup>(6)</sup> Em se tratando dos dormitórios coletivos e similares, a área mínima será de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito.

<sup>(7)</sup> Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m<sup>2</sup> (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.

<sup>(8)</sup> Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

<sup>(9)</sup> 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.

<sup>(10)</sup> Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

<sup>(11)</sup> Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

<sup>(12)</sup> Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

<sup>(13)</sup> Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

<sup>(14)</sup> Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03D – INDUSTRIAL

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) <sup>(1)</sup>	
		Pé direito (m)	Área (m <sup>2</sup> )	Círculo inscrito (dm)		insolação	ventilação
Industrial	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 <sup>(2)</sup>	10,00 <sup>(3)</sup>	2,40 <sup>(4)</sup>	Espaço "1" ou Faixa "A" <sup>(5)</sup>	1/5 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/10 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>
	Galpão Industrial	3,50 <sup>(6)</sup>				1/6 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup> <sup>(7)</sup>	1/9 e no mínimo 0,40m <sup>2</sup>
	Copa <sup>(8)</sup> / Cozinha, Depósito > 2,50m <sup>2(9)</sup>	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m <sup>2</sup>	1/15 e no mínimo 0,30m <sup>2</sup>
	Refeitório		10,00 <sup>(10)</sup>	---			
	Área de serviço		2,00	1,10	Faixa "A" <sup>(13)</sup>	---	
	Sanitários <sup>(11)(12)</sup>		---	---			
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤ 2,50m <sup>2(14)</sup>	---	---	---	---		

(1) Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.

(2) Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).

(3) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) cada.(4) Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.

(5) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

(6) Podendo ser reduzido para no mínimo 3,00m (três metros) quando a área for igual ou menor a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados).

(7) Admitindo-se a iluminação zenital para o atendimento.

(8) Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m<sup>2</sup> (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.

(9) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

(10) O refeitório terá 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.

(11) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

(12) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

(13) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

(14) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

(15) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)			Aberturas (fração da área)		
	Compartmento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)	Insolação	Ventilação	
PEDAGÓGICO	BERÇÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 15 crianças	3,00m	Espaço "I"	1/5	1/10
	SALA DE AULA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	1,00 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 25 crianças				
	PÁTIO COBERTO/ REFEITÓRIO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,50 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária		3,50m			
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m <sup>2</sup>	---	2,70m	Espaço "I" ou faixa "A" <sup>(4)</sup>	1/10	1/20
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m <sup>2</sup> pelo total de crianças / com mínimo de 8,00 m <sup>2</sup>					
	ALMOXARIFADO	8,00 m <sup>2</sup>					
APOIO	BANHO (crianças de 0 a 1 ano)	0,40 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária	1 cuba de banho ou banheira para cada 10 crianças / Deverá apresentar água quente, bancada de troca e lavatório exclusivo para lavagem de mão das funcionárias	2,50m	Faixa "A" <sup>(5)</sup>	1/8	1/16
	SANITÁRIO PARA ALUNOS (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	---	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 25 crianças da faixa etária / separados por sexo / com peças de tamanho apropriado para uso de crianças				
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m <sup>2</sup>	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---	---	---
	SOLÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária					
	ÁREA DE RECREAÇÃO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	2,00 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária					

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.

(4) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

(5) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL (CONTINUAÇÃO)

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)			Aberturas (fração da área)		
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)	Insolação	Ventilação	
SERVIÇO	LACTÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	0,25 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária	Poderá ser instalado no mesmo ambiente da cozinha ou anexo a esta, desde que exista bancada separada para esta atividade e sejam observadas as mesmas características exigidas para a cozinha. Deve apresentar esterilizador de tanque para desinfecção de mamadeiras ou autoclave	3,00m	Faixa "A"	1/5	1/10
	COZINHA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,25 m <sup>2</sup> por criança da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 crianças acrescentar 0,05m <sup>2</sup> por criança excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos				
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m		1/10	1/20
	LAVANDERIA	0,05 m <sup>2</sup> pelo total de crianças	Deverá ser equipada para lavagem e secagem de roupas			1/8	1/16
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS	6,00 m <sup>2</sup> cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m			

1- Todo serviço de educação infantil pública ou privada deverá ser oferecido preferencialmente em pavimento térreo.

2- Quando se tratar de imóvel com mais de um pavimento, poderão funcionar em pavimentos superiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e a área de serviço, sendo vedada a utilização de tais espaços para quaisquer atividades com as crianças atendidas no local.

3- Poderão ainda funcionar em pavimentos inferiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e Áreas Descobertas – área de serviço e área de recreação (crianças na faixa etária de 1 (um) a 5 (cinco) anos e 11 (onze) meses) sendo vedado o solário (crianças de 0 (zero) a 1 (um) ano).

4- As edificações destinadas à educação infantil deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.

(4) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

## DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03F – EDUCAÇÃO FUNDAMENTAL E MÉDIO

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)			Aberturas (fração da área)				
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé- Direito (3)	Insolação	Ventilação			
PEDAGÓGICO	SALA DE AULA	1,20 m <sup>2</sup> por aluno	---	3,00m	1/5	1/10			
	PÁTIO COBERTO / REFEITÓRIO	0,50 m <sup>2</sup> por aluno (4)		3,50m					
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m <sup>2</sup> (5)		---			2,70m	Espaço "J" ou faixa "A" (6)	1/10
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m <sup>2</sup> pelo total de alunos / com mínimo de 8,00 m <sup>2</sup>							
	ALMOXARIFADO	8,00 m <sup>2</sup>							
APOIO	SANITÁRIO PARA ALUNOS	---	1 bacia, 1 lavatório, 1 chuveiro/ducha e 1 mictório para cada 25 alunos / separados por sexo	2,50m	Faixa "A" (7)	1/8			
SERVIÇO	COZINHA (8)	0,25 m <sup>2</sup> por aluno da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 alunos acrescentar 0,05m <sup>2</sup> por aluno excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos	3,00m	Faixa "A"	1/10			
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m	Faixa "A" (10)				
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (9)	6,00 m <sup>2</sup> cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m					
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m <sup>2</sup>	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---	---			
	ÁREA DE RECREAÇÃO	0,50 m <sup>2</sup> por aluno (11)							

1- As edificações destinadas ao ensino fundamental e médio deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.

(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.

(4) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

(5) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) cada.

(6) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

(7) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

(8) Quando não houver preparação de alimentos, poderá ser substituída por COPA com área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

(9) Podendo ser reduzido a critério da autoridade sanitária.

(10) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

(11) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

## ANEXO 03

### *DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS*

As edificações destinadas ao uso "Saúde" e/ou "Saúde integrados a Serviços Sociais" (asilos) deverão atender os dimensionamentos mínimos específicos, de acordo com as normas e regulamentos específicos a cada atividade. Em caso de ausência de qualquer dimensionamento, deverá ser utilizado o disposto neste anexo, de acordo com o critério de similaridade.

Os ambientes que necessitam de condições especiais de iluminação e ventilação, como os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shopping-centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros, deverão observar o disposto nas normas técnicas com relação à iluminação e ventilação, garantindo o mínimo estabelecido.

**ANEXO 04**

**QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS**

**TABELA-04A – DOS REQUISITOS PARA A QUANTIFICAÇÃO DOS SANITÁRIOS**

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso independente	Inst. por andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério	critério	critério	critério	critério	critério				
Residencial: - Unifamiliar - Multifamiliar Horizontal e Vertical	Prever no mínimo um banheiro por unidade residencial									
Hotéis, Motéis, Casas de Pensão, Hospedarias, Colônias de Férias, Acampamentos e congêneres que não possuam instalações sanitárias individuais <sup>(1)</sup>	01	01	01	01	01	01	---	sim	sim	sim
	Para cada 20 leitos ou fração do pavimento a que serve									
Orfanatos, Albergues e Congêneres, Estabelecimentos Militares e Penais, Conventos, Mosteiros, Seminários e similares	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 10 leitos ou fração do pavimento a que serve									
Educação – Escolas e Internatos	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve									
	01	01	01	01	01	01	01			
Educação – Pré-escola e assemelhados (crianças de 0 a 6 anos)	01	01	01	01	01	01	---	sim	sim	sim
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve									
Áreas de recreação em Edificações de Educação – Escola e Internatos	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 100 alunos(as)				100 alunos se houver prática de educação física		200 alunos (opcional)			
Locais de práticas esportivas e piscinas (inclusive para os praticantes em ginásios e estádios)	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	40 mulheres	40 homens 60 se houver mictório	40 mulheres	40 homens	40 banhistas		60 homens (opcional)			
Locais de reunião e afluência de público de cultos religiosos	01	01	01	01	---	---	01	sim	sim	sim
	Para cada 200 lugares									

<sup>(1)</sup> em estabelecimentos com instalações sanitárias individuais (por dormitório), poderá ser previsto apenas instalações de uso comum em espaços públicos na proporção de um feminino e um masculino (composto cada um por uma bacia e um lavatório) para cada 100 leitos.

**QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS**

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Locais de reunião e afluência de público sociais, culturais, esportivos e de cultos religiosos (Cinemas, Teatros, Auditórios, Ginásios, Estádios) <sup>(2)</sup>	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 100 lugares		Para cada 200 lugares							
Circos, Parques de Diversão de Uso Público	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 200 lugares									
Supermercados, Shopping Centers, Galerias e Centros Comerciais	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	---
	Para cada 1.000m <sup>2</sup> de área total									
Edifícios de Comércio e/ou Serviços e semelhantes	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 200m <sup>2</sup> ou fração de área útil de salas									
Comércio onde se consome gêneros alimentícios <sup>(3)(4)</sup> , locais de atendimento ao público (agências bancárias, repartições e congêneres)	01	01	01	01	---	---	---	sim	sim	sim
	Para cada 200m <sup>2</sup> ou fração de área útil para uso público <sup>(5)</sup>									
	01	01	01	01	---	---	---			
	Para cada 200m <sup>2</sup> ou fração de área útil para funcionários <sup>(6)</sup>									
Indústrias e Grandes Oficinas	01	01	01	01	01	01	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno									

(2) Apenas para o público, para os praticantes de atividades ver item específico.

(3) Os compartimentos com até 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) prever apenas um sanitário para funcionários e um ponto de água acessível a todos, para lavagem de mãos do público consumidor.

(4) Os compartimentos com mais de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e com até 200,00m<sup>2</sup>, prever apenas um sanitário adaptado para cada sexo.

(5) Cálculo apenas para a área destinada ao público.

(6) Cálculo apenas para a área destinada aos funcionários.

## QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso independente	Inst. Por Andar
	Bacia		Lavatório		Chuveiro		Mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
critério	critério	critério	critério	critério	critério	critério				
Edificações destinadas a atividades ou operações onde os trabalhadores desempenhem atividades insalubres, com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou substâncias que provoquem sujidade e nos casos em que haja exposição de calor intenso.	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno				10 trabalhadores(as) por turno		20 trabalhadores(as) por turno			
Aeroportos, Estações Rodoviárias, Ferroviárias, Portuárias e Estabelecimentos Congêneres. Velórios e Cemitérios	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 pessoas em locais de trabalho <sup>(7)</sup>									
	01	01	01	01	---	---	01			
	Para até 150,00m <sup>2</sup> de área de atendimento, espera e recepção para uso público									
	02	02	02	02	---	---	02			
	Para áreas maiores que 150,00m <sup>2</sup> e até 500,00 m <sup>2</sup> de atendimento, espera e recepção para uso público									
	03	03	03	03	---	---	03			
Para áreas maiores que 500,00m <sup>2</sup> e até 1000,00 m <sup>2</sup> de atendimento, espera e recepção para uso público <sup>(8)</sup>										

Para todas as edificações deverá ser observado o disposto nas Normas Técnicas Oficiais com relação à instalação de sanitários acessíveis (especialmente em relação à quantificação, dimensionamento e projeto).

<sup>(7)</sup> destinado para funcionários.

<sup>(8)</sup> Acrescentar mais 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) ou fração excedente de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) para o sexo masculino e a mesma quantidade para o sexo feminino, com a exceção do mictório.

## QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Tabela-04B – DIMENSIONAMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Tipo de Peça	Dimensões Mínimas das Instalações	
	Largura (M)	Área (M <sup>2</sup> )
Bacia (Cela)	1,00	1,20
Lavatório (Cela) <sup>(5)</sup>	0,80	0,80
Chuveiro (Cela)	1,00	1,20
Mictório (Cela) <sup>(6)</sup>	0,80	0,80
Bacia e Lavatório	1,00	1,72
Bacia, Lavatório e Chuveiro	1,10	2,50
Bacia, Lavatório, Chuveiro adaptados para pessoas com Deficiência	Seguir parâmetros estabelecidos na Norma Técnica Oficial.	

<sup>(5)</sup> Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos lavatórios quando dispostos em bancadas ou em linha.

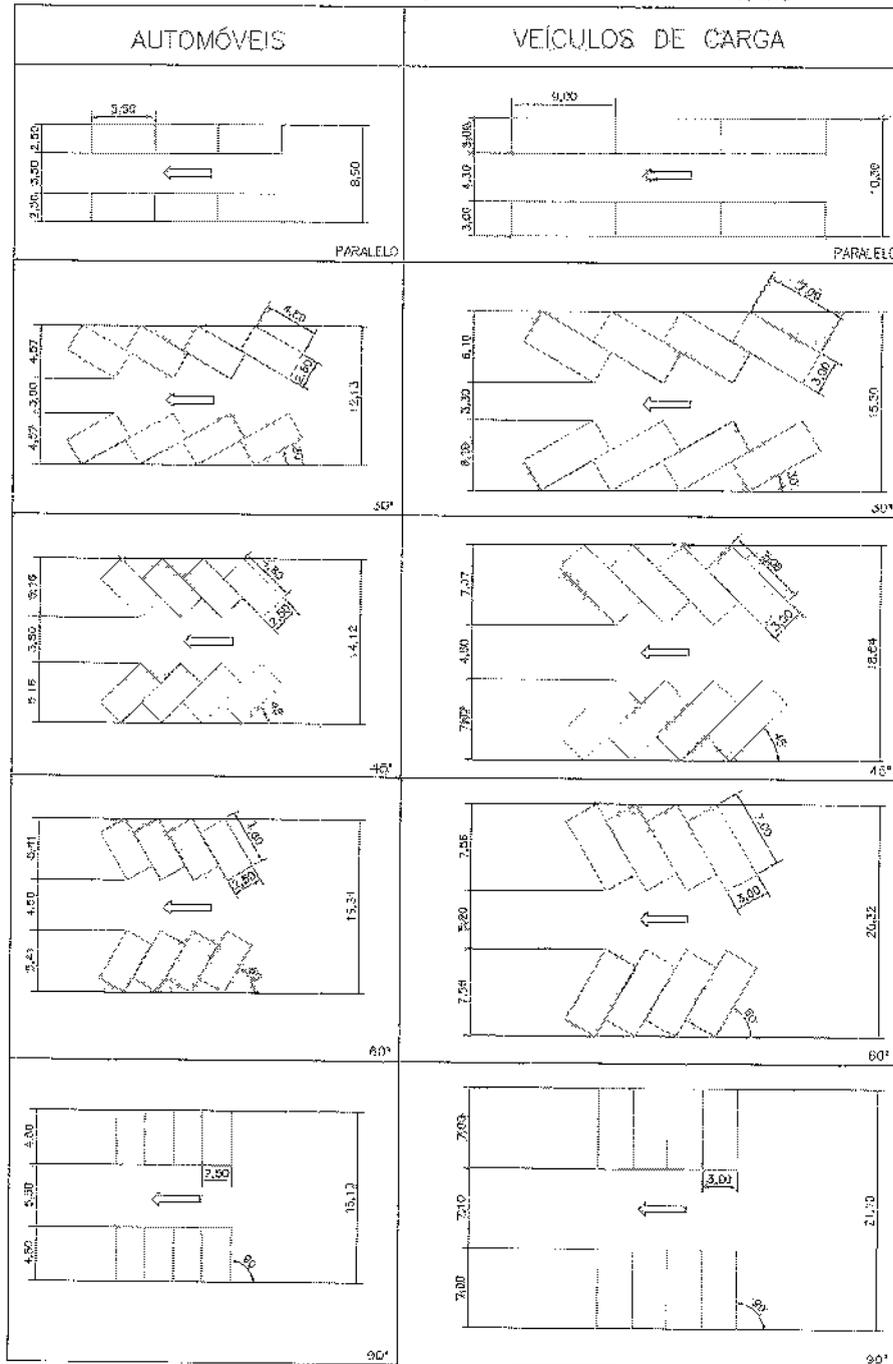
<sup>(6)</sup> Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos mictórios quando dispostos em linha.



**QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS**

**DESENHO - 05B**

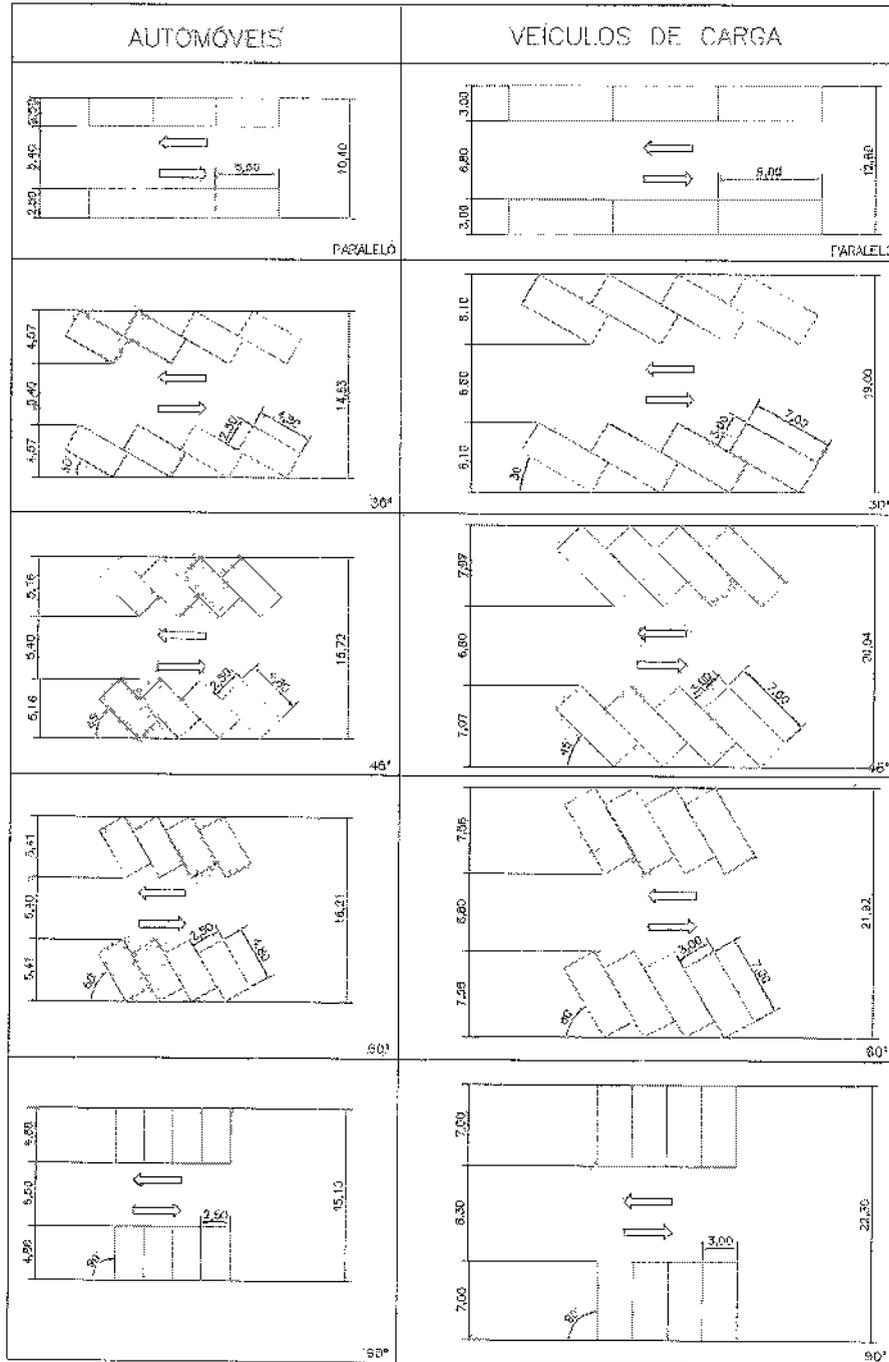
PARÂMETROS GEOMÉTRICOS  
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO ÚNICO



**QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS**

**DESENHO - 05C**

PARÂMETROS GEOMÉTRICOS  
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO DUPLO



**QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS**

TABELA- 05D

Atividade	Vagas Privativas	Vagas Públicas
Unirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	-
Multirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	De 06 a 10 unidades: mínimo de duas vagas
		De 10 a 30 unidades: mínimo de três vagas
		Acima de 30 unidades atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.
Comercial, industrial e serviços		Mínimo de uma vaga para cada 80,00m <sup>2</sup> de área construída, mínimo 03 vagas
Edifícios de escritórios	Mínimo de uma vaga por unidade	Mínimo de uma vaga para cada 150,00m <sup>2</sup> de área construída, mínimo 03 vagas
Igrejas e templos		Mínimo de uma vaga para cada 30,00m <sup>2</sup> de área construída, ou uma vagas a cada dez assentos (o que for mais restritivo)

Obs1: Para os imóveis classificados como Polos Geradores de Tráfego, conforme legislação específica, cuja implantação ou ampliação dependa da obtenção, pelo interessado, da Certidão de Diretrizes Viárias (CDV), a área ou número de vagas mínimas obrigatórias deverão atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.

Obs2: A área construída utilizada para fins de cálculo de vagas de estacionamento deve ser a área edificada, excluindo-se vazios, área de jardins, estacionamentos, área descobertas e equipamentos (casa de máquinas, bombas e geradores).

**ANEXO 06 À LEI COMPLEMENTAR Nº 143/19**

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

**ANEXO 06**

**PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR**

**TABELA-06A – GERAL**

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
1- Não comunicar ao órgão competente do município a baixa da responsabilidade técnica quando cessar a mesma.	10	Profissional infrator
2- Executar obra de construção, ampliação, reforma, demolição de qualquer natureza sem licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou sem responsável técnico (no caso de ter sido solicitada a baixa de responsabilidade técnica).	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente (exceto em caso de baixa de responsabilidade técnica)
3- Executar obra e/ou demolição de qualquer natureza em imóveis de valor cultural e sítios históricos sem licenciamento.	120	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
4- Executar obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres, bem como implantar equipamentos complementares de cada rede, transformadores e similares sem licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
5- Executar implantação ou rebaixamento de guia sem licenciamento.	30	Proprietário

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
6- Executar ou colocar tapume, stand de vendas, caçambas e outros serviços de apoio às construções sem licenciamento.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
7- Executar a canalização e/ou desvio de cursos d'água no interior e/ou exterior dos lotes sem licenciamento.	120	Proprietário
8- Não requerer a prorrogação de prazo da licença se dentro do prazo fixado, a construção não for concluída.	2	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
9- Habitar, ocupar, utilizar obra concluída sem o Certificado de Conclusão de Obra.	60	Proprietário
10- Não fornecer ao município, quando solicitado, os projetos e as anotações de responsabilidade técnica de equipamentos implantados.	10	Profissional responsável técnico
11- Não manter as instalações e equipamentos em perfeito estado de conservação e funcionamento.	10	Infrator

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
12- Não executar a vedação do terreno no alinhamento da via pública, a vedação e o lacre das vias de acesso ao imóvel, quando tratar-se de imóvel com obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias, ou em ruínas, ou que possibilite efetivamente a ocupação irregular.	30	Proprietário
13- Não promover a demolição a bem da segurança pública determinada pelo Órgão Municipal Competente nas hipóteses de ruína iminente.	30	Proprietário
14- Não executar obras de emergência, para garantia de estabilidade, sob responsabilidade do profissional legalmente habilitado, ou a demolição de qualquer construção, contígua ou não ao logradouro público, com risco de desabamento, exceto as edificações de valor cultural que deverão receber medidas protetoras as expensas do proprietário.	30	Proprietário
15- Não executar medidas protetoras para a conservação do solo em terrenos de acrive acentuado, sujeitos à ação erosiva da água das chuvas e que, por sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, à limpeza e à circulação nos passeios e logradouros.	30	Proprietário

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
16- Executar instalações temporárias antes da expedição do alvará de construção da obra.	60	Proprietário
17- Executar instalações temporárias sem atender às determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário
18- Não efetuar a vedação da obra durante a sua execução, ou efetuar-la em desacordo com as determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
19- Iniciar os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra antes da expedição do devido licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
20- Não executar na área interna da obra, 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.	10	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
21- Não proporcionar o escoamento às águas pluviais e a proteção do terreno contra infiltrações ou erosão durante a execução da construção.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
22- Comprometer as tubulações e instalações sob o passeio do logradouro, quando da execução de escavações e movimentos de terra.	50 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
23- Não apresentar ao órgão competente, quando solicitado, o laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, bem como diagnóstico arqueológico.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
24- Não executar a proteção e escoramento das instalações de serviço público durante os processos usuais de preparação e contenção do solo.	30 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
25- Não executar a construção, manutenção e contenção do terreno, quando exigido pelo órgão competente, na hipótese de alteração do perfil natural do mesmo pelo(s) proprietário(s) ou seu preposto.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
26- Não executar as obras exigidas pelo órgão competente, em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e nas divisas com vizinhos quando as terras do terreno mais alto ameaçarem desabar, pondo em risco as construções, acaso existentes no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
27- Depositar material de construção no logradouro público.	50	Proprietário
28- Não 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 ou a parte do logradouro público que ficar com a limpeza prejudicada pelos seus serviços, durante a execução das obras e demolições.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
29- Não conservar durante a execução da obra o logradouro permanentemente limpo.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
30- Executar demolição fora do horário estabelecido pelo órgão competente.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
31- Não manter os materiais de abertura de valas ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua.	50	Infrator
32- Não apresentar laudo técnico quanto a garantia da integridade e estabilidade dos imóveis de valor cultural ou em sítios históricos, quando da execução de serviços.	4	Infrator
33- Não recompor o logradouro de acordo com as condições originais e conforme a legislação vigente, após a conclusão de obras e serviços.	8	Infrator
34- Colocar materiais de construção ou entulhos, destinados ou provenientes de obras particulares, nos logradouros públicos.	50	Infrator
35- Utilizar o logradouro público para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos.	50 e apreensão, remoção do material	Infrator

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
36- Não proceder a construção ou a reconstrução dos passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificadas ou não edificadas, conforme as especificações indicadas pelo órgão competente.	8	Infrator
37- Colocar cunhas, rampas de madeiras ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio.	8	Infrator
38- Não providenciar a limpeza, a remoção e a destinação final adequada dos resíduos sólidos de construção e demolição gerados na obra.	50	Infrator
39- Não deixar acessível e em perfeito estado de conservação, à fiscalização municipal, o alvará, o projeto aprovado e as ARTs.	4	responsável
40- Não apresentar o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas no terreno, quando solicitado pelo órgão competente.	4	ao proprietário e ao responsável técnico
41- Executar construção sem obedecer o correto alinhamento predial determinado de acordo com os projetos oficialmente aprovados.	30	ao proprietário e ao responsável técnico

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
42- Não promover a colocação de placa de obra nos requisitos desta Lei Complementar	60	responsável
43- Não executar sistema de drenagem no interior do lote	30	ao proprietário
44- Não encaminhar quando necessário o escoamento das águas pluviais para o curso de água, vala que passe nas imediações, ou para o sistema de captação de águas pluviais, devendo, neste último caso, ser conduzida sob o passeio.	30	ao proprietário
45- Executar os conjuntos de serviços específicos durante a realização de obra ou serviço em desacordo com as disposições desta lei complementar e das normas técnicas oficiais vigentes.	10	ao responsável
46- Instalar elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, sem a execução por empresa especializada com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente se for o caso.	10	ao responsável

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
47- Não adequar os elevadores das edificações de utilização de público ao uso por pessoas com deficiência.	10	ao responsável
48- Não executar a ligação dos efluentes sanitários domésticos na rede de coleta de esgotos, desativando a fossa séptica e o sumidouro.	4	ao proprietário
49- Não efetuar manutenção periódica na fossa séptica, ou não possuir indicação precisa de sua localização.	4	ao proprietário
50- Não executar, quando exigido, reservatório de água pluvial, bem como, efetuar sua manutenção periódica e indicação precisa de sua localização.	30	
51- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequados à legislação específica.	10	ao responsável
52- Não apresentar sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios) quando for necessário o mesmo.	5	ao responsável

## ANEXO 06

## PENALIDADES POR DESATENDIMENTO AS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
53- Executar marquise em desacordo com parâmetros disciplinados por esta Lei Complementar.	5	ao responsável
54- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequado à legislação específica, em imóveis de interesse de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural.	20	ao responsável
55- Não apresentar quando exigido laudo técnico emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados e cadastrados, quanto ao sistema de proteção para descargas atmosféricas.	5	ao responsável
56- Não substituir os sistemas que utilizem materiais radioativos ou que tenham se tornado radioativos em função do tempo de utilização ou devido a quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.	10	ao responsável
57- Executar abertura para a divisa a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destas.	30	ao responsável

**ANEXO 06**

**PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR**

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
58- Não executar fechamento com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, em sacadas, balcões, varandas ou terraços junto às divisas.	30	ao responsável
59- Não possuir instalações sanitárias destinadas ao público nos casos em que a presente lei determinar.	10	ao responsável
60- Outras proibições previstas nesta lei complementar.	2	ao responsável