CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS
SEÇÃO I - OBJETIVOS E DEFINIÇÕES
SEÇÃO II - DIREITOS E RESPONSABILIDADES
CAPÍTULO II - NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS
SEÇÃO I - APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS
SEÇÃO II- ALVARÁ PARA INÍCIO DE OBRAS
SEÇÃO III - CONCESSÃO DO HABITE-SE
CAPÍTULO III - NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I – REFORMA E DEMOLIÇÃO
SEÇÃO II - EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS
SEÇÃO III - MATERIAIS E TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO
SEÇÃO IV - INSTALAÇÕES PREDIAIS DE ÁGUA E ESGOTOS
SEÇÃO V - DIMENSÕES MÍNIMAS DOS CÔMODOS
SEÇÃO VI - VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO
SEÇÃO VII - ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS
SEÇÃO VIII - RECUOS, ÁREAS COMPUTÁVEIS E OCUPAÇÃO
SEÇÃO IX - ACESSOS, VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO
SEÇÃO X – SANITÁRIOS
CAPÍTULO IV - NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES
SEÇÃO I – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
SEÇÃO II - CONDOMÍNIO MULTIFAMILAR HORIZONTAL EDILÍCIO
SEÇÃO III - CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR VERTICAL – EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS
SEÇÃO IV – HOTÉIS E SIMILARES
SUBSEÇÃO I - ASILOS, ORFANATOS, ALBERGUES E ESTABELECIMENTOS SIMILARES
SUBSEÇÃO II - COLÔNIAS DE FÉRIAS E SIMILARES
SEÇÃO V - HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL
SEÇÃO VI - EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO ENSINO - ESCOLAS E CRECHES
SEÇÃO VII- LOCAIS DE REUNIÃO DE PESSOAS
SUBÇÃO I – CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS
SUBSEÇÃO II - LOCAIS DE REUNIÃO PARA FINS RELIGIOSOS
SUBSEÇÃO III – PISCINAS
SEÇÃO VIII – NECROTÉRIOS, VELÓRIOS, CEMITÉRIOS, CREMATÓRIOS
SUBSEÇÃO I – CEMITÉRIO
SUBSEÇÃO II – CREMATÓRIO
SUBSEÇÃO III – VELÓRIO

SEÇÃO IX - INDÚSTRIAS, FÁBRICAS E GRANDES OFICINAS
SEÇÃO X - EDIFICAÇÕES DESTINADAS A COMÉRCIO E SERVIÇOS
SEÇÃO XI - GARAGENS, OFICINAS, POSTOS DE SERVIÇO E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS E EDIFÍCIOS-GARAGEM
SEÇÃO XII - AEROPORTOS, ESTAÇÕES RODOVIÁRIAS, FERROVIÁRIAS
SEÇÃO XIII - OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES
SEÇÃO XIV - ACESSIBILIDADE
SUBSEÇÃO I – ACESSIBILIDADE DE PRÉDIOS PÚBLICOS E PRIVADOS EXISTENTES
CAPÍTULO V – PROCEDIMENTOS FISCAIS
SEÇÃO I - FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
SEÇÃO II – PRAZOS E PROCEDIMENTOS
SUBSEÇÃO I – DIREITO DE DEFESA
CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS
ANEXOS DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES
ANEXO I – ACESSO AOS IMÓVEIS
ANEXO II – ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
ANEXO III – TABELA DE DIMENSÕES MÍNIMAS DOS AMBIENTES
ANEXO IV – ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO MÍNIMAS
ANEXO V – MEZANINO
ANEXO VI – MODELO DE PLACA DE OBRA
ANEXO VII – ATESTADO DE ACESSIBILIDADE
ANEXO VIII – TABELA DE MULTAS
ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E RESPONSABILIDADE TÉCNICA
(PROJETOS OFICIAIS ELABORADOS PELO PODER MUNICIPAL, PELO GOVERNO DO ESTADO E PELO GOVERNO FEDERAL)
ANEXO X – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E RESPONSABILIDADE
(LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO)
ANEXO XI – LAUDO TÉCNICO
ANEXO XII – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
ANEXO XIII – LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE
ANEXO XIV – DEFINIÇÕES DE TERMOS TÉCNICOS

**LEI Nº XXXX DE XX DE XXXXXXXXX DE 2024**

**"INSTITUI A LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."**

Dr. Isael Domingues, Prefeito do Município de Pindamonhangaba, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

### SEÇÃO I - OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º**- Fica instituída a revisão do Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba, que disciplina a construção, reforma, ampliação, demolição, legalização das edificações no Município.

**§ 1º** - O caput deste artigo aplica-se a todas as edificações situadas na Macrozona Urbana (MZU) do município, nos termos do que estabelece o Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba.

**§ 2º** - Quando a edificação estiver situada na Macrozona Rural do município, nos termos do que estabelece o Plano Diretor Participativo de Pindamonhangaba, o caput deste artigo aplica-se àquelas que se destinam ao exercício de atividade econômica, para fins de abertura de pessoa jurídica e obtenção de alvará de funcionamento em procedimento a ser regulamentado.

**§ 3º** - As normas específicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Corpo de Bombeiros, Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), Companhia ambiental

do Estado de São Paulo (CETESB) e Código Sanitário do Estado de São Paulo complementam esta Lei.

**Art. 2º -** As definições de termos técnicos, siglas e abreviações utilizados nesta Lei estão descritas no glossário, contido no ANEXO XIV.

**Art. 3º -** As edificações são sujeitas à observância das categorias de uso do solo, conforme disposto na Lei de Uso do Solo, definido para a área em que se deseja edificar ou instalar qualquer tipo de atividade, a aprovação dos diversos tipos de edificações e liberação de licença de utilização considerando suas características peculiares e as interferências que possam causar com o sistema viário, impacto ambiental ou de vizinhança.

**§ 1º -** A presente Lei se aplica aos imóveis públicos e privados, sem prejuízo do disposto na legislação estadual ou federal.

**§ 2º -** Ficam dispensados de análise para aprovação os projetos oficiais elaborados pelo Poder Municipal, pelo Governo do Estado e pelo Governo Federal, solicitados pelo Departamento de Edificações, ou outro que vier a lhe substituir, desde que seja apresentada a Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica, conforme modelo do ANEXO IX, devidamente assinada.

## SEÇÃO II - DIREITOS E RESPONSABILIDADES

**Art. 4º**- É de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba:

I. Emitir diretrizes, legalizar, aprovar e licenciar os projetos encaminhados, desde que atendam às normas vigentes, através da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento ou órgão que vier a lhe substituir;
II. Fiscalizar a execução das obras no que tange aos parâmetros, das edificações compreendidas pelo art. 1º, de acordo com esta Lei e as normas de uso e ocupação do solo;
III. Autuar os responsáveis e embargar as obras cuja execução esteja em desacordo com esta Lei.

**Parágrafo único -** Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode ser vistoriado pela Prefeitura, a qualquer tempo, para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta Lei e as normas específicas incidentes, conforme descrição dada pelos parágrafos 1º e 2º do art. 1º.

**Art. 5º-** É direito do proprietário ou possuidor promover obra em imóvel de sua propriedade, com o devido conhecimento e consentimento da Prefeitura, assim como designar representante, através de documento legal apropriado, para promover o licenciamento requerido.

**Parágrafo único -** Somente o proprietário, o responsável técnico, ou o procurador legal, poderão solicitar aprovação e cópias do projeto, seja por meio presencial ou eletrônico, utilizando-se o e-mail cadastrado para a comunicação.

**Art. 6º -** É de responsabilidade do proprietário ou possuidor:

I. Apresentar título de propriedade atualizado ou demonstrar prova da condição de possuidor, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das informações, sem implicar, por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel objeto de licenciamento;
II. Apresentar número de inscrição no CPF do Ministério da Fazenda, ou CNPJ no caso de pessoa jurídica com a devida procuração legal;
III. Atender às solicitações do órgão fiscalizador, assim como adotar as medidas reais do imóvel para cálculo dos afastamentos e coeficientes ou índices de aproveitamento quando houver divergência entre as medidas do local e a escritura;
IV. Somente iniciar construção, demolição, reforma ou movimento de terra após a emissão da devida licença designando profissional habilitado para o trâmite;
V. Observar os preceitos legais municipais, estaduais e federais, assim como o direito de vizinhança previsto na Lei Federal nº 10.406/2002;
VI. Recolher as taxas correspondentes através de instrumento apropriado.

**Art. 7º -** É de responsabilidade do profissional habilitado, individual ou solidariamente, como autor do projeto ou responsável técnico pela execução da obra:

I. Apresentar a respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT, TRT);
II. Elaborar o projeto e executar as obras conforme a legislação municipal vigente, sem prejuízo das normas estaduais e federais incidentes na prestação dos serviços;
III. Informar ao proprietário, ou seu procurador legal, o número do processo de aprovação e código de acompanhamento, assim como atualizá-lo do andamento dos processos;
IV. Para os casos de Aprovação Automática e Legalizações, preencher a Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica e assinar em conjunto com o proprietário ou seu representante legal, o modelo a ser disponibilizado pela prefeitura no endereço eletrônico www.pindamonhangaba.sp.gov.br/downloads/formularios ou outro que vier a substituí-lo.

**§1º -** No caso de Legalização, deverão ser preenchidos e assinados os modelos constantes nos ANEXOS X, XI e XII (Termo de Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica, Laudo Técnico e Relatório Fotográfico).

**§2º -** A substituição do profissional habilitado ou responsável técnico requer reapresentação dos documentos listados no inciso I deste artigo pelo novo profissional, não sendo necessária a reaprovação do projeto.

## CAPÍTULO II - NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS

### SEÇÃO I - APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 8º -** Somente profissional legalmente habilitado e com inscrição no Município poderá apresentar projetos para licenciamento.

**Art. 9º -** O interessado poderá realizar eletronicamente consulta prévia e emitir a Certidão de Uso do Solo através da plataforma https://pindamonhangaba.1doc.com.br/b.php?pg=o/wp ou outro meio que venha a ser disponibilizado pela prefeitura, de acordo com os parágrafos 1º e 2º do Art. 16 da Lei Complementar nº 76 de 11 de outubro de 2023.

**§ 1º -** Pode-se solicitar outros serviços no mesmo endereço eletrônico, tais como abertura de processo de aprovação de projetos e abertura de processo de certidão de diretrizes de uso do solo.

**§ 2º -** Os trâmites eletrônicos deverão ser acompanhados pelo próprio interessado, pela plataforma digital disponibilizada para este fim.

**Art. 10 -** Os projetos de edificações para construção, legalização, demolição, reforma com ampliação ou redução da área existente, destinados a todos os usos, deverão ser apresentados conforme os modelos disponibilizados no endereço eletrônico www.pindamonhangaba.sp.gov.br/codigo-de-edificacoes (MODELO DE QUADROS E EXEMPLO DE PROJETOS) ou outro que vier a substituí-lo e preencher os formulários correspondentes disponibilizados no endereço eletrônico www.pindamonhangaba.sp.gov.br/downloads/formularios ou outro que vier a substituí-lo.

**§ 1º -** Os projetos para edificações de residências unifamiliares térreas ou assobradadas, isoladas ou agrupadas em conjuntos horizontais, de residências multifamiliares verticais compostos por térreo mais três pavimentos, assim como de estabelecimentos com atividade definida, exceto de uso coletivo, ficam dispensada a representação gráfica dos ambientes internos nas plantas.

**§ 2º -** Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada nos modelos no caput deste artigo poderá ser alterada, conforme autorização e/ou solicitação do órgão municipal competente.

**§ 3º -** Ficam isentos de análise os projetos de edificações de caráter público à

nível municipal, estadual e federal.

**Art. 11 -** Os projetos deverão ser submetidos à análise prévia, após a qual será expedido:

I. Comunique-se - com os itens a serem complementados ou suprimidos no caso de incorreções no projeto;
II. Visto - para o licenciamento final.

**§1º –** O prazo para expedição do comunique-se ou do visto, por parte da Secretaria de Obras e Planejamento, será de 60 (sessenta) dias corridos.

**§2º –** O prazo máximo para atendimento do Comunique-se, por parte do interessado, será de 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da data da ciência do interessado, sob pena de arquivamento e suspensão do acompanhamento do pedido, podendo os interessados solicitar novo protocolo para análise prévia.

**Art. 12 -** Para instruir os processos de análise prévia, o interessado deverá anexar cópia dos documentos listados nos art. 6º e 7º da presente lei, assim como os demais itens listados abaixo:

I. Requerimento específico;
II. Documento oficial com a descrição do lote (contrato de compra e venda com firma reconhecida, escritura ou matrícula atualizada);
III. Certidão de Diretrizes de Uso do Solo para o caso de edificação Institucional, Comercial, Industrial ou de Serviços; e
IV. Nos projetos de reforma, demolição ou ampliação deverá ser apresentada legenda da seguinte forma:
    a) Em cor preta ou azul as partes mantidas, ou hachura conforme projeto modelo;
    b) Em cor vermelha as partes a serem construídas, ou hachura conforme projeto modelo; e

c) Em cor amarela as partes a serem demolidas, ou hachura conforme projeto modelo.

**Art. 13 -** De posse do requerimento específico para a análise prévia, a Secretaria de Obras e Planejamento/Departamento de Planejamento procederá com a vistoria do terreno atestando a sua situação atual, constituindo-se como etapa que precede a análise do processo de licenciamento final.

**Art. 14 -** Para instruir o processo de licenciamento final ou alteração de projeto licenciado, deverão ser apresentados, além dos documentos indicados no art. 12 da presente lei, os documentos abaixo:

I. Requerimento específico;
II. Contrato social, procuração do representante e CNPJ quando jurídica;
III. A respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART, RRT, TRT);
IV. Comprovante de recolhimento da taxa de aprovação;
V. Cópia com "VISTO" da Prefeitura e órgãos específicos se necessário; e
VI. Caderneta de obra expedida pela associação de engenheiros, arquitetos e agrônomos local.

**Art. 15 -** Para instruir processo de cancelamento de projeto protocolado para aprovação são necessários os seguintes documentos:

I. Requerimento específico;
II. Número do processo de licenciamento.

**Parágrafo único** - Para fins desta lei, o cancelamento do projeto poderá ser solicitado pelo interessado, desde que a obra não tenha sido iniciada e somente em caso de mudança de proprietário.

## SEÇÃO II- ALVARÁ PARA INÍCIO DE OBRAS

**Art. 16 -** Toda obra de construção, demolição, reforma com alteração de área

construída, terraplenagem e movimento de terra deverá ter projeto licenciado e respectivo Alvará de Construção.

**§ 1º** - O Alvará de Construção será válido por 02 (dois) anos.

**§ 2º** - O interessado poderá ter o prazo do Alvará prorrogado por igual período, desde que requeira e as obras estejam iniciadas.

**§ 3º** - O prazo de validade do Alvará de Construção, prevista neste artigo não correrá:

I. Por desocupação do imóvel por ação judicial;
II. Calamidade pública;
III. Decisão judicial.

**§ 4º-** Os impedimentos mencionados no parágrafo quinto deste artigo, deverão ser comprovados por documento hábil.

**Art. 17 -** O Alvará Automático será opcional e poderá ser emitido com os mesmos efeitos legais do Alvará de Construção, uma vez requerido pelo interessado e anexada a Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica, além dos documentos referidos no art. 6º, art. 7º, art. 12 e art. 14, devendo-se atender os limites:

I. Residência Unifamiliar, respeitando os índices urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor; e
II. Comércio, Serviço e Indústria, até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída; e

**§1º -** O Alvará Automático corresponde ao Alvará de Construção, sendo um documento expedido após a apresentação da Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica, conforme art. 7º da presente lei, sem a necessidade de fiscalização pela prefeitura.

**§2º** - A implementação do Alvará Automático em Pindamonhangaba

dependerá de regulamentação específica a ser elaborada pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, mediante Decreto Municipal.

**Art. 18 -** Poderá ocorrer a substituição do Alvará de Construção durante seu prazo de vigência, mediante requerimento do interessado, através da aprovação de projeto substitutivo, emitindo-se novo documento, no caso de obras já iniciadas ou concluídas em desacordo com o projeto aprovado inicialmente.

## SEÇÃO III - CONCESSÃO DO HABITE-SE

**Art. 19 -** O Habite-se é o documento que atesta a regularidade da edificação conforme projeto aprovado.

**Parágrafo único -** Este documento é necessário para a averbação da edificação junto ao registro de imóveis e deverá ser expedido após a conclusão da obra.

**Art. 20 -** Qualquer construção, reforma ou ampliação, somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão do Habite-se, ou da emissão do Habite-se Automático conforme os parâmetros estabelecidos por esta lei.

**§1º -** No caso de edificações comprovadamente construídas até 10 de outubro de 2006, a emissão do Habite-se fica vinculada a apresentação de Laudo Técnico de Habitabilidade (conforme modelo ANEXO XII) emitido e assinado por profissional responsável técnico habilitado acompanhado das respectivas ART/RRT/TRT, o qual assume a responsabilidade pela estabilidade, segurança, higiene, salubridade, iluminação, ventilação, acessibilidade e habitabilidade da edificação.

**§ 2º -** Estão legitimados para requerer o habite-se:

I. O proprietário ou seu representante legal;
II. O possuidor;
III. O responsável técnico;

**§ 3º -** O requerimento do habite-se deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I. Caderneta de obra preenchida e assinada pelo responsável técnico, ficando dispensada para projetos aprovados até 10 de outubro de 2006;
II. Cópia do projeto licenciado;
III. Comprovante de recolhimento dos emolumentos;
IV. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, exceto para os imóveis residenciais unifamiliares e imóveis comerciais e de serviços sem uso;
V. Cópia do Auto de Vistoria do órgão ambiental, quando necessário;
VI. Laudo Técnico de Habitabilidade (ANEXO XII), acompanhado da respectiva ART/RRT/TRT, para o caso de edificações comprovadamente construídas até 10 de outubro de 2006.

**§ 4º -** Caso o imóvel tenha novo proprietário, deverá ser anexada cópia do documento de propriedade (matrícula);

**§ 5º -** O habite-se será concedido após a verificação pela Prefeitura por intermédio do fiscal de obras, sendo necessário:

I. Estar a construção em condições de habitabilidade, utilização, segurança e higiene;
II. Ter obedecido ao projeto licenciado;
III. Possuir numeração oficial.

**§ 6º -** O Habite-se Parcial poderá ser concedido, a critério da prefeitura municipal, nos casos em que:

I. Se tratar de edifício composto de parte residencial e parte não residencial, sendo obrigatório, em qualquer caso, cada parte ser utilizada de forma independente da

outra, inclusive em suas circulações, instalações e acessos, sendo que as áreas comuns do empreendimento devem estar concluídas;

II. Se tratar de 2 (duas) ou mais edificações de mesmo uso construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;

III. Quando se tratar de condomínio edilício horizontal, já havendo sido concluídas no mínimo 25% das habitações projetadas, assim como o acesso principal; e

IV. Quando se tratar de condomínio de lotes, já havendo sido emitido o Habite-se parcial das áreas comuns, o Habite-se parcial para cada unidade habitacional concluída em seu respectivo lote.

**Art. 21 -** Somente poderá solicitar o Habite-se Automático as edificações cuja obra tenha sido autorizada por meio do Alvará Automático.

**§ 1º** – O Habite-se Automático será emitido com os mesmos efeitos legais do Habite-se, sendo que a sua implementação dependerá de regulamentação específica a ser elaborada pela Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, mediante Decreto Municipal.

**§ 2º** – Deverão ser observados os parâmetros do art. 17 da presente lei, em especial a Declaração de Conformidade, devendo ser anexado relatório fotográfico;

**§ 3º** – O relatório fotográfico citado no § 2º deste artigo deverá apresentar ao menos 05 (cinco) fotografias externas, especialmente da fachada frontal, dos fundos e da lateral (corredor externo), uma da calçada e uma da área permeável, assinadas pelo responsável técnico, devidamente identificado, vinculadas à ART ou RRT ou TRT da execução da obra, podendo a municipalidade solicitar imagens complementares.

## CAPÍTULO III - NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES

**Art. 22 -** Toda obra ou serviço de construção deverá observar obediência aos itens listados neste capítulo sem prejuízo das normas específicas incidentes.

## SEÇÃO I – REFORMA E DEMOLIÇÃO

**Art. 23 -** Considera-se reforma a obra ou serviço que não implique em alteração da área construída ou da compartimentação interna.

**§ 1º** Não necessita de Alvará a reforma que resulte somente em:

I. Limpeza e pintura;
II. Reparos em pisos, paredes, muros ou substituição de revestimentos e esquadrias;
III. Substituição de telhas ou de elementos de suporte de cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

**§ 2º-** Será obrigatória a obtenção de Alvará para implantação de laje pré moldada ou elementos estruturais de aço ou de concreto armado, caso em que, o profissional habilitado deverá apresentar a Documentação de Responsabilidade Técnica, devidamente recolhida.

**Art. 24 -** A demolição dependerá de alvará, que somente poderá ser expedido mediante requerimento do proprietário acompanhado dos seguintes documentos:

I. Documento de propriedade do imóvel;
II. Em caso de necessidade será solicitada Documentação de Responsabilidade Técnica.

## SEÇÃO II - EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

**Art. 25 -** Todas as edificações, reforma, e/ou demolição deverão observar as questões de segurança e de estabilidade devendo dispor de:

I. Tapumes junto à divisa com o logradouro e divisas não construídas, os quais deverão ter altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) e poderão avançar até a um terço (1/3) da largura do passeio respeitando a largura livre de 1,20m (um metro e vinte) para circulação de pedestres;

II. Contenções de proteção contra deslocamento de terra em relação ao logradouro, ou aos terrenos vizinhos resultando desnível superior a 1,00m (um metro), ameaça de desabamento e infiltração de águas, assumindo toda e qualquer responsabilidade pelos danos que possam ocorrer às pessoas e aos imóveis vizinhos;

III. Tela fachadeira ou véu para a proteção da fachada da obra, evitando que ocorram quedas de materiais em edifícios acima de 3 (três) pavimentos; e

IV. Sistema perimetral protetor de quedas em altura de trabalhadores ou de projeção de materiais conforme NR 18 para edifícios acima de 3 (três) pavimentos.

**Parágrafo único –** Todos os itens descritos no caput deste artigo são de responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pela obra.

**Art. 26 -** Os canteiros de obras deverão dispor de abrigos temporários para materiais e equipamentos, escritório, vestiários e sanitários provisórios conectados com a rede de saneamento do município, devendo ser demolidos quando do término dos serviços.

**Parágrafo único -** As calçadas defronte ao lote deverão ser executadas, pelo proprietário do imóvel, no padrão indicado pela NBR 9050 conforme Figura 2 do ANEXO I desta Lei e deverão estar concluídas quando da solicitação do Habite-se.

## SEÇÃO III - MATERIAIS E TÉCNICAS DE CONSTRUÇÃO

**Art. 27 -** Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização, deverão satisfazer às especificações e normas oficiais da ABNT, ou outras mencionadas nesta Lei, reservando-se a Municipalidade o direito de solicitar laudos técnicos adicionais.

**Parágrafo único -** Será de responsabilidade do Profissional ou Responsável Técnico o atendimento às normas oficiais.

**Art. 28 -** A utilização de contêineres e similares deverá observar as condições de descontaminação do equipamento e salubridade do ambiente resultante, assim

como atendimento aos dimensionamentos mínimos dos compartimentos contemplando ventilação e iluminação, seguindo as mesmas normas aplicadas às construções em alvenaria, ficando proibido reutilizar contêiner originalmente utilizado para transporte de cargas em área de vivência, conforme dispõe a NR-18.

**§1º -** A solicitação do Alvará de Construção de uma edificação em contêiner deverá ser protocolado o projeto junto ao setor de aprovação do Município, sob a responsabilidade de profissional habilitado, que deverá seguir os trâmites estabelecidos nesta lei, devendo apresentar certificado de higienização e desinfecção do contêiner (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado.

**§2º -** No caso de edificação construída com esse tipo de material, poderá ser adotado pé-direito existente da estrutura do próprio contêiner, sem prejuízo às demais exigências previstas nesta lei.

**Art. 29 -** Os projetos e a construção de edifícios deverão seguir as normas técnicas para as instalações elétricas, sendo obrigatória a instalação de Sistemas de Proteção para Descargas Atmosféricas – SPDA, nos seguintes casos:

I. Nas edificações indicadas pelas prescrições das Normas Técnicas Oficiais;
II. Nas edificações e instalações de caráter temporário, tais como, circos, parques de diversão e similares;
III. Instalações para realização de eventos especiais.

**Parágrafo único** – O responsável técnico das instalações deverá emitir ART/RRT específica.

## SEÇÃO IV - INSTALAÇÕES PREDIAIS DE ÁGUA E ESGOTOS

**Art. 30 -** As instalações prediais de água e esgotos seguirão as normas e especificações da ABNT, da autoridade sanitária e da concessionária.

**Art. 31 -** Todos os edifícios voltados para logradouros públicos, atendidos por redes de água e esgotos, deverão ser obrigatoriamente ligados à rede pública e providos de água potável.

**Art. 32 -** Para os locais desprovidos de redes públicas de águas e esgotos, as instalações de captação e lançamento seguirão as normas dos órgãos ambientais competentes e especificações da ABNT.

**Art. 33 -** Cada edifício deverá ter ligações próprias para água e esgoto, não podendo uma única ligação servir a mais de uma unidade construtiva, assim como instalados medidores individualizados para cada unidade autônoma.

**Parágrafo único -** Os sistemas de tratamento de efluentes serão aprovados e fiscalizados por órgão competente, não podendo haver comprometimento da rede pública pelas obras promovidas.

**Art. 34 -** A instalação predial de água fria deverá atender à NBR 5626, a instalação predial de água quente deverá atender à NBR 7198, os sistemas prediais de esgotos à NBR 8160 e no caso da instalação predial de combate a incêndio deve ser atendida a NBR 13714 e suas alterações posteriores, sem prejuízo de outras normas incidentes mais restritivas.

**Art. 35 -** Fica recomendado que as construções em geral adotem, em seus projetos hidráulicossanitários, sistemas de aproveitamento, economia e uso inteligente de água, tais como:

I. Sistemas economizadores de água, por exemplo, o uso de bacias sanitárias com volume de descarga reduzido;
II. Sistema de aproveitamento de água de chuva para irrigação, lavagem de pisos e usos semelhantes;
III. Sistemas de retardo para o lançamento da água pluvial na rede pública de coleta;
IV. Sistemas de torneiras e válvulas de fechamento automático e outros sistemas

similares disponíveis no caso de edifícios públicos; e

V. Sistema de aquecimento solar para as unidades residenciais.

## SEÇÃO V - DIMENSÕES MÍNIMAS DOS CÔMODOS

**Art. 36 -** Os cômodos das edificações de residências unifamiliares e multifamiliares deverão atender à sua função, e não poderão ter áreas e dimensões inferiores aos valores abaixo:

I. Salas em habitações residenciais: 8,00m² (oito metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

II. Salas para escritórios, comércio ou serviços: 10,00m² (dez metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

III. Habitações com:

a) 01 (Um) dormitório - 10,00m² (dez metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m. (dois metros);

b) 02 (Dois) dormitórios – 10,00m² (dez metros quadrados) e 8,00m² (oito metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros),;

c) 03 (Três) dormitórios - 10,00m² (dez metros quadrados), 8,00m² (oito metros quadrados) e 6,00m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

d) Acima de 03 (três) dormitórios - 10,00m² (dez metros quadrados), demais com 8,00m² (oito metros quadrados) admitindo-se um com 6,00m² (seis metros quadrados); com dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros).

IV. Dormitórios coletivos - 5,00m² (cinco metros quadrados) por leito, com dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros);

V. Quartos de vestir ou closet - 4,00m² (quatro metros quadrados), com dimensão mínima de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);

VI. Dormitório de empregada - 6,00m² (seis metros quadrados) com dimensão mínima de 2,00m. (dois metros);

VII. Despensas, depósitos, despejos, rouparias e similares - 2,00m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

VIII. Área de serviço - 1,50m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

IX. Habitações em cômodos conjugados:

a) Dormitório, sala, cozinha e área de serviços conjugados, 21,50m² (vinte e um metros e cinquenta decímetros quadrados);
b) Dormitório e sala conjugados, 16,00m² (dezesseis metros quadrados) com dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
c) Sala e cozinha conjugadas, 12,00m² (doze metros quadrados); com dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
d) Cozinha e área de serviço conjugadas, 5,50m² (cinco metros e cinquenta decímetros quadrados); com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

X. Cozinhas: 4,00m² (quatro metros quadrados) com dimensão mínima de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);

XI. Copas: 4,00m² (quatro metros quadrados) com dimensão mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);

XII. Compartimentos sanitários:

a) Contendo somente bacia sanitária, 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);
b) Contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);
c) Contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00m² (dois metros quadrados) com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);
d) Contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados) com dimensão mínima de

1,00 m. (um metro);

e) Contendo somente chuveiro, 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

f) Antecâmaras com ou sem lavatório, 0,90m² (noventa decímetros quadrados) com dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros);

g) Celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

h) Mictórios tipo calha, de usos coletivo, 0,60m (sessenta centímetros) em equivalência a um mictório tipo cuba;

i) Separação entre mictórios tipo cuba, 0,60m, (sessenta centímetros) eixo a eixo;

j) Os compartimentos sanitários destinados ao uso por portadores de necessidades especiais deverão seguir os dispostos nas normas da ABNT.

XIII. Vestiários - 6,00m² (seis metros quadrados);

XIV. Largura de corredores e passagens:

a) Em residências unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90m (noventa centímetros);

b) Em outros tipos de edificação:

1. Quando de uso comum ou coletivo, 1,20m (um metro e vinte centímetros);

2. Quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90m. (noventa centímetros).

XV. Escritórios em habitações residenciais, 8,00m² (oito metros quadrados) e quando possuir dois ou mais dormitórios admite-se 6,00m² (seis metros quadrados).

**§ 1º** - É de responsabilidade do profissional habilitado ou responsável técnico a correta aplicação do dimensionamento mínimo em projeto, assim como na execução da obra;

**§ 2º** - Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode ser vistoriado pela Prefeitura, a qualquer tempo, para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas nesta lei e as normas específicas incidentes.

**§ 3º** - A Tabela 1 do ANEXO III apresenta resumo das dimensões dos compartimentos mínimos.

**Art. 37 -** Os pés-direitos terão no mínimo:

I. Nas habitações:

a) Salas e dormitórios - 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);

b) Garagens - 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

c) Demais compartimentos - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

II. Nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) Pavimentos térreos - 3,00m (três metros);

b) Pavimentos superiores - 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

c) Garagens - 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

III. Escolas:

a) Nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00m. (três metros) admitindo-se o mínimo em qualquer ponto 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) Instalações sanitárias 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

IV. Locais de trabalho:

a) Indústrias, fábricas e grandes oficinas, 4,00m (quatro metros) segundo a natureza poderão ser reduzidas a 3,00m (três metros);

b) Outros locais de trabalho, 3,00m (três metros), segundo a natureza do trabalho podendo ser reduzidos a 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

V. Em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião 6,00m (seis metros), em locais de área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) podendo ser reduzidos a 4,00m (quatro metros) e nas frisas, camarotes e galerias 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI. Em garagens 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

VII. Em corredores e passagens 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VIII. Em porões ou subsolos, os previstos para compartimentos a que se destinarem;

IX. Em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares, 3,00m. (três metros).

**§1º** - Estas medidas poderão ser reduzidas pela autoridade respeitadas as condições de ventilação, iluminação e segurança.

**§2º -** No caso de edificação construída em contêiner, poderá ser adotado pé-direito existente da estrutura, sem prejuízo às demais exigências previstas nesta lei.

**Art. 38 -** As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores abaixo:

I -Degraus com piso (p) e espelho (e), considerando:

a) A relação 0,63m (sessenta e três centímetros) ≤ p + 2e ≤ 0,65m (sessenta e cinco centímetros);

b) Pisos (p): 0,28 m ≤ p ≤ 0,32 m e

c) Espelhos (e): 0,16 m ≤ e ≤ 0,18 m;

II - Larguras:

a) A largura mínima das escadas de uso comum ou coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) devendo ter no máximo 16 (dezesseis) degraus entre os patamares;

b) Uso restrito 0,90m (noventa centímetros) com no máximo 16 (dezesseis) degraus entre patamares;

c) Quando houver mudança de direção na escada, a largura mínima e a relação do inciso I deverá ser mantida no eixo dos degraus intermediários;

d) Para acesso a jiraus, torres, adegas e similares: 0,60m (sessenta centímetros).

**Parágrafo único -** As escadas de segurança obedecerão às normas específicas vigentes.

## SEÇÃO VI - VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

**Art. 39 -** Todo compartimento deverá dispor de abertura de comunicação com o exterior para insolação, iluminação e ventilação natural.

**§ 1º -** Excetuam-se ao caput deste artigo, nas residências, as despensas, adegas, despejos, rouparias e similares, e aos corredores de uso privativo, bem como, os de uso coletivo até 10,00m (dez metros) de comprimento, e os poços e saguões de elevadores.

**§ 2º -** Para fins de insolação, iluminação e ventilação, as dimensões dos espaços livres em planta serão contadas entre as projeções das saliências.

**Art. 40 -** Nos prédios de pavimento único, ou cuja altura máxima seja de 4,00m (quatro metros) as áreas de iluminação e ventilação deverão ser no mínimo de:

I. Para espaços livres fechados, área de 6,00m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);
II. Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote.

**Art. 41 -** As áreas de iluminação e ventilação mínimas para dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m (quatro metros) será:

I. Nos espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença entre o nível do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.
II. Nos espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a H/6, com o mínimo de 2,00m.
III. Os espaços descritos no inc. I, que todavia encontrem em uma de suas extremidades os descritos no inc. II, observarão apenas a dimensão mínima de H/4;
IV. As reentrâncias, quando em espaços livres abertos descritos no inc. II e com dimensão mínima de H/6 (com mínimo de 2,00m) na face voltada a este, não serão consideradas espaços livres fechados.

**§ 1º -** A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a H/4 não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros) e sua área não inferior a 10,00m² (dez metros quadrados), podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a H/4.

**§ 2º** - A figura do ANEXO IV ilustra as áreas de iluminação e ventilação mínimas definidas no caput deste artigo.

**Art. 42 -** As cozinhas, copas e despensas terão requisitos mínimos de iluminação e ventilação de:

I. Para espaços livres fechados:

a) 6,00m² (seis metros quadrados) para prédios com até 3 (três) pavimentos e altura não superior a 10,00m (dez metros);
b) 6,00m² (seis metros quadrados) de área, mais 2,00m² (dois metros quadrados) por pavimento excedente a três; com dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e relação entre seus lados de 1/1,5 (um para um e meio) em prédios com mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00m (dez metros).

II. Espaços livres abertos com largura não inferior a:

a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em prédios de 3 (três) pavimentos ou 10,00m (dez metros) de altura;
b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,15 m. (quinze centímetros) por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 (três) pavimentos;

**Art. 43 -** Para ventilação e iluminação de compartimentos sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) em prédios de até 4 (quatro) pavimentos.

**§ 1° -** Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00m² (um metro quadrado) por pavimento.

**§ 2° -** A dimensão mínima não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a relação entre os seus lados de 1/1,5 (um para um e meio).

**§ 3º -** Para ventilação e iluminação de compartimentos sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o

Espaço Livre Aberto nas duas extremidades ou uma delas, corredores, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), qualquer que seja a altura do prédio.

**Art. 44 -** Os compartimentos sanitários, quartos de vestir, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares, poderão ter ventilação indireta ou forçada da seguinte forma:

I. Através de compartimento contíguo, por meio de dutos que deverão abrir para o exterior e ter as aberturas teladas, com seção não inferior a 0,40m² (quarenta decímetros quadrados) dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros);
II. Ventilação natural por meio de chaminé de tiragem tendo por requisitos mínimos:

a) Seção transversal no mínimo de 6cm² (seis centímetros quadrados) para cada metro de altura da chaminé, devendo ser capaz de conter um circulo mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;
b) Ter prolongamento de ao menos 1.0 m (um metro) acima da cobertura;
c) Ser provida de abertura inferior para limpeza, e de proteção superior contra água e chuva.

**Parágrafo único -** Os compartimentos sanitários poderão ser iluminados e ventilados através de compartimento contíguo com vão livre aberto ao exterior, esteja ou não a abertura de ventilação e iluminação dos sanitários voltada diretamente para o vão livre.

**Art. 45 -** A área iluminante nos compartimentos deverá corresponder no mínimo:

I. Nos locais destinados a trabalho, ensino, leitura e atividades similares: 1/5 (um quinto) da área do piso;
II. Nos cômodos destinados a dormir, estar, cozinhar, realizar refeições e em

compartimentos sanitários: 1/8 (um oitavo) da área do piso, com o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados);

III. Nos demais tipos de compartimentos: 1/10 (um décimo) de área do piso, com o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados).

**Art. 46 -** A área de ventilação natural será no mínimo da metade da área iluminante.

**Art. 47 -** Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição às naturais, desde que, comprovada sua necessidade e atendidas as normas da ABNT e somente para sanitários será admitida iluminação indireta em qualquer das faces da área de serviço.

**Parágrafo único -** Nos subsolos a ventilação natural deverá ser cruzada, devendo haver, no mínimo, duas aberturas em paredes opostas ou nos tetos junto às paredes.

## SEÇÃO VII - ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS

**Art. 48 -** Os edifícios, sempre que colocados nas divisas dos alinhamentos, serão providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais para seu terreno.

**Parágrafo único -** Nos edifícios cuja disposição dos telhados orientem as águas pluviais para seu próprio terreno, estas deverão ser direcionadas preferencialmente para área de permeabilidade, reservatórios de reutilização, sumidouros, ou, excepcionalmente canalizadas às sarjetas, passando sempre por baixo das calçadas.

**Art. 49 -** Todos os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores para conduzir as águas pluviais até as sarjetas, passando por baixo das calçadas.

**Art. 50 -** Considera-se mezanino o piso intermediário entre o pavimento térreo e seu pavimento imediatamente superior.

**Parágrafo único -** O vazio formado pelo mezanino deverá ocupar um espaço mínimo de 50% da área do compartimento ao qual está vinculado, conforme Figura apresentada no ANEXO V desta Lei.

**Art. 51 -** Nas edificações de residências unifamiliares, será autorizada, no recuo frontal, a instalação de cobertura desmontável em madeira ou metal, com telhas, policarbonato ou similares, para uma vaga de estacionamento com área não superior a 25,00m² (vinte e cinto metros quadrados), desde que mantidas a ventilação e iluminação da edificação.

**Art. 52 -** Para os loteamentos aprovados anteriormente a esta Lei será determinado:

I. Para os lotes de esquina para edificações residenciais será obrigatório o recuo de 5m em relação a uma frente e 2m nas outras, independente de qual seja a fachada principal, respeitadas as normas específicas de cada loteamento;
II. As edificações em apenas 01 (um) lote, não originado de unificação, confrontante com mais de 02 (duas) vias, fica mantido o mesmo critério adotado para o de duas vias.

**Art. 53 -** Nos lotes de esquina na confluência dos recuos lateral e frontal, é obrigatório recuo mínimo de 1,50m da edificação em relação à divisa do lote ou chanfro se houver.

**Art. 54 -** Para qualquer tipo de fechamento ou edificação nos lotes de esquina com raio de concordância menor que 9,00m (nove metros), será obrigatório chanfro resultante do recuo concordante em ambos sentidos dos alinhamentos com as medidas mínimas de:

I. Para terrenos com até 7,00m (sete metros) de testada, mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

II. Para terrenos com mais de 7,00m (sete metros) e máximo de 10,00m (dez metros) de testada, mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);
III. Para terrenos com mais de 10,00m (dez metros) de testada, mínimo de 4,00m (quatro metros).

**Art. 55 -** Nas edificações comerciais situadas no alinhamento, fica obrigatória a colocação de cobertura de proteção limitada a 3/4 (três quartos) da largura da calçada, sendo vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade.

## SEÇÃO VIII - RECUOS, ÁREAS COMPUTÁVEIS E OCUPAÇÃO

**Art. 56 -** A área total construída de uma edificação é toda a área coberta, sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

**Art. 57 -** Os mezaninos não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que ocupem uma área equivalente a 50% da área do pavimento térreo, no máximo, com acesso exclusivo por este pavimento e que não caracterizem unidade autônoma.

**Parágrafo único -** Considera-se computável a área do mezanino e não computável a área de projeção da escada de acesso a ele.

**Art. 58 -** Nos edifícios de apartamentos não serão considerados para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I. As áreas destinadas ao abrigo de veículos (garagens) e suas respectivas áreas de circulação e manobra;
II. As áreas ocupadas pelos reservatórios de água;
III. Os subsolos destinados somente ao abrigo de veículos e instalações hidráulicas e elétricas do edifício.

**Parágrafo único -** Os incisos II e III também não serão considerados para

efeito de cálculo da taxa de ocupação.

## SEÇÃO IX - ACESSOS, VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 59 -** Nas garagens ou estacionamentos as vagas de veículos e faixas de circulação deverão seguir o dimensionamento mínimo conforme croquis apresentados no ANEXO II desta Lei.

**Art. 60 -** Nos estacionamentos abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida - PCD, localizadas próximo às entradas dos edifícios, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros) na proporção de 2% (dois por cento) do total de vagas.

**Parágrafo único -** Quando houver a exigência de 01 (uma) única vaga de estacionamento, ela deverá atender as necessidades mínimas para pessoas com deficiência, conforme determina a NBR 9050.

**Art. 61 -** Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, serão reservadas, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de vagas para os veículos conduzidos por idosos, ou que os transportem, conforme legislação pertinente e suas alterações.

**Parágrafo único -** As vagas devem ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

**Art. 62 -** Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade conforme estipula a presente lei.

**Art. 63 -** Os empreendimentos com atividades econômicas sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança deverão prever pátio de carga e descarga,

os quais deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote e atender as normas do Departamento de Trânsito.

**Art. 64 -** Os acessos de veículos e guias rebaixadas não poderão ser projetados:

I. Nos trechos em curva das esquinas ou chanfros;
II. Defronte a pontos de ônibus ou abrigos de ônibus de transporte coletivo, salvo os casos autorizados pelo Departamento Municipal de Trânsito; e
III. Nas faixas de pedestres.
IV. Defronte às árvores existentes na calçada, salvo autorização de supressão pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou outro órgão que vier a ou outro que vier a lhe substituir.

**Art. 65 -** A construção dos acessos aos imóveis localizados nas esquinas das vias deverá obedecer aos critérios de acordo com o comprimento dos arcos, usados na concordância das vias:

I. Para os arcos com raio de até 5,00m (cinco metros) o acesso poderá ser construído a partir da distância mínima de 5,00m (cinco metros), para cada lado contado a partir do vértice das vias em consonância com o ANEXO I, desta Lei;
II. Para os arcos com raio acima de 5,00m (cinco metros) o acesso poderá ser construído para cada lado, a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta para ambos os lados.

**Art. 66 -** Os portões ou aberturas para entrada e saída de edificações de uso coletivo, deverão possuir indicações correspondentes e sinalização intermitente de advertência.

**Art. 67 -** As garagens ou estacionamentos com capacidade para até 30 (trinta veículos), poderão ter entrada e saída por único acesso, o qual será de no mínimo 3,00m (três metros) de largura.

**Art. 68 -** As garagens ou estacionamentos com capacidade superior a 30 (trinta veículos), deverão ter entrada e saída independentes de veículos, com largura mínima de 3,00m (três metros) ou entrada e saída conjuntas com largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

**Art. 69 -** As vagas de estacionamento e os acessos correspondentes deverão seguir o disposto no ANEXO II.

**Art. 70 -** Os acessos de veículos deverão ter portão recuado no mínimo 5,00m (cinco metros) do alinhamento, para edifícios com mais de 30 unidades autônomas.

**Art. 71 -** As vias de circulação interna das áreas de estacionamento ou garagem deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para edifícios com até 30 apartamentos.

**Art. 72 -** Para efeito do cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento serão consideradas:

I. Para edificação de Residência Unifamiliar e Multifamiliar uma vaga por unidade;
II. Para edificação destinada a Supermercados e Centros Comerciais, com área de construção a partir de 500m², uma vaga para cada 100m²;
III. Para edificações comerciais e de serviços, com área de construção a partir de 750,00m², uma vaga para cada 70,00m² de área privativa;
IV. Para efeito do cálculo do número de vagas, os pavimentos destinados exclusivamente à garagem não serão considerados.

**Parágrafo único -** Para as edificações existentes a serem adaptadas ou legalizadas sem acréscimo de área ficam dispensadas as exigências deste artigo.

## SEÇÃO X – SANITÁRIOS

**Art. 73 -** As instalações sanitárias serão separadas, para o pessoal de serviço e para uso do público, e satisfarão às seguintes exigências:

I. As de pessoal de serviço atenderão às normas estabelecidas para locais de trabalho;

II. As de uso público serão separadas, para cada sexo, com acessos independentes e atenderão às proporções mínimas seguintes quando forem para homens:

a) até 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área de atendimento, espera e recepção: 1(uma) bacia sanitária, 1(um) lavatório e 1(um) mictório;
b) de 151,00m² a 500,00m² (cento e cinquenta e um a quinhentos metros quadrados), 2 (duas) bacias sanitárias, 2(dois) lavatórios e 2(dois) mictórios;
c) 501,00m² a 1.000,00m² (quinhentos e um a mil metros quadrados), 3 (três) bacias sanitárias, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios;
d) acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), 3 (três) bacias sanitárias, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios, mais 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1(um) mictório a cada 500,00m² (quinhentos metros quadrados) ou fração, excedentes de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

III. Quando se tratar de instalações sanitárias destinadas às mulheres, a proporção será a mesma do item II, excluídos os mictórios; e

IV. Quando for de uso específico, deverão seguir as disposições estabelecidas para casa uso.

**Art. 74 -** Todas as edificações de uso público, coletivo ou privado com áreas de uso comum deverão conter, no mínimo, 5 % (cinco por cento) do total de instalação sanitária adaptada ao uso de pessoas com deficiência - PCD, com no mínimo uma peça sanitária adaptada, distribuída nas especificidades construtivas estabelecidas pela NBR 9050 vigente.

**Art. 75 -** As edificações comerciais comprovadamente existentes antes

de 10 de outubro de 2006, com apenas uma instalação sanitária, deverão garantir condições de acessibilidade e adaptação e uso às pessoas com deficiência – PCD com as respectivas adaptações.

**Parágrafo único -** Nas edificações comerciais indicadas no caput com duas instalações sanitárias, as adaptações e condições de acessibilidade às pessoas com deficiência – PCD de ambos os sexos deverão ser locadas no de uso feminino.

## CAPÍTULO IV - NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 76 -** Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, às disposições legais específicas, a saber:

I. Normas de segurança e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;
II. Normas de segurança e medicina do trabalho, estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes;
III. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde, ANVISA e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;
IV. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
V. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de meio ambiente, através da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
VI. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
VII. Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de abastecimento de

energia elétrica, gás canalizado, água e esgotamento sanitário; e

VIII. Disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência, em especial a NBR 9050 e suas alterações posteriores.

**§ 1º -** Para atender eventuais parâmetros não especificados nesta lei, considerar o Decreto Estadual nº 12.342/1978, o Decreto Estadual nº 52.053/2007 e suas alterações posteriores.

**§ 2º** - A instalação de Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETRs) autorizadas e homologadas pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), atenderá as normas estabelecidas na:

a) Lei Municipal nº 6.606 de 10 de novembro de 2022, ou as que vierem lhe substituir;
b) Lei Federal nº 13.116, de 20 de abril de 2015 (Lei Geral das Antenas) ou as que vierem lhe substituir; e
c) Lei Federal nº 11.934, de 05 de maio de 2009 (limites de exposição humana a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos), ou as que vierem lhe substituir.

## SEÇÃO I – RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

**Art. 77 -** São condições de habitabilidade, segurança e higiene das habitações unifamiliares, para uso próprio e licenciadas em nome de pessoa física ou em nome do representante da pessoa jurídica:

I. Banheiro social concluído, revestido com material lavável nos pisos e paredes, e instalados os aparelhos sanitários;
II. Cozinha, área de serviço e lavanderia, revestidos com material lavável nas paredes, sendo exigido para cozinha bancada com pia e piso com revestimento concluído;
III. Contra piso para os demais compartimentos;
IV. Paredes e coberturas deverão estar concluídas;

V. Projeto com previsão de forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á, apenas laje impermeabilizada.

VI. Ventilação e Iluminação conforme dispõe a presente Lei.

## SEÇÃO II - CONDOMÍNIO MULTIFAMILAR HORIZONTAL EDILÍCIO

**Art. 78 -** Considera-se condomínio multifamiliar horizontal edilício o imóvel composto pelo conjunto de duas ou mais unidades, com um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo cada unidade propriedade autônoma, sujeita às limitações estipuladas pelo Código de Edificações do município.

**Parágrafo único -** Esta categoria deverá seguir as regras da incorporação imobiliária regulamentada pelo Art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, caracterizada pela comercialização de lotes com casas construídas ou com promessa de construção, e com um sistema viário interno composto de ruas de propriedade comum dos condôminos.

**Art. 79 -** O condomínio multifamiliar horizontal edilício constituído por unidades habitacionais isoladas ou agrupadas em conjuntos de até 6 (seis) unidades deverão ser isoladas em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos lotes vizinhos.

**Art. 80 -** O condomínio multifamiliar horizontal edilício somente poderá ser implantado em gleba fechada em seu perímetro com área igual ou inferior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) não contígua a outra de mesma titularidade, e que tenha frente para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros), podendo ter entrada secundária para serviço.

**Art. 81 -** Os acessos e ruas internas, deverão ter largura mínima de 9,00 m. (nove metros) para ruas até 200m. (duzentos metros) de comprimento, terminando em praça de retorno.

**§ 1º** - Para ruas com comprimento superior a 200,00m (duzentos metros) a largura mínima da rua será de 12,00m (quatorze metros).

**§ 2º** - No condomínio multifamiliar horizontal edilício os passeios deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 82 -** No condomínio multifamiliar horizontal edilício deverá ser destinado percentual mínimo para as áreas públicas, nos moldes do que estabelece a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 83 -** A Unidade Habitacional deverá obrigatoriamente:

I. Ser unifamiliar;
II. Situar-se em parcela de fração ideal da área total, correspondente a área mínima de 140,000m² (cento e quarenta metros quadrados) e com testada mínima de 7,00 (sete metros);
III. Prever no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento.

**Art. 84 -** Os projetos poderão contemplar, no máximo, 4 (quatro) tipos de planta para as unidades habitacionais.

## SEÇÃO III - CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR VERTICAL – EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

**Art. 85 -** O condomínio multifamiliar vertical deverá seguir as mesmas normas dos condomínios horizontais excetuando-se parcela do lote.

**Parágrafo único -** Os acessos de vias internas de circulação seguem os dispostos nesta lei.

**Art. 86 -** Poderão ser implantados condomínio multifamiliar vertical em conjunto com condomínio multifamiliar horizontal edilício (mistos).

**Parágrafo único -** As frações ideais das unidades dos condomínios residenciais verticais serão independentes das frações ideais das unidades dos condomínios residenciais horizontais.

**Art. 87 -** Os edifícios com mais de 3 (três) pavimentos, ou desnível entre o piso de entrada e o piso do terceiro pavimento acima de 10,00m (dez metros), deverão ser providos de no mínimo um elevador.

**§ 1º -** Não será considerado o último pavimento, quando for de uso privativo do penúltimo ou quando destinado exclusivamente a serviços do edifício ou habitação do zelador.

**§ 2º -** Em nenhuma hipótese elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos do edifício.

**§ 3º -** Quando o edifício possuir mais de 8 (oito) pavimentos deverá ser provido de 2 (dois) elevadores no mínimo, sendo desconsiderado o subsolo destinado exclusivamente a estacionamento de veículo.

**Art. 88 -** Todos os condomínios verticais deverão dispor de:

I. Depósito de material de limpeza;
II. Abrigos de lixo;
III. Vestiário para funcionários segregado por gênero; e
IV. Sanitários para funcionários segregados por gênero.

**Parágrafo único-** Os incisos III e IV do caput são obrigatórios para os condomínios verticais que possuam mais de 16 (dezesseis) unidades habitacionais.

**Art. 89 -** Habitações em cômodos conjugados, lofts ou estúdios deverão ser compostos, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 21,50m², conforme estabelece esta lei, e máxima de 40,00m² de superfície,

sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar, cozinha e área de serviço e o outro contendo sanitário completo.

**Art. 90 -** As piscinas em edifícios, quando não privativas de unidades autônomas, serão consideradas de uso coletivo e deverão atender às disposições e exigências fixadas pela Vigilância Sanitária Municipal.

**Parágrafo único -** Deverá ser atendido o disposto no Decreto Estadual nº 13.166, de 23 de janeiro de 1979 no que se refere à utilização e manutenção de piscinas.

## SEÇÃO IV – HOTÉIS E SIMILARES

**Art. 91 -** Os hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares obedecerão às normas e especificações gerais para as edificações complementadas pelo disposto nesta Seção.

**Art. 92 -** Nos hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares, todas as paredes internas, deverão ser revestidas ou pintadas com materiais impermeáveis até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), não sendo permitidas paredes de madeira para divisão de dormitórios.

**Art. 93 -** As instalações sanitárias de uso comum deverão:

I. Ser separadas por sexo, com acessos independentes;
II. Conter, para cada sexo, no mínimo, uma bacia sanitária, cela com chuveiro e um lavatório para cada grupo de 20 (vinte) leitos, ou fração, do pavimento a que servem;
III. Nos pavimentos sem leitos, no mínimo, uma bacia sanitária e um lavatório para cada sexo;
IV. Atender às condições gerais para compartimentos sanitários;
V. Os dormitórios, quando não dispuserem de instalações sanitárias privativas, deverão ser dotados de um lavatório;

VI. Ter sanitários adaptados e acessíveis às pessoas com deficiência – PCD, conforme estabelece a Seção X, do Capítulo III da presente lei, bem como as disposições da NBR 9050 vigente.

**Parágrafo único -** Para efeito do inciso II, não serão considerados os leitos de apartamentos que disponham de instalações sanitárias privativas.

**Art. 94 -** Os dormitórios deverão ter área correspondente ao menos de 5,00m² (cinco metros quadrados) por leito, e em qualquer caso não inferior a 8,00m² (oito metros quadrados).

**Art. 95 -** Os hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares, que forneçam alimentação, deverão obedecer a todas as disposições relativas a estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios.

**Art. 96 -** Os motéis serão providos dentro de suas divisas, de locais para estacionamento de veículos, na proporção de um local para cada quarto ou apartamento.

**Art. 97 -** Em se tratando de motel, entende-se por recepção a portaria da guarita de acesso aos veículos.

## SUBSEÇÃO I - ASILOS, ORFANATOS, ALBERGUES E ESTABELECIMENTOS SIMILARES

**Art. 98 -** Os asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos similares que possuírem mais de 49 (quarenta e nove) leitos, deverão ter consultório médico e odontológico, bem como quarto de isolamento para doentes sujeitos à licença sanitária, de acordo com o Centro de Vigilância Sanitária do Estado de São Paulo, deverão ser protocolados, analisados e aprovados em protocolos distintos junto à Secretaria de Obras e Planejamento/Departamento de Planejamento e à Secretaria de Saúde/ Vigilância Sanitária, conforme Decreto Municipal nº 6.036 de 13 de agosto de 2021 e atualizações posteriores.

**Art. 99 -** Todos os asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos

similares deverão ter área para recreação e lazer, não inferior a 10% (dez por cento) da área edificada.

**Art. 100 -** Caberá à Secretaria de Obras e Planejamento/ Departamento de Planejamento, ou órgão que vier a lhe substituir, a responsabilidade pela análise do projeto simplificado dos estabelecimentos sujeitos à licença sanitária pela VISA (Vigilância Sanitária).

## SUBSEÇÃO II - COLÔNIAS DE FÉRIAS E SIMILARES

**Art. 101 -** As colônias de férias, de trabalho ou de recreação só poderão ser instaladas em local de terreno seco e com declividade suficiente para o escoamento das águas pluviais.

**Art. 102 -** Nas colônias de férias será obrigatória a existência de instalações sanitárias separadas para cada sexo na proporção de uma bacia sanitária, um lavatório e um chuveiro para cada 20 (vinte) pessoas.

**Art. 103 -** Nenhum local de colônia de férias poderá ser aprovado sem que possua:

I. Sistema adequado de captação e distribuição de água potável e afastamento de águas residuárias;
II. Instalações sanitárias, nos termos desta Lei;
III. Adequada coleta, afastamento e destino dos resíduos sólidos, de maneira que satisfaça às condições de higiene;
IV. Instalações adequadas para lavagem de roupas e utensílios;
V. Sistema de coleta de esgotos;
VI. Sanitários adaptados e acessíveis a pessoas com deficiência - PCD, conforme estabelece a Seção X, do Capítulo III da presente lei, bem como as disposições da NBR 9050 vigente.

**Parágrafo único -** A qualidade da água de abastecimento deverá ser

demonstrada à autoridade sanitária, mediante resultados de exames de laboratório, semestralmente e sempre que solicitado.

## SEÇÃO V - HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 104 -** O tamanho mínimo de cada unidade de habitação deverá seguir o programa do Agente Financiador, suas alterações posteriores ou programa que vier a substituí-lo.

**§1º** - Na ausência de programa do agente financiador, o tamanho mínimo de cada unidade residencial deverá considerar os seguintes parâmetros:

I. Pé direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em todos os cômodos;
II. Área útil de 7,00m² (sete metros quadrados) nos dormitórios, desde que ao menos 01(um) dormitório possua 8,00m² (oito metros quadrados);
III. Área útil de 4,00m² (quatro metros quadrados) na cozinha;
IV. Área útil de 2,00m² (dois metros quadrados) no compartimento sanitário.

**§2º**. No compartimento sanitário e ao redor da pia da cozinha, será obrigatória barra impermeável nas paredes com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

**§3º** - Considera-se habitação de interesse social aquelas com área igual ou inferior a 60,00m² (sessenta metros quadrados), integrando conjuntos habitacionais de no mínimo com 10 (dez) unidades, construídas por entidades públicas ou privadas.

## SEÇÃO VI - EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO ENSINO - ESCOLAS E CRECHES

**Art. 105 -** Os edifícios destinados às atividades educacionais deverão atender às normas da Secretaria da Educação do Estado de São Paulo, e aos parâmetros de projeto estabelecidos pela Fundação de Desenvolvimento da Educação – FDE, ou órgão que vier a substituí-la.

**§ 1º -** Instituições municipais de ensino atenderão a regulamentação estabelecida pela Secretaria Municipal de Educação.

**§ 2º -** Conforme Portaria CVS 11 de 21/12/2023 (ou outra que lhe vier a substituir) os edifícios destinados à Educação Infantil – Creches são objeto de licença da VISA (Vigilância Sanitária).

## SEÇÃO VII- LOCAIS DE REUNIÃO DE PESSOAS

**Art. 106 -** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, são considerados locais de reunião aqueles em que possa haver aglomeração de pessoas, tais como cinemas, teatros, auditórios, salas de conferência, salões de esporte, salões de festa, igrejas e congêneres.

**Parágrafo único -** Imputa-se aos locais de reunião o atendimento as normas de acessibilidade, em especial a NBR 9050, de prevenção e proteção contra incêndios estabelecidas pelas Instruções Normativas do Corpo de Bombeiros e demais regras vigentes.

### SUBÇÃO I – CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS

**Art. 107 -** Somente serão permitidas salas de espetáculos no pavimento térreo e no imediatamente superior, ou imediatamente inferior, devendo em qualquer caso, ser assegurado o rápido escoamento dos espectadores.

**Art. 108 -** As salas de espetáculos serão dotadas de dispositivos mecânicos para renovação constante de ar, com capacidade mínima de 13,00m³ (treze metros cúbicos) de ar exterior, por pessoa, por hora.

**Parágrafo único -** Quando instalado sistema de ar condicionado serão obedecidas as normas da ABNT, bem como será obrigatória a instalação de equipamento reserva.

**Art. 109 -** Os estabelecimentos previstos nesta seção deverão possuir

bebedouros localizados fora das instalações sanitárias, para uso dos frequentadores, na proporção mínima de 1 (um) a cada 300 (trezentas) pessoas.

**Art. 110 -** As edificações de que trata esta Seção, deverão dispor, além das privativas, instalações sanitárias para uso dos frequentadores, na proporção de uma instalação a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída destinada a plateia.

**§1º -** Caso não tenha plateia, deverá ser considerado uma instalação a 100m² (cem metros quadrados) de área construída de acesso/uso público.

**§2º -** No caso indicado no caput do artigo, deverá ser prevista instalação sanitária adaptada às pessoas com deficiência – PCD, conforme estabelece a Seção X, do Capítulo III da presente lei, bem como as disposições da NBR 9050 vigente.

## SUBSEÇÃO II - LOCAIS DE REUNIÃO PARA FINS RELIGIOSOS

**Art. 111 -** Considera-se locais de reunião para fins religiosos os seguintes:

I. Templos religiosos;
II. Salões de cultos;
III. Salões de agremiações religiosas.

**Art. 112 -** As edificações de que trata esta seção deverão atender, além das normas gerais para edificações, aos seguintes requisitos:

I. As aberturas de entrada e saída, serão no mínimo em número de 2 (duas), terão largura igual ou superior a 2,00m (dois metros), ser autônomas e abrir para o lado externo do prédio;
II. O local de reunião ou de culto deverá ter:

a) Pé-direito não inferior a 4,00m. (quatro metros);

b) Área do recinto dimensionada no mínimo com 0,80m² (oitenta decímetros quadrados) por pessoa; e
c) Ventilação natural ou por dispositivo mecânico capaz de proporcionar suficiente renovação de ar exterior.

**Parágrafo único -** Quando instalado sistema de ar condicionado, este deverá obedecer às normas da ABNT.

## SUBSEÇÃO III – PISCINAS

**Art. 113 -** As piscinas, subdivididas em privativas e coletivas, deverão atender ao disposto nas normas técnicas brasileiras – NBR:

I. NBR 9.818 Projeto de execução de piscina-Tanque e área circundante;
II. NBR 9.819 Piscina Classificação;
III. NBR 10.339 Projeto e execução de piscina-Sistema de recirculação e tratamento;
IV. NBR 10.819 Projeto execução de piscina – Casa de máquinas, vestiários e banheiros;
V. NBR 11.238 Segurança e higiene em piscinas;
VI. NBR 11.239 Projeto e execução de piscina – Equipamentos para a borda do tanque;
VII. NBR 10818 Qualidade da água da piscina; e
VIII. NBR 10.339/2018 e suas alterações posteriores, que trata dos equipamentos, tratamento e segurança.

**§ 1º -** As piscinas e caixas d'água enterradas não serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento do lote.

**§ 2º -** As piscinas e caixas d'água enterradas ou elevadas deverão observar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento dos logradouros, bem como o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo e das construções do lote.

**§ 3º** - Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade em edificações residenciais multifamiliares equiparam-se a piscinas para efeito deste Código de Obras e Edificações.

**§ 4º** - As piscinas e as caixas d'água enterradas, esteja ou não o local sujeito a recuo mínimo obrigatório das divisas de alinhamento, deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas e alinhamentos do lote, considerando-se para esse efeito sua projeção horizontal.

## SEÇÃO VIII – NECROTÉRIOS, VELÓRIOS, CEMITÉRIOS, CREMATÓRIOS

**Art. 114 -** Os projetos sujeitos à licença sanitária, de acordo com o Centro de Vigilância Sanitária do Estado de São Paulo, deverão ser protocolados, analisados e aprovados em protocolos distintos junto à Secretaria de Obras e Planejamento/Departamento de Planejamento e à Secretaria de Saúde/ Vigilância Sanitária, conforme Decreto Municipal nº 6.036 de 13 de agosto de 2021 e atualizações posteriores.

**Parágrafo único** – Caberá à Secretaria de Obras e Planejamento / Departamento de Planejamento, ou órgão que vier a lhe substituir, a responsabilidade pela análise do projeto simplificado dos estabelecimentos sujeitos à licença sanitária pela VISA (Vigilância Sanitária)

**Art. 115 -** Os necrotérios e velórios terão recuo mínimo de 3,00m (três metros) das divisas dos terrenos vizinhos e serem convenientemente ventilados e iluminados.

**Art. 116 -** Os cemitérios, crematórios, velórios e os edifícios de medicina legal, públicos ou privados, obedecerão aos critérios de legislação específica regulamentada pelos órgãos competentes, sem prejuízo à Lei de Uso do Solo.

**Parágrafo único** – Estarão sujeitos a licenciamento ambiental pela CETESB,

devendo atender à resolução 335/2003 do CONAMA, suas alterações posteriores, assim como a NBR 10157/1987 e as normas específicas pertinentes.

## SUBSEÇÃO I – CEMITÉRIO

**Art. 117 -** Os cemitérios serão construídos em áreas elevadas, na contra vertente das águas que possam alimentar poços e outras fontes de abastecimento.

**Parágrafo único -** Em caráter excepcional, serão tolerados, a juízo da autoridade sanitária, cemitérios em regiões planas elevadas.

**Art. 118 -** Em zonas dotadas de abastecimento por rede de água deverão manter o recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) em todo seu perímetro, e em zonas não dotadas de abastecimento por rede de água deverão manter o recuo mínimo de 30,00m (trinta metros) em todo seu perímetro.

**Parágrafo único -** Para fins de cômputo do recuo mencionado no caput deste artigo poderão ser somadas as áreas de logradouros públicos ou áreas não edificáveis.

**Art. 119 -** O nível dos cemitérios deverá atender a legislação específica da ABNT, Cetesb, Conama e outros órgãos relacionados.

**Art. 120 -** Os projetos de cemitérios deverão ser acompanhados de estudos especializados, comprovando a adequabilidade do solo e o nível do lençol freático.

**Art. 121 -** Nos cemitérios, deverá haver, pelo menos:

I. Local para administração e recepção;
II. Depósito de materiais e ferramentas;
III. Vestiários e instalação sanitária para os empregados;
IV. Instalações sanitárias, para o público, separadas para cada sexo;
V. Instalações acessíveis e adaptadas para pessoas com deficiência - PCD.

**Art. 122 -** Nos cemitérios, pelo menos 20% (vinte por cento) de suas áreas serão destinadas a arborização ou ajardinamento.

**§ 1º** - Os jardins sobre jazigos não serão computados para os efeitos deste artigo.

**§ 2º** - Nos cemitérios-parques poderá ser dispensada a área mencionada neste artigo.

**Art. 123 -** Para cemitérios verticais a autoridade competente poderá dispensar alguns dos requisitos estabelecidos nesta subseção.

## SUBSEÇÃO II – CREMATÓRIO

**Art. 124 -** O projeto para construção de crematórios dependerá de prévia aprovação dos órgãos ambientais e da autoridade sanitária.

**Art. 125 -** Os crematórios serão providos de câmaras frigoríficas e de sala para necropsia.

**Art. 126 -** Os crematórios deverão possuir áreas verdes ao seu redor, com área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

## SUBSEÇÃO III – VELÓRIO

**Art. 127 -** Os velórios deverão ter, ao menos:

I. Sala de vigília, com área não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados);
II. Sala de descanso e espera proporcional ao número de salas de vigília;
III. Instalações sanitárias com, ao menos bacia sanitária e lavatório, para cada sexo;
IV. Bebedouro, fora das instalações sanitárias e das salas de vigília.

**Parágrafo único -** São permitidas copas em locais adequadamente situados.

## SEÇÃO IX - INDÚSTRIAS, FÁBRICAS E GRANDES OFICINAS

**Art. 128 -** Os projetos voltados às atividades industriais, fabris e de grandes oficinas poderão ser apresentados na forma simplificada, desde que seja apresentada pelo responsável técnico a Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica.

**Parágrafo único -** Todos os locais de trabalho onde se desenvolvam atividades industriais, fabris e de grandes oficinas não poderão ter comunicação direta com dependências residenciais e deverão obedecer às exigências desta seção e de suas Normas Técnicas Especiais.

**Art. 129 -** Os compartimentos destinados a abrigar fontes geradoras de calor deverão ter isolamento térmico.

**Art. 130 -** As águas provenientes de lavagem dos locais de trabalho deverão ser lançadas na rede coletora de esgotos ou excepcionalmente ter outra destinação, atendendo a legislação vigente.

**Art. 131 -** Os locais de trabalho deverão ter pé-direito igual ou superior a 4,00m (quatro metros) assim considerada a altura livre compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa da estrutura do teto.

**Parágrafo único -** O pé direito poderá ser reduzido a 3,00m (três metros), desde que ausentes fontes de calor, e atendidas as condições de iluminação e ventilação.

**Art. 132 -** Em todos locais de trabalho deverá haver iluminação natural ou artificial, apropriada à natureza da atividade.

**§ 1º -** A área para iluminação natural do local de trabalho deverá corresponder, no mínimo, a 1/5 (um quinto) da área total do piso.

**§ 2º** - Para iluminação artificial, quando justificada tecnicamente, deverão ser observadas as normas da ABNT.

**Art. 133 -** Os locais de trabalho deverão ter ventilação natural ou artificial que proporcione ambiente compatível com o trabalho realizado.

**§ 1º -** A área total das aberturas de ventilação natural dos locais de trabalho deverá ser, no mínimo, correspondente a 2/3 (dois terços) da área iluminante natural.

**§ 2º** - A ventilação artificial será obrigatória sempre que a ventilação natural não preencher as condições de conforto térmico.

**Art. 134 -** Junto aos locais de trabalho serão exigidos vestiários separados, para cada sexo.

**§ 1º** - O dimensionamento e demais características deverão atender ao disposto na NR 24 que trata das Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho.

**§ 2º** - As áreas para vestiários deverão ter comunicação com as de chuveiros, ou ser a estas conjugadas.

**Art. 135 -** As empresas com mais de 30 trabalhadores oferecerão refeitório o qual deverá atender ao disposto na NR 24, que trata das Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho.

**Art. 136 -** Nos estabelecimentos em que trabalhem mais de 30 empregados deverá haver sala destinada a socorros de emergência, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) com:

I. Paredes revestidas no mínimo até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com material liso, resistente, impermeável e lavável;

II. Piso revestido com material, resistente, impermeável e lavável.

**Art. 137 -** Aos locais de trabalho para pequenas oficinas e indústrias de pequeno porte aplicam-se as seguintes disposições:

I. Oficinas de marcenaria desde que utilizem somente máquinas portáteis deverão ter compartimento de trabalho, com área não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados), e serão dotadas de instalação sanitária e vestiário com chuveiro;

II. Oficinas de borracheiro:

a) Deverão dispor além dos compartimentos destinados ao conserto de pneus e à venda de materiais, de área ou pátio de trabalho;
b) Quando não integradas ou conjugadas a outro local de trabalho que disponha de instalação sanitária deverão ter suas próprias, além de vestiário com chuveiro.

III. Oficinas de funilaria e serralheria:

a) Os locais de trabalho para oficinas de serralheria e funilaria não poderão fazer parte de edificações para habitação ou escritórios;
b) Deverão dispor, no mínimo de:
    (1) compartimento de trabalho com área não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados);
    (2) compartimento especial para aparelhos de solda a gás;
    (3) instalação sanitária;
    (4) vestiário com chuveiro;
    (5) cabine de pintura atendendo a legislação vigente.

IV. As oficinas de tinturaria deverão dispor de pelo menos:

a) Área coberta para atendimento ao público;
b) Compartimento de trabalho com no mínimo 20,00m² (vinte metros

quadrados);

c) Área de secagem;

d) Instalação sanitária;

e) Vestiário com chuveiro.

V. Oficinas de sapateiro e de vidraceiro deverão ser constituídas no mínimo de:

a) Compartimento de trabalho;

b) Instalação sanitária;

c) Vestiário com chuveiro.

VI. Oficinas mecânicas diversas:

a) Os locais para oficinas mecânicas não poderão fazer parte de edificações para habitação ou escritórios;

b) Deverão dispor de pelo menos:

(1) compartimentos de trabalho com área suficiente a evitar trabalhos nos passeios;

(2) instalação sanitária;

(3) vestiário com chuveiro;

(4) quando houver trabalhos de solda ou pintura, deverão dispor de compartimentos separados, adequados a essas atividades.

**§ 1º** - Outros tipos de locais não mencionados neste artigo terão as exigências mínimas estabelecidas pela autoridade competente, segundo critério de similaridade.

**§ 2º** - Os pisos dos locais a que se refere este artigo serão revestidos de material resistente, impermeável, lavável e as paredes com barra impermeável no mínimo até 2,00m (dois metros) de altura.

**§ 3º** - A exigência de vestiário contida neste artigo poderá ser dispensada, em situações especiais, devidamente justificadas, mediante despacho da autoridade competente.

**Art. 138 -** O comércio, serviço, bem como indústrias de pequeno porte, atenderão às normas previstas nesta seção, no que lhes forem aplicáveis, ajustadas as suas dimensões e peculiaridades.

## SEÇÃO X - EDIFICAÇÕES DESTINADAS A COMÉRCIO E SERVIÇOS

**Art. 139 -** Os edifícios para escritórios atenderão às normas gerais, referentes às edificações, complementadas pelo disposto nesta Seção.

**Art. 140 -** Deverão ter, em cada pavimento, instalações sanitárias separadas, para cada sexo, com acessos independentes.

**Art. 141 -** Será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza, compartimento sanitário, vestiário e chuveiro para uso exclusivo do pessoal encarregado da limpeza do prédio.

**§ 1º** - Para edifícios com até 5 (cinco) salas será dispensada a exigência do caput deste artigo.

**§ 2º** - Para edifícios de 6 (seis) a 12 (doze) salas será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza e um sanitário completo para funcionários, contendo bacia, lavatório e chuveiro.

**§ 3º** - Para edifícios com mais de 12 (doze) salas será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza e vestiário completo para funcionários, contendo cela com bacia, lavatório, chuveiro e armários, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados).

**Art. 142 -** Nos edifícios de escritórios não será permitido depositar material ou exercer atividade que, pela sua natureza, represente perigo, possa ser prejudicial à saúde.

**Parágrafo único -** A instalação, nesses edifícios, de farmácias, consultórios médicos e similares, bem como estabelecimentos comerciais de alimentos estará sujeita às prescrições da autoridade sanitária competente e legislação vigente específica para tais atividades ou estabelecimentos.

**Art. 143 -** Será obrigatória a instalação de elevadores de passageiros nos edifícios que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical maior que 10,00m (dez metros), contada a partir do nível da soleira do andar térreo.

**Parágrafo único -** Deverá ser observado o disposto nesta Lei para obrigatoriedade de instalação de elevadores e cálculo de tráfego.

## SEÇÃO XI - GARAGENS, OFICINAS, POSTOS DE SERVIÇO E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS E EDIFÍCIOS-GARAGEM

**Art. 144 -** As garagens, oficinas, postos de serviço e de abastecimento de veículos estão sujeitos às prescrições referentes aos locais de trabalho em geral, no que lhe forem aplicáveis.

**Art. 145 -** Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão atender às prescrições referentes ao controle da poluição do ar, estabelecidas pelo órgão competente.

**Art. 146 -** Os despejos das garagens, oficinas, postos de serviços e de abastecimento de veículos, resultantes de lavagem, abastecimento ou lubrificação deverão passar por instalação de tratamento, aprovada pelo órgão competente.

**Art. 147 -** Os postos revendedores de derivados de petróleo, álcool combustível, e outros combustíveis para fins automotivos e atividades complementares, cumprindo-se a legislação vigente sobre construção e zoneamento, deverão guardar enquanto situação locacional a distância mínima de 100,00m (cem metros) dos equipamentos sociais, educacionais, religiosos, de saúde e de segurança abaixo discriminados:

I. Creches;
II. Asilos;
III. Instituições de ensino;
IV. Templos religiosos com área construída superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
V. Postos de saúde;
VI. Prontos-socorros;
VII. Hospitais;
VIII. Hotéis;
IX. Motéis;
X. Edifícios históricos tombados pelos órgãos competentes;
XI. Clubes;
XII. Associações agremiativas;
XIII. Outros locais de grande aglomeração de pessoas;
XIV. Instalações de forças armadas;
XV. Instalação da polícia militar;
XVI. Delegacias;
XVII. Presídios;
XVIII. Albergues.

**§ 1º** - A distância mínima de 100,00m (cem metros) será contada linearmente nos eixos das vias públicas a partir da extremidade da linha de frente do lote considerado para o empreendimento, ainda que respeitada a distância mencionada neste parágrafo, não será permitido, que o respectivo terreno do empreendimento tenha como um dos confrontantes terrenos dos equipamentos discriminados no "caput" deste artigo.

**§ 2º** - Quando a localização do empreendimento for, em vias de acesso ou saída da cidade, a mesma distância mínima de 100,00m (cem metros) deverá ser respeitada para acesso de túneis, viadutos, pontes e rotatórias.

**Art. 148 -** Quanto as características próprias do terreno dos empreendimentos destinados a postos revendedores de derivados de petróleo, álcool combustível, e outros combustíveis para fins automotivos e atividades complementares, deverão ser satisfeitas as seguintes condições:

I. Terreno com área mínima de 900,00m² (novecentos metros quadrados);
II. Testada ou frente com, no mínimo, 30,00 (trinta) metros;
III. Em terrenos de esquina a menor dimensão não poderá ser inferior a 30,00 (trinta) metros.

**Art. 149 -** As edificações necessárias ao funcionamento dos postos de abastecimento e serviços obedecerão ao que segue:

I. Manter recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento da via pública;
II. Deverão estar dispostas de maneira a não impedir a visibilidade de usuários, inclusive de pedestres;
III. Os boxes para lavagem e lubrificação deverão estar recuados no mínimo 8,00m (oito metros) da via pública para a qual estejam abertos;
IV. A abertura do box quando perpendicular a via pública deverá ser isolada pelo prolongamento da parede lateral do box, com mesmo pé direito, até uma extensão mínima de 3,00m (três metros), obedecendo sempre o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros);
V. Os despejos dos postos de serviço e de abastecimento de veículos, nos quais seja feita lavagem ou lubrificação, deverão passar por instalação de tratamento, licenciada pelo órgão competente;
VI. Todo posto de serviço e de abastecimento de veículos, deverá ter em todo perímetro da área de lavagem e abastecimento canaleta coberta por grelha metálica, a fim de que as águas servidas, provenientes da lavagem de veículos, sejam recolhidas e tratadas antes de enviadas a rede de esgotos.

**Art. 150 -** O rebaixamento dos meio-fios destinados ao acesso ao posto de abastecimento e serviços deverá ser executado mediante as seguintes condições:

I. Em postos do meio de quadra, o rebaixamento será feito em dois trechos de no máximo 8,00m (oito metros) cada, a partir das divisas internas do terreno;
II. Em postos situados em esquina, poderá haver mais de dois trechos de 8,00m (oito metros) de meio-fio rebaixados desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro;
III. Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho de 5,00m (cinco metros) para cada lado contado a partir do vértice de concordância das vias.

**Art. 151 -** Todo posto deverá ter, além das instalações sanitárias próprias, instalações sanitárias para uso público separadas para ambos os sexos e vestiários correspondentes, sendo dotado obrigatoriamente de equipamentos contra incêndio na forma exigida pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 152 -** Atividades complementares poderão coexistir no terreno destinado ao posto de abastecimento e serviços, desde que devidamente compatibilizados os espaços e satisfeitos os aspectos de segurança e higiene mínimos para cada atividade.

**Art. 153 -** Os estabelecimentos destinados somente à lavagem de veículos, poderão ser construídos em terreno com área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

**Art. 154 -** Os edifícios-garagem deverão considerar no dimensionamento dos elementos estruturais, além das ações permanentes, as ações variáveis adequadas em estruturas para garagem, conforme NBR 7188/2013 (Carga móvel rodoviária e de pedestres em pontes, viadutos, passarelas e outras estruturas). A disposição de vagas de veículos e faixas de circulação deverão seguir o disposto nesta norma e dispor de compartimentos, ou locais, para:

I. Recepção e espera do público;
II. Acesso e circulação de pessoas;
III. Acesso e circulação de veículos;

IV. Estacionamento ou guarda de veículos;
V. Instalações sanitárias para o público masculino e feminino;
VI. Vestiários e sanitários para funcionários;
VII. Administração e serviços;
VIII. Depósito.

**Parágrafo único -** Para fins das disposições deste Código, de Edificações, considera-se edifício-garagem a edificação, no todo ou em parte bem definida, destinada a estacionamento de veículos, sem vinculação com outros usos, e dispondo de vagas com acesso de uso comum.

**Art. 155 -** Preferencialmente os acessos de veículos devem ser realizados por rampas, porém, se o acesso ao edifício-garagem for feito por meio de elevadores ou outros mecanismos, aplicar-se-ão as seguintes disposições:

I. Nas faixas de acesso entre o alinhamento do logradouro e a entrada dos elevadores haverá um espaço para acomodação de veículos, com área mínima correspondente a 5% (cinco por cento) de área total de estacionamento servido pelo acesso, sendo que este espaço terá conformação e posição que facilitem a movimentação e espera dos veículos em direção aos elevadores de forma que não perturbem o trânsito de pessoas e de veículos no logradouro;
II. Os elevadores ou outros meios mecânicos deverão ter capacidade para absorver amplamente o fluxo de entrada e de saída de veículos.

**Parágrafo único -** O equipamento adotado no caso deste artigo deverá ter capacidade mínima para atender a 1/150 (um para cada cento e cinquenta) da lotação total do estacionamento, por minuto, adotando-se o tempo médio de 3 (três) minutos para a movimentação de um veículo por elevador.

## SEÇÃO XII - AEROPORTOS, ESTAÇÕES RODOVIÁRIAS, FERROVIÁRIAS

**Art. 156 -** Os projetos sujeitos às licenças especiais, com análise e

aprovação por órgãos Estaduais ou Federais, deverão ser protocolados, analisados e aprovados em protocolos distintos junto à Secretaria de Obras e Planejamento/Departamento de Planejamento.

**§ 1º -** Caberá à Secretaria de Obras e Planejamento / Departamento de Planejamento, ou órgão que vier a lhe substituir, a responsabilidade pela análise do projeto simplificado dos estabelecimentos sujeitos a licenças especiais.

**§ 2º** - Deverão ser respeitadas as normas específicas estabelecidas pelos órgãos Estaduais e Federais incidentes, assim como as normas específicas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), Companhia ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e ou órgão que vier a ter competência legislativa sobre a atividade a ser exercida.

## SEÇÃO XIII - OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 157 -** As obras complementares executadas em regra, como decorrência ou parte das edificações, compreendem, dentre outras, as seguintes:

I. Abrigos para guarda de autos;
II. Piscinas e caixas d'água;
III. Portarias ou guaritas;
IV. Abrigos desmontáveis;
V. Toldos;
VI. Abrigo de gás liquefeito de petróleo (GLP);
VII. Lixeira;
VIII. Centro de medição/telefonia.
IX. Muro de arrimo.

**§1º** - Quando realizada movimentação de terra resultando em desnível no terreno, edificado ou não, em relação ao logradouro, ou aos terrenos vizinhos superiores a 1,00m (um metro), ou ainda em caso de ameaça de desabamento, será obrigatória a

construção de muros de sustentação ou outra solução técnica para a contenção do solo.

**§2º** - Deverá haver profissional técnico pela execução dos itens I, II, III, IV, VI, VIII e IX, com respectivo documento de responsabilidade técnica.

**§3º** - Caso ocorra a paralisação das atividades de movimentação de terras e/ou construção do muro de arrimo, deverão ser tomadas providências para a estabilização da área movimentada.

**Art. 158 -** As portarias ou guaritas, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão estar localizadas na faixa de recuo frontal mínimo obrigatório, desde que tenham área total máxima de 6,00m² (seis metros quadrados) e pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros).

**Art. 159 -** A lixeira, o abrigo de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP e o centro de medições, em edificações residenciais, ficam dispensados da exigência do recuo frontal mínimo obrigatório.

**§ 1º** - O depósito de gás deverá atender às disposições da legislação estadual vigente, assim como as normas técnicas específicas.

**§ 2º** - As lixeiras, quando possuírem altura igual ou inferior a 2,00m (dois metros), não serão computadas como área construída.

## SEÇÃO XIV - ACESSIBILIDADE

**Art. 160 -** Toda edificação para uso público ou coletivo deverá garantir condições externas e internas de acesso, circulação e utilização por parte das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições legais e as Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade – NBR 9050 (ou norma técnica que a substitua), por meio de rotas acessíveis, adoção de pisos táteis direcionais, rampas, equipamentos e sinalizações especiais.

**Parágrafo único -** Fica o autor do projeto e/ou responsável técnico da obra responsável pelo rigoroso atendimento a essas disposições.

## SUBSEÇÃO I – ACESSIBILIDADE DE PRÉDIOS PÚBLICOS E PRIVADOS EXISTENTES

**Art. 161 -** As edificações públicas e privadas, estas últimas quando destinadas ao uso coletivo, já existentes e não acessíveis, terão os seguintes prazos para adaptarem suas instalações, de modo a garantir acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida:

I. Edificações públicas e privadas com área até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) terão prazo de até 60 (sessenta) meses, contados a partir da vigência desta lei; e

II. Edificações públicas e privadas com área superior a 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) terão prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da vigência desta lei.

**Art. 162 -** A comprovação de que o prédio garante acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida far-se-á mediante apresentação de Atestado de Acessibilidade, conforme modelo ANEXO VII assinado por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), acompanhado da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Tecnica.

**Art. 163 -** Compete à Secretaria de Finanças ou a que lhe vier a substituir quando da concessão ou renovação do alvará/licença de funcionamento da atividade, verificar o atendimento das disposições desta lei complementar.

**Parágrafo único -** A Secretaria de que trata o caput deste artigo contará com apoio da Secretaria de Obras e Planejamento ou a que lhe vier a substituir, fornecidos por oportunidade da análise da declaração técnica, acompanhados do alvará de legalização, regularização, expedição de habite-se ou laudo técnico de habitabilidade.

**Art. 164 -** O descumprimento das disposições desta lei complementar implicará no cancelamento do alvará/licença de funcionamento.

## CAPÍTULO V – PROCEDIMENTOS FISCAIS

### SEÇÃO I - FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

**Art. 165 -** Todas as edificações são passíveis de fiscalização por parte da prefeitura e deverão atender, naquilo que couber, às disposições expressas nesta Lei ou em legislações correlatas aplicáveis (municipais, estaduais e federais).

**§ 1º** - A fiscalização será exercida pelo Poder Executivo Municipal por meio dos servidores designados como fiscais de obras pela Secretaria de Obras e Planejamento, ou órgão que vier a lhe substituir, os quais deverão identificar-se perante o proprietário, o preposto ou responsável técnico.

**§ 2º** - O fiscal de obras é o funcionário efetivo com atribuição para verificar se as obras foram ou estão sendo executados de acordo com a legislação vigente e as normas regulamentadoras. Será permitido inspecionar o interior de residências e estabelecimentos, uma vez observadas as formalidades legais. Ao fiscal de obras é dada a competência para a lavratura de Notificações Preliminares, Termos de Embargo, Autos de Infração e Imposição de Multa.

**§ 3º** - A prefeitura limita-se a fiscalizar as edificações quanto às normas edilícias incidentes, não abrangendo normas internas de condomínios ou associações.

**§ 4º** - Tratando-se de edificações aprovadas, o fiscal verificará se a execução está em conformidade com o projeto aprovado.

**Art. 166 -** É obrigatório manter no local das edificações: projeto aprovado e alvará de construção, aprovados pela Prefeitura Municipal para acompanhamento, vistoria e fiscalização bem como placa informativa com o nome do

responsável técnico pela obra e o número do alvará.

**Art. 167 -** A fiscalização será motivada por:

I. Rotina da equipe dos fiscais de obras;
II. Comunicação ou denúncia por terceiros.

**Art. 168 -** São consideradas infrações passíveis de notificação, embargos, auto de infração e imposição de multa:

I. Construção de edificação sem projeto aprovado;
II. Construção de edificação em desacordo com o projeto aprovado;
III. Realização de reforma sem Alvará, nos casos indicados no Art. 23;
IV. Demolição sem Alvará;
V. Ausência de Responsável Técnico para a obra;
VI. Ausência de placa informativa, conforme ANEXO VI e documentação conforme estabelece a presente lei;
VII. Execução de obras complementares, em desconformidade com Art. 157, §2º da presente lei;
VIII. Ausência de calhas e condutores de água até as sarjetas, passando por baixo das calçadas, no caso dos edifícios situados no alinhamento da via pública, conforme estabelece o Art. 49.
IX. Reincidência de infração (aplica-se valor dobrado em relação à infração original);
X. Descumprir notificação, embargo ou autuação.

## SEÇÃO II – PRAZOS E PROCEDIMENTOS

**Art. 169 -** O infrator terá prazo de 05 (cinco) dias úteis, não prorrogável, a partir da notificação, para a apresentação da documentação conforme Art. 168.

**Art. 170 -** As edificações serão embargadas quando:

I. Estiverem sendo executados sem projeto ou alvará devidamente aprovado;
II. Desrespeitar o alvará em qualquer de seus elementos;
III. Não forem observadas as diretrizes de alinhamento, recuo ou nivelamento;
IV. For iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura Municipal;
V. Contrariar as normas do presente Código de Edificações;
VI. Não atender ao requisitado pela fiscalização municipal através da Notificação Preliminar dentro do prazo estabelecido;
VII. Estiverem em área pública;

**§ 1º** - O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após vistoria e registro de material fotográfico.

**§ 2°** - Só cessará o embargo após vistoria e a regularização da edificação e apresentação da documentação necessária.

**§ 3°** - O embargo será automático após o primeiro dia útil do prazo determinado no Art. 169 da presente lei.

**Art. 171 -** O Auto de Infração e Imposição de Multa será expedido conforme ANEXO VIII, nos casos em que a notificação preliminar ou embargos sejam desrespeitados, em formulário próprio sendo fornecida cópia ao notificado contendo os seguintes elementos:

I. Identificação do proprietário ou infrator;
II. Endereço do imóvel ou descrição da localização;
III. Data e local da lavratura da notificação;
IV. Descrição da infração;
V. Nome e visto do notificante; e
VI. Nome, CPF, E-mail e assinatura do infrator.

**§ 1º** - Na ausência ou recusa do infrator em dar ciência do Auto, o fato deverá

ser anotado no mesmo e proceder-se à:

I. Envio do Auto de Infração e Imposição de Multa via correio (A.R). Caso haja recusa do recebimento via correio (A.R), deverá ser feita a publicação por edital no Diário Oficial do Município;
II. Por e-mail no endereço eletrônico previamente cadastrado pelo proprietário.
III. Pela plataforma digital da prefeitura.

**§ 2º** - Quando o infrator for analfabeto ou fisicamente incapaz, poderá o Auto de Infração e a Imposição de Multa ser assinado, a seu pedido, por um terceiro na presença de duas testemunhas. Na falta destas, a autoridade autuante deverá realizar as devidas ressalvas no documento.

**Art. 172 -** Após o pagamento da multa, caberá recurso de última instância junto à Comissão de Edificações da Secretaria de Obras e Planejamento.

**§ 1º** - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento das exigências legais;

**§ 2º** - Havendo reconsideração de despacho os valores pagos serão retornados ao munícipe através de regulamentação própria;

**§ 3º** - A reincidência da infração e a desobediência ao embargo implicarão em aplicação de multa em valor dobrado em relação à infração original.

**§ 4º** - O profissional ou Responsável Técnico infrator ficará suspenso de participar de novos processos de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba pelo período de 6 (seis) meses após a expedição da multa por reincidência.

**Art. 173 -** A demolição compulsória total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

I. Quando não for respeitado o alinhamento, recuo ou o nivelamento determinado;
II. Quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais;
III. Quando a edificação estiver contrária à legislação vigente.
IV. Quando não houver projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
V. Quando se tratar de invasão de área pública/institucional.

**§1º** - A demolição prevista neste artigo será imposta pela Comissão de Edificações da Secretaria de Obras e Planejamento ou órgão que vier a lhe substituir, após o devido processo administrativo, a qual encaminhará o processo à Secretaria de Obras para execução da demolição.

**§ 2º** - Caso a demolição não seja providenciada pelo proprietário no prazo de 15 (quinze) dias corridos, após a notificação determinada pela Comissão, esta será realizada pela Secretaria de Governo e Serviços Públicos, ou outro que vier a lhe substituir, através de equipe própria ou contratada e as despesas lançadas na dívida ativa do contribuinte.

**SUBSEÇÃO I – DIREITO DE DEFESA**

**Art. 174 -** O infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para reclamar contra a ação dos agentes fiscais, contados do recebimento da notificação preliminar, do termo de embargo, do Auto de Infração e Imposição de Multa e/ou da publicação do edital.

**§ 1º** - A reclamação far-se-á por petição dirigida ao Chefe de Divisão, sendo facultada a juntada de documentos.

**§ 2º** - São vedados o cancelamento de Auto de Infração, a relevação e a redução de multa exceto os casos em que tenha havido erro de aplicação da legislação pertinente.

**§ 3º** - As reclamações contra a ação dos agentes fiscais serão analisadas pelo Chefe do setor de Fiscalização, que proferirá a decisão dentro do prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento do processo pelo Departamento.

**§ 4º** - A Secretaria de Planejamento e Obras não ficará obrigatoriamente restringida às alegações das partes, devendo julgar de acordo com sua convicção, em face das provas produzidas.

**§5º** - Não ocorrendo manifestação do infrator no prazo determinado, a atuação realizada pela fiscalização municipal será considerada procedente quanto aos fatos que a motivaram.

## CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 175 -** O presente Capítulo trata das normas de vigência desta Lei e da revogação das disposições contrárias.

**Art. 176 -** Os processos administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, que não se enquadrarem nas disposições ora instituídas, serão decididos conforme a legislação anterior.

**Art. 177 -** Esta Lei Complementar entra em vigor 60 (sessenta) dias após a data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 09/2008 e alterações posteriores.

**Art. 178 -** A Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, por meio da Secretaria Municipal de Obras e Planejamento ou órgão que vier a lhe substituir, poderá expedir decreto regulamentando temas específicos pertinentes ao Código de Edificações.

**Art. 179 -** São parte integrante desta lei:

I. Anexo I – Acessos aos imóveis;
II. Anexo II – Áreas de estacionamento;
III. Anexo III – Tabela de dimensões mínimas dos ambientes;
IV. Anexo IV – Áreas de iluminação e ventilação mínimas;

V. Anexo V – Mezanino;

VI. Anexo VI – Modelo de Placa de Obra;

VII. Anexo VII – Atestado de acessibilidade

VIII. Anexo VIII – Tabela de multas;

IX. Anexo IX –Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica (Projetos oficiais elaborados pelo Poder Municipal, pelo Governo do Estado e pelo Governo Federal);

X. Anexo X –Declaração de Conformidade e Responsabilidade (Legalização de Construção);

XI. Anexo XI – Laudo técnico;

XII. Anexo XII – Relatório fotográfico;

XIII. Anexo XIII – Laudo Técnico de Habitabilidade;

XIV. Anexo XIV – Definições de termos técnicos (glossário).

Projeto de Lei de autoria do Executivo.

Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, XX de XXXXX de 2024.

DR. ISAEL DOMINGUES

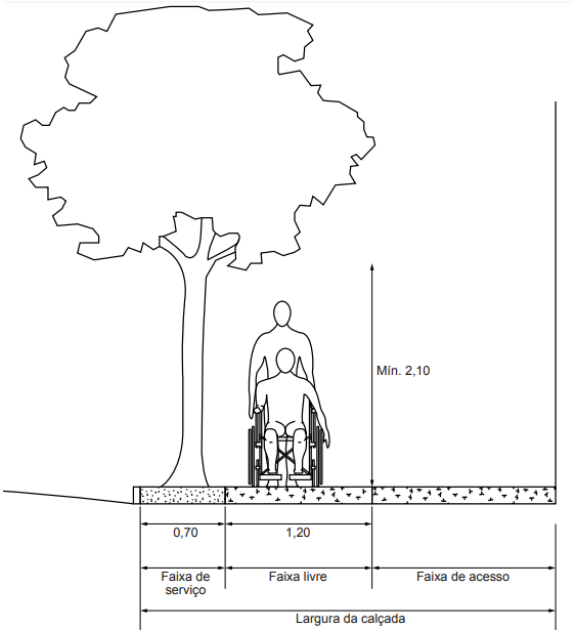
PREFEITO

## ANEXOS DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

### ANEXO I – ACESSO AOS IMÓVEIS

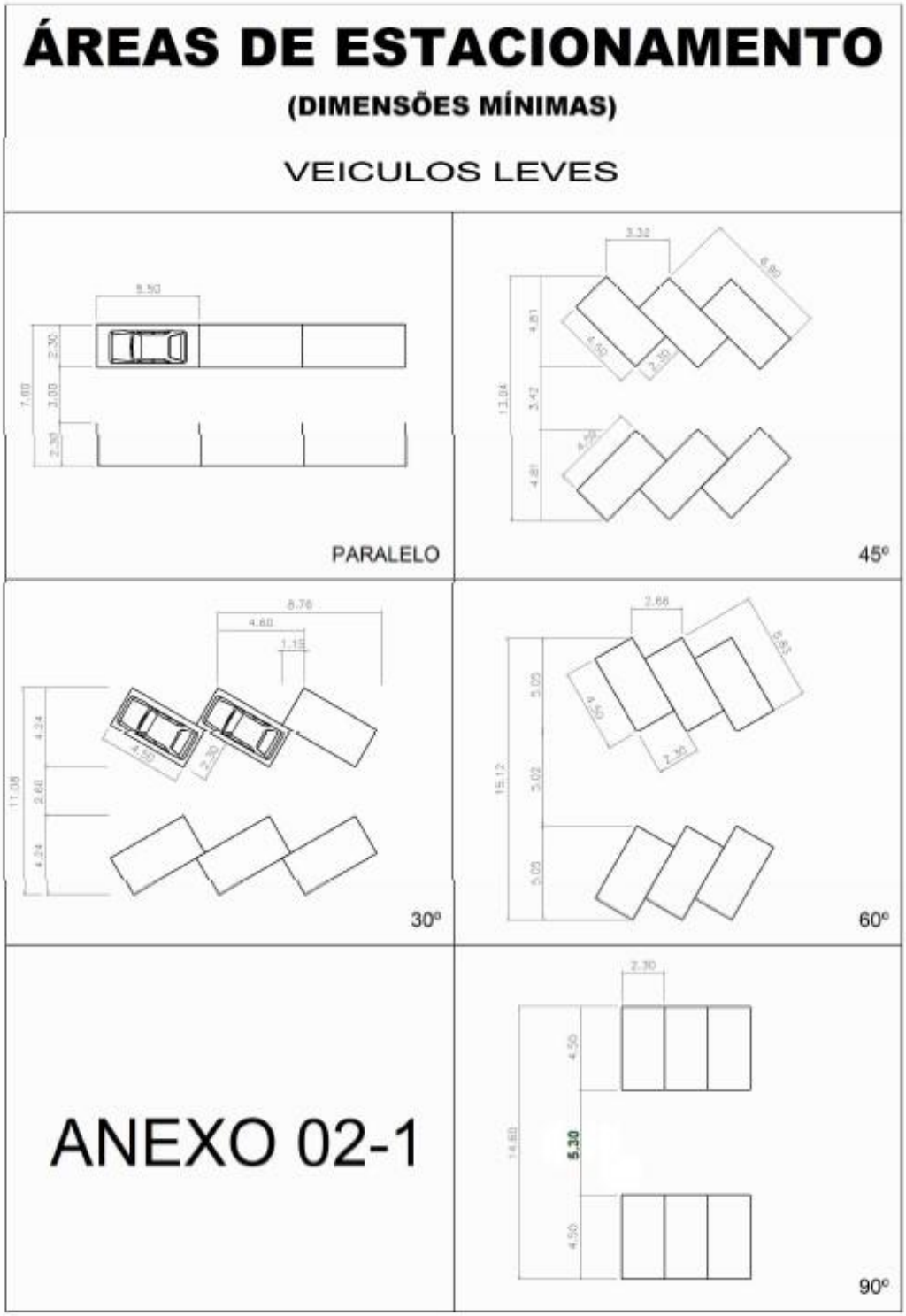
**Figura 1** – Acesso aos imóveis de esquina

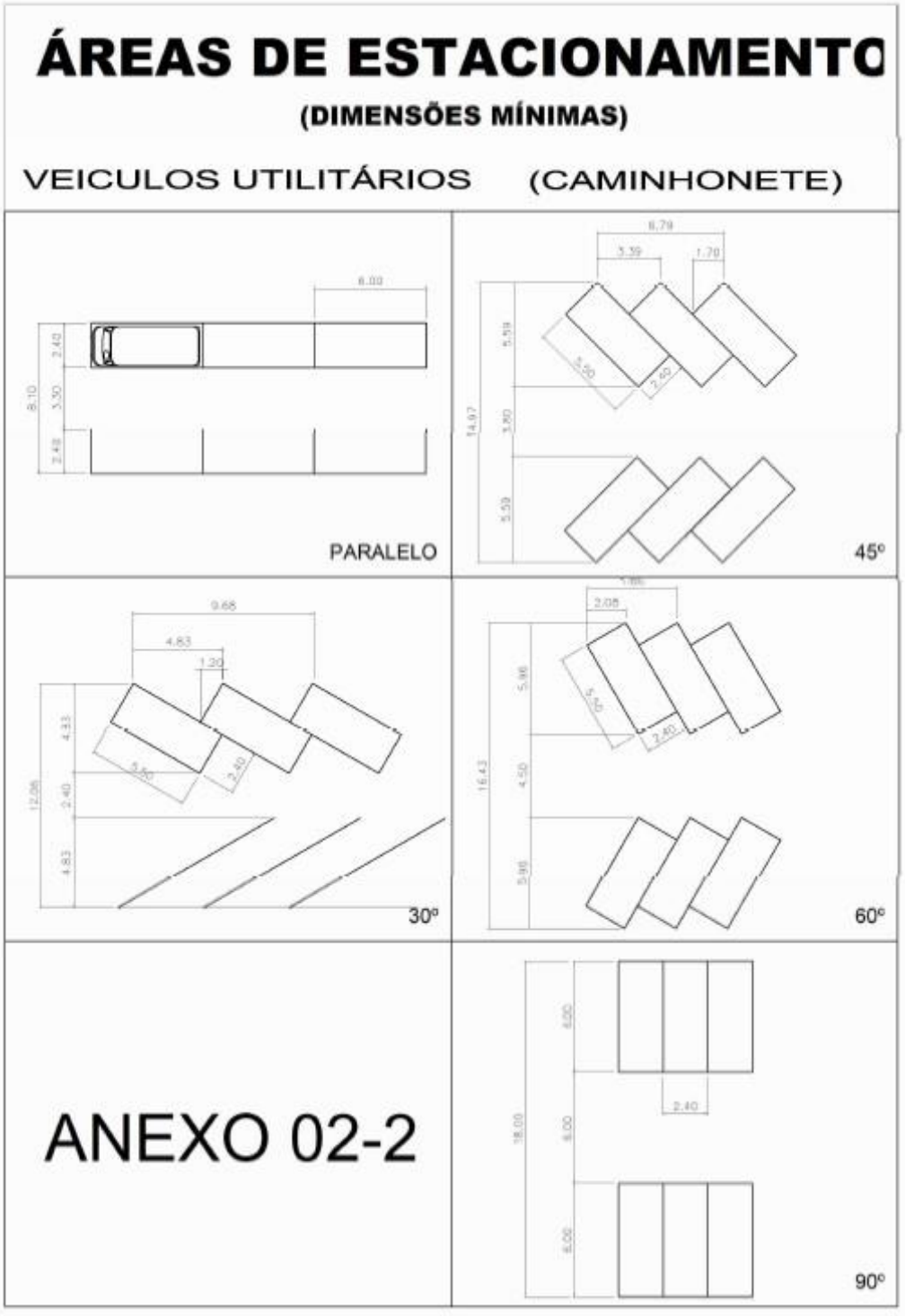
**Figura 2** – Modelo Padrão de calçada




Fonte: Fonte: NBR 9050.

**ANEXO II – ÁREAS DE ESTACIONAMENTO**

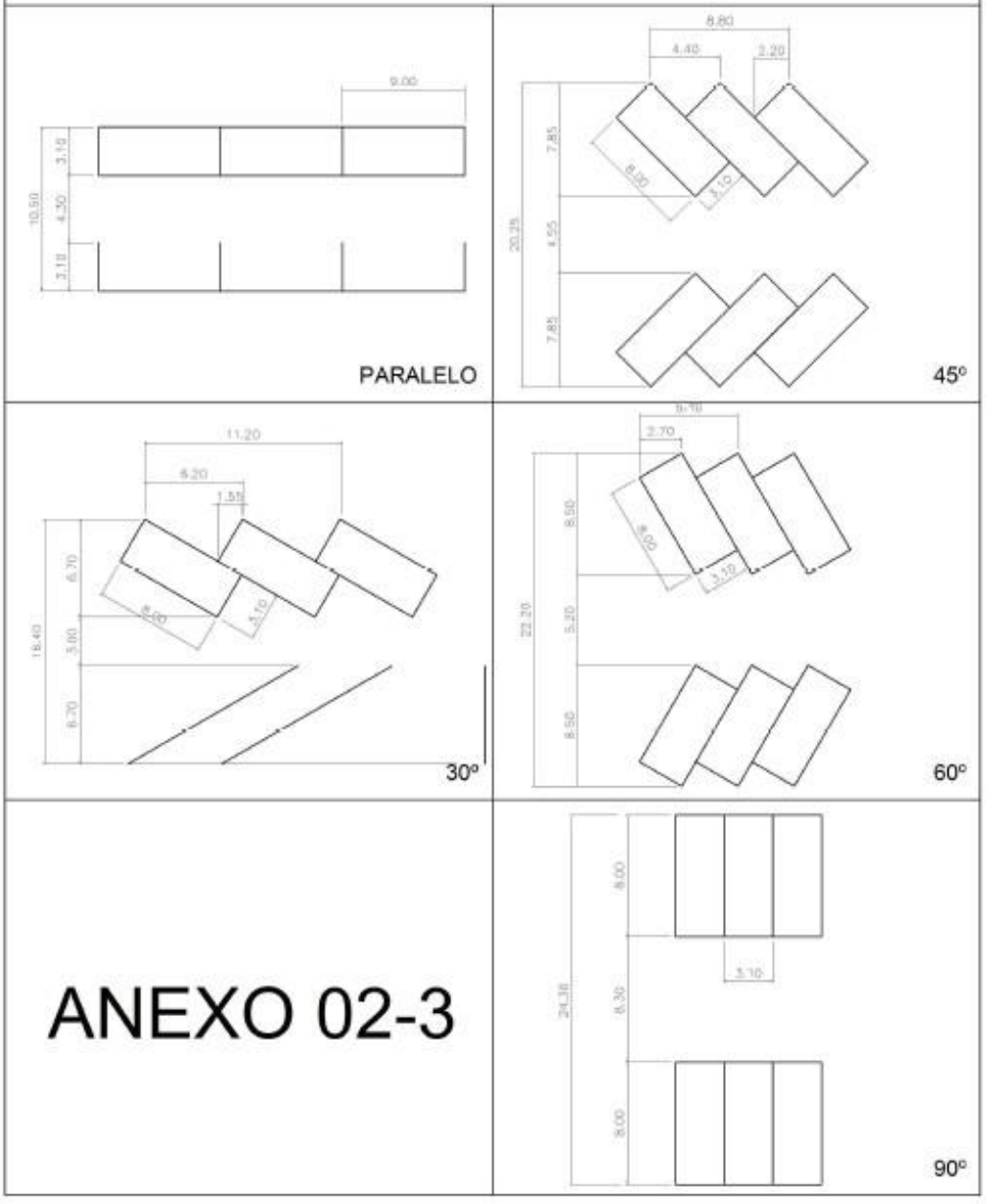



ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
(DIMENSÕES MÍNIMAS)
VEICULOS UTILITÁRIOS (CAMINHONETE)
PARALELO
45°
30°
60°
90°
ANEXO 02-2

# ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

**(DIMENSÕES MÍNIMAS)**

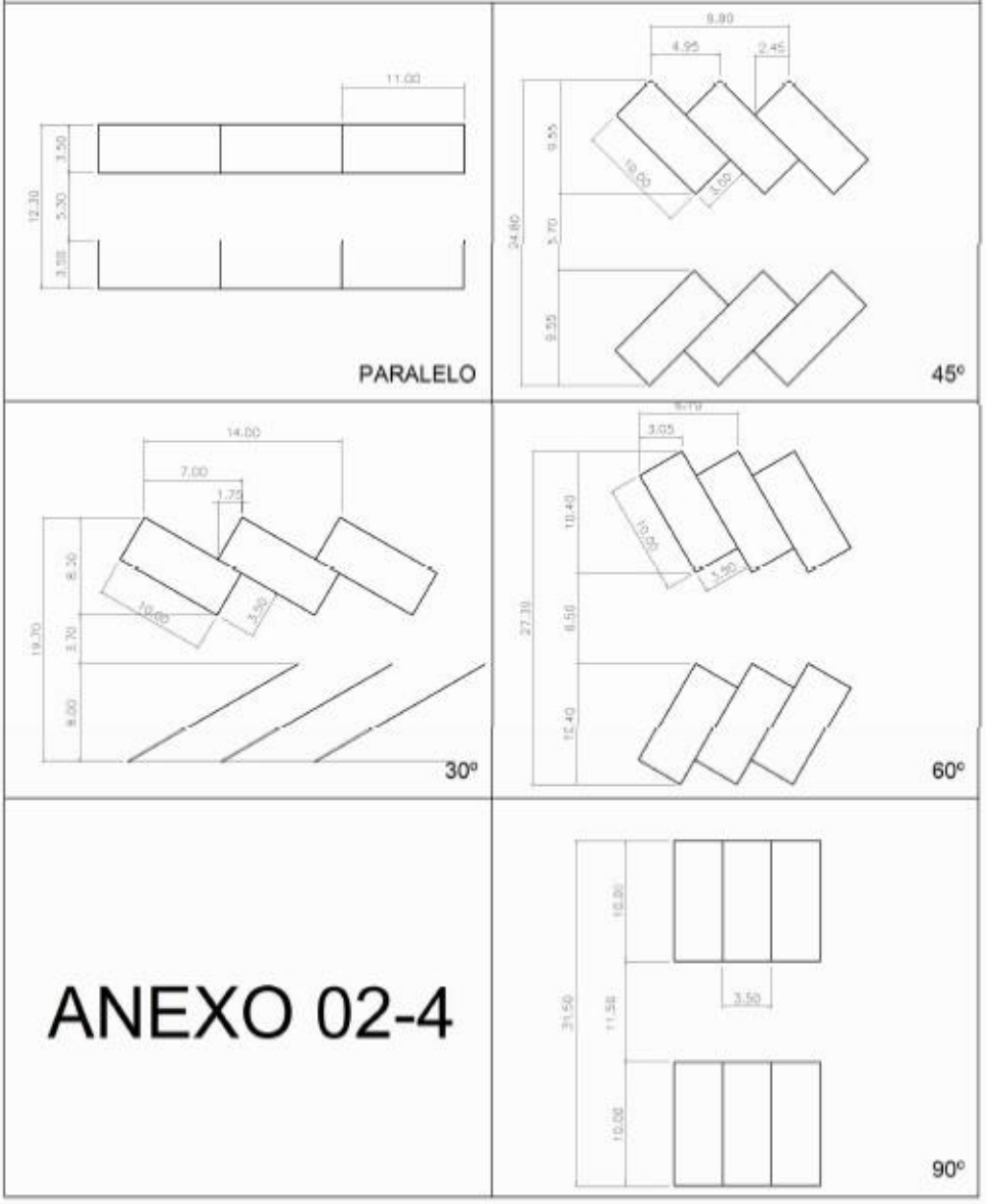
VEICULOS DE CARGA LEVE



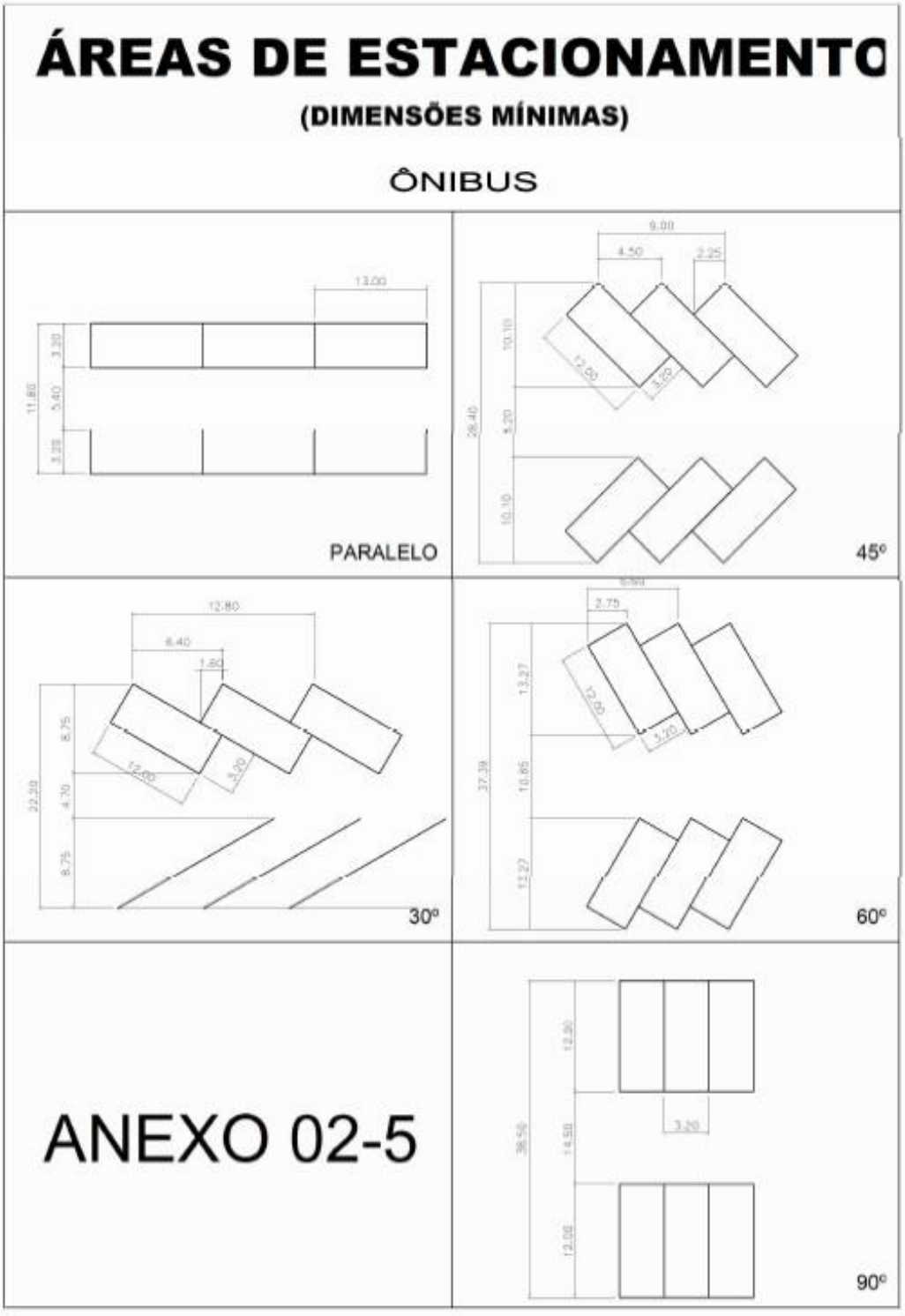
# ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

**(DIMENSÕES MÍNIMAS)**

VEICULOS CARGA MÉDIO




ANEXO 02-4


ÁREAS DE ESTACIONAMENTO
(DIMENSÕES MÍNIMAS)
ÔNIBUS
PARALELO
45º
30º
60º
90º
ANEXO 02-5

## ANEXO III – TABELA DE DIMENSÕES MÍNIMAS DOS AMBIENTES

**Tabela 1:** Dimensionamento mínimo dos ambientes

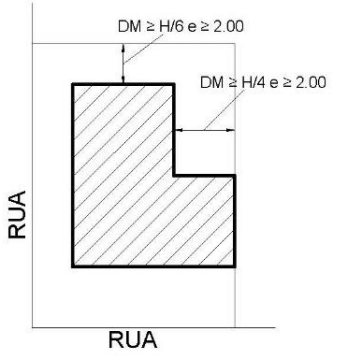
| Ambiente | Pé direito mínimo (m) (1) | Dimensões mínimas (2) | |
|---|---|---|---|
| | | Dimensão | Área (M²) |
| Dormitório (único) | 2,80 | 2,00 | 10,00 |
| Dormitório (dois) | 2,80 | 2,00 | 10,00; 8,00 |
| Dormitório (três) | 2,80 | 2,00 | 10,00; 8,00; 6,00 |
| Dormitório coletivo | 2,80 | 2,00 | por leito: 5,00 |
| Closet (quarto de vestir) | 2,50 | 1,50 | 4,00 |
| Circulação coletiva | 2,50 | 1,20 | – |
| Cozinha | 2,50 | 2,00 | 4,00 |
| Estar | 2,70 | 2,00 | 8,00 |
| Sala comercial | 2,70 | 2,00 | 10,00 |
| Hospedagem | 2,80 | 2,00 | 6,00 |
| Sanitário (lavatório, bacia, banho) | 2,50 | 1,00 | 2,50 |
| Área de Serviço (lavanderia) | 2,30 | 1,00 | 1,50 |
| Depósitos / Despensa | 2,30 | 1,00 | 2,00 |
| Conjugados (dorm., sala, coz., a.s.) | – | – | 21,50 |
| Garagens | 2,30 | – | – |

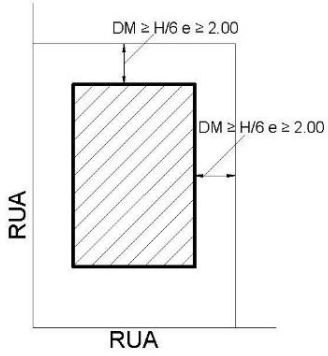
(1) No caso de edificação construída em contêiner, poderá ser adotado pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), sem prejuízo às demais exigências previstas nesta lei.

(2) O dimensionamento mínimo dos cômodos no caso de HIS – Habitação de Interesse Social seguirá o padrão estabelecido pelo programa do agente financiador, conforme dispõe a presente lei. Na sua ausência, segurá o dimensionamento indicado no Art. 104 desta lei.

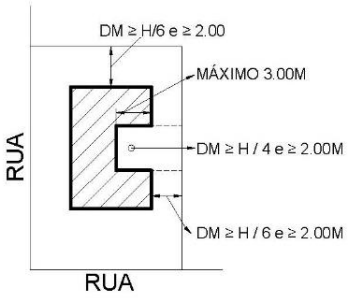
## ANEXO IV – ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO MÍNIMAS

RECUOS ESQUINAS

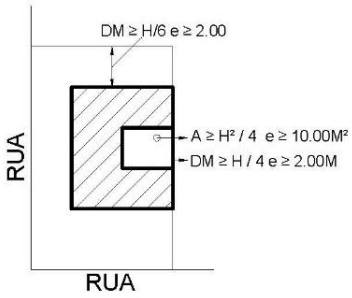


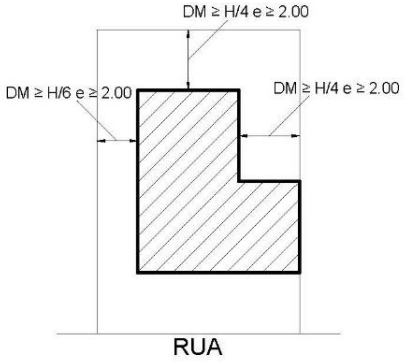

REENTRÂNCIA ESQUINA

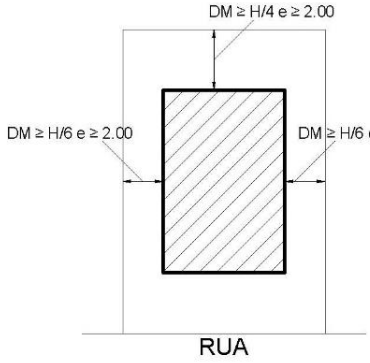



ESPAÇO LIVRE FECHADO ESQUINA

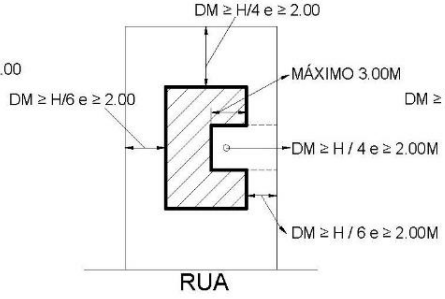



RECUOS MEIO DE QUADRA

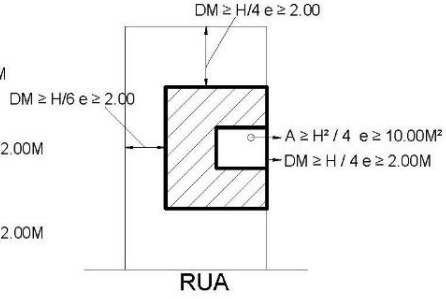



REENTRÂNCIA MEIO DE QUADRA




ESPAÇO LIVRE FECHADO MEIO DE QUADRA



**ANEXO V – MEZANINO**

Croquis ilustrativo de Mezanino

PERSPECTIVA SEM ESCALA

## ANEXO VI – MODELO DE PLACA DE OBRA

**Tabela 1**: Modelo de Placa de Obra.

| |
|---|
| Responsáveis Técnicos<br>Projeto: Arq. José da Silva - CAU 00.000<br>Execução da Obra: Eng. João da Silva - CREA 00.000 |
| Alvará:<br>00.000/00 |
| Construtora XYZ (opcional) |

Notas:

1. Considerar a dimensão mínima de 0,60x0,40m.
2. Todas as informações da placa de obra devem estar legíveis.
3. Indicação do logotipo da empreiteira é opcional.

**ANEXO VII – ATESTADO DE ACESSIBILIDADE**

Na condição de responsável (eis) técnico(s) pela(s) obra(s) e/ou adaptações para promover a acessibilidade do edifício de propriedade de _____, situado à Rua / Av. _____, nº_____, Lote____, Quadra_____, do Loteamento _____, cadastrado sob a inscrição cadastral nº _____, ATESTO que:

1 O presente ATESTADO tem por objetivo comprovar as condições reais de acessibilidade executadas no referido edifício sob as Leis e Normas técnicas de Acessibilidade em vigor.

2 Faz parte deste ATESTADO o Atestado de Responsabilidade Técnica (ART) / Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) número _____, emitido pelo Conselho de _____, atestando a veracidade das informações aqui apresentadas.

3 O Atestado foi elaborado com base na legislação específica sobre acessibilidade, em vigor na esfera federal, em especial:

- Decreto Federal nº 5.296/04;
- Norma Técnica Brasileira NBR 9050 (Acessibilidade);
- Lei Brasileira da Inclusão – Lei Federal nº 13.146/2015 e alterações;
- Estatuto do Idoso - Lei Federal nº 10.741/2003 e alterações;
- Norma Técnica Brasileira NBR 16.537/2016 e alterações (Sinalização Visual e tátil no piso);
- Norma Técnica Brasileira NBR 15.599/2008 e alterações (Comunicação em acessibilidade).

4 DA COMPROVAÇÃO DA ACESSIBILIDADE EXECUTADA NO LOCAL:

*(Descrever os itens que confirmam as condições de acessibilidade do local. Exemplos: Calçada externa / interna, vagas de estacionamento, acessos à edificação, rota acessível, rampas, escadas, elevadores, plataformas, sanitários acessíveis, placas de*

*sinalização, entre outros).*

Pindamonhangaba, ____de _____de 202__

(Assinatura)

_____

Nome:

CREA/CAU nº

ART/RRT nº :

## ANEXO VIII – TABELA DE MULTAS

| ITEM | DESCRIÇÃO | TIPOLOGIA | GRAU | UFMP |
|---|---|---|---|---|
| **1.1** | Construção de edificação sem projeto aprovado | Residencial Unifamiliar | Grave | 40 |
| **1.2** | Construção de edificação sem projeto aprovado | Residencial multifamiliar | Grave | 80 |
| **1.3** | Construção de edificação sem projeto aprovado | Não Residencial | Grave | 80 |
| **2.1** | Construção de edificação em desacordo com o projeto aprovado | Residencial Unifamiliar | Moderado | 20 |
| **2.2** | Construção de edificação em desacordo com o projeto aprovado | Residencial multifamiliar | Moderado | 40 |
| **2.3** | Construção de edificação em desacordo com o projeto aprovado | Não Residencial | Moderado | 40 |
| **3.1** | Realização de reforma sem Alvará, nos casos indicados no Art. 23 | Residencial Unifamiliar | Moderado | 20 |
| **3.2** | Realização de reforma sem Alvará, nos casos indicados no Art. 23 | Residencial multifamiliar | Moderado | 40 |
| **3.3** | Realização de reforma sem Alvará, nos casos indicados no Art. 23 | Não Residencial | Moderado | 40 |
| **4.1** | Demolição sem Alvará | Residencial Unifamiliar | Moderado | 20 |
| **4.2** | Demolição sem Alvará | Residencial multifamiliar | Moderado | 40 |
| **4.3** | Demolição sem Alvará | Não Residencial | Moderado | 40 |
| **5.1** | Ampliação sem projeto aprovado | Residencial Unifamiliar | Grave | 40 |
| **5.2** | Ampliação sem projeto aprovado | Residencial multifamiliar | Grave | 80 |
| **5.3** | Ampliação sem projeto aprovado | Não Residencial | Grave | 80 |
| **6.1** | Ausência de Responsável Técnico para a obra | Residencial Unifamiliar | Grave | 40 |
| **6.2** | Ausência de Responsável Técnico para a obra | Residencial multifamiliar | Gravíssima | 100 |
| **6.3** | Ausência de Responsável Técnico para a obra | Não Residencial | Gravíssima | 100 |
| **7** | Ausência de placa informativa, conforme ANEXO VI | Todas as edificações | Leve | 2 |
| **8** | Execução de obras complementares, em desconformidade com Art. 157, §2º da | Residencial Unifamiliar | Grave | 40 |

| ITEM | DESCRIÇÃO | TIPOLOGIA | GRAU | UFMP |
|---|---|---|---|---|
| | presente lei | | | |
| **9.1** | Execução de obras complementares, em desconformidade com Art. 157, §2º da presente lei | Residencial multifamiliar | Gravíssima | 80 |
| **9.2** | Execução de obras complementares, em desconformidade com Art. 157, §2º da presente lei | Não Residencial | Gravíssima | 80 |
| **9.3** | Ausência de calhas e condutores de água até as sarjetas, passando por baixo das calçadas, no caso dos edifícios situados no alinhamento da via pública, conforme estabelece o Art. 49 da presente lei | Residencial Unifamiliar | Moderado | 20 |
| **10.1** | Ausência de calhas e condutores de água até as sarjetas, passando por baixo das calçadas, no caso dos edifícios situados no alinhamento da via pública, conforme estabelece o Art. 49 da presente lei | Residencial multifamiliar | Moderado | 40 |
| **10.2** | Ausência de calhas e condutores de água até as sarjetas, passando por baixo das calçadas, no caso dos edifícios situados no alinhamento da via pública, conforme estabelece o Art. 49 da presente lei | Não Residencial | Moderado | 40 |
| **10.3** | Demais artigos do código de edificações | Todas as edificações | - | 30 |
| **11** | Reincidência de infração | Todas as edificações | - | x2 |

**QUADRO RESUMO DO VALOR DA INFRAÇÃO, CONFORME GRAU DE GRAVIDADE, EM UFMP**

| GRAU | RES. UNIFAMILIAR | RES. MULTIFAMILIAR | NÃO RESIDENCIAL |
|---|---|---|---|
| **LEVE** | 2 | 2 | 2 |
| **MODERADA** | 20 | 40 | 40 |
| **GRAVE** | 40 | 80 | 80 |
| **GRAVÍSSIMA** | 0 | 100 | 100 |

**ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E RESPONSABILIDADE TÉCNICA**
**(PROJETOS OFICIAIS ELABORADOS PELO PODER MUNICIPAL, PELO GOVERNO DO ESTADO E PELO GOVERNO FEDERAL)**

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

_____, na condição de proprietário (s), autor (es) do projeto e responsável (eis) técnico(s) pela obra a ser aprovada de propriedade de _____, abaixo assinados, localizada à Rua/Av. _____, nº _____, Lote _____, Quadra _____, Sigla Cadastral nº _____, bairro/loteamento _____, **declaramos** que:

1. O projeto em apreço, bem como sua execução atenderão às exigências da presente lei;
2. Estamos cientes que a observância e cumprimento das disposições relativas à edificação estabelecidas pela legislação municipal, estadual e federal vigentes ficarão sob a total responsabilidade dos profissionais autores do projeto e dirigentes técnicos;
3. São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário o cumprimento da legislação vigente, no que diz respeito à necessidade de aprovação dos projetos junto aos órgãos públicos - VIGILÂNCIA SANITÁRIA, CETESB, Corpo de Bombeiros, CONDEPHAAT, DER, GRAPROHAB, entre outros, caso necessário;
4. Estamos cientes de que quando da solicitação do Habite-se será apresentado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros- AVCB ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros- CLCB;
5. Estamos cientes de que o Alvará de Construção, Regularização ou Legalização bem como o Habite-se não implicam em autorização para o funcionamento ou exercício de

qualquer atividade antes da expedição do Alvará de Funcionamento;

6. Estamos cientes que todas as edificações são passíveis de fiscalização por parte da prefeitura, inclusive se aprovadas ou em tramitação pela aprovação e/ou habite-se automático, e deverão atender, naquilo que couber, às disposições expressas nesta Lei ou em legislações correlatas aplicáveis (municipais, estaduais e federais);
7. Sob as penas da lei, somos responsáveis pela veracidade e exatidão das informações prestadas neste documento e no projeto apresentado.

Por ser a expressão da verdade, firmamos o presente.

Pindamonhangaba, ___de _____ de 202____.

(Assinatura)
_____
Proprietário (nome)

(Assinatura)
_____
Autor do Projeto (nome)
Nº ART/RRT _____
Nº CREA /CAU_____

(Assinatura)
_____
Responsável Técnico da Obra (nome)
Nº ART/RRT _____
Nº CREA /CAU_____

**ANEXO X – DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE E RESPONSABILIDADE TÉCNICA**
**(LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO)**

**TERMO DE DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE**
**(LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO)**

_____, CREA/CAU nº _____ abaixo assinado, responsável pela elaboração do Projeto da obra localizada à Rua/Av. _____, nº _____, Lote _____, Quadra _____, Sigla Cadastral nº _____, bairro/loteamento _____, declara para os devidos fins de direito, inclusive nas esferas cível e penal, que o **LEVANTAMENTO, PROJETO E DEMAIS INFORMAÇÕES** apresentados retratam fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Por ser a expressão da verdade, firmamos o presente.

Pindamonhangaba, ___de _____ de 202____.

(Assinatura)

_____
Autor do Projeto de Legalização de Construção (nome)
Nº ART/RRT _____
Nº CREA /CAU_____

## ANEXO XI – LAUDO TÉCNICO

## LAUDO TÉCNICO

Eu , _____, (nome), _____(profissão), **atesto** que o imóvel objeto de legalização, cuja sigla cadastral nº _____, de propriedade de _____, localizado à Rua/AV _____, nº _____ bairro _____, na cidade de Pindamonhangaba, **NÃO** se situa em área de risco, área de preservação permanente, área de proteção ambiental ou várzeas. Atesta também que o imóvel **NÃO** é considerado utilidade pública, **NÃO** causa impacto de vizinhança e ordem urbanística, **NÃO** está em área pública (calçada e vias) e em ruínas ou mau estado de conservação.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 202____.

(Assinatura)
_____
Responsável técnico (nome)
Nº ART/RRT _____
Nº CREA /CAU_____

## ANEXO XII – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Proprietário:

_____

RG: _____ CPF: _____

Endereço da Obra: _____

_____

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

_____

Declaramos, para os devidos fins de direito, inclusive nas **esferas cível e penal**, que as fotos apresentadas retratam fielmente a construção já executada, bem como ter pleno e total conhecimento das infrações e penalidades.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 202_____.

(Assinatura)
_____
Responsável técnico (nome)
Nº ART/RRT _____
Nº CREA /CAU_____

(Assinatura)
_____
Proprietário do imóvel (nome)

## ANEXO XIII – LAUDO TÉCNICO DE HABITABILIDADE

Atendendo a solicitação de _____(proprietário/locatário do imóvel), CPF/CNPJ_____,eu,_____,Arquiteto/ Engenheiro Civil/ Técnico de Edificações, CAU/CREA/CRT nº_____, efetuei a vistoria na edificação localizada na Rua/Av. _____, nº _____, Lote _____, Quadra _____, Sigla Cadastral nº _____, bairro/loteamento _____, composto pelos seguintes cômodos:

_____

_____

_____.

Assumo a responsabilidade de que a edificação se encontra em perfeitas condições de habitabilidade, estabilidade, segurança, higiene, salubridade, iluminação, ventilação e acessibilidade (exceto residência unifamiliar), conforme normas e legislações vigentes, para os fins a que se destina, e firmo este Laudo Técnico de Habitabilidade.

Faz parte deste Laudo Técnico de Habitabilidade o Atestado de Responsabilidade Técnica (ART) / Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) / Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) nº _____, emitido pelo Conselho de _____, atestando a veracidade das informações aqui apresentadas.

Pindamonhangaba, ____ de _____ de 202_____.

(Assinatura)

_____

Responsável técnico (nome)

Nº ART/RRT _____

Nº CREA /CAU_____

(Assinatura)

_____

Proprietário do imóvel (nome)

## ANEXO XIV – DEFINIÇÕES DE TERMOS TÉCNICOS

I. ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II. Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos;

III. Afastamento: distância a ser mantida entre edifício e alinhamento ou divisas do lote;

IV. Alinhamento: linha divisória legal, que separa o lote do logradouro público;

V. Altura ou gabarito da edificação (H): distância medida do piso do pavimento mais baixo até o forro do pavimento mais alto, descontando-se os subsolos, as caixas d'água e as coberturas sem ocupação (sem permanência humana);

VI. Alvará: instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença;

VII. Alvará Automático: instrumento expedido após a apresentação da Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica, sem a necessidade de fiscalização pela prefeitura;

VIII. ANATEL: Agência Nacional de Telecomunicações;

IX. Andar ou pavimento: qualquer plano utilizável de uma edificação;

X. ANS: Agência Nacional de Saúde;

XI. ANVISA: Agência Nacional de Vigilância Sanitária;

XII. Antecâmara - recinto que antecede o compartimento;

XIII. A.P.: Água Pluvial;

XIV. APP: Área de Preservação Permanente;

XV. APA: Área de Proteção Ambiental;

XVI. Área computável: área construída considerada no cálculo do de Aproveitamento (IA) e Taxa de Ocupação (TO);

XVII. Área construída ou edificada: toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise;

XVIII. Área de acumulação: espaço interno ao lote destinado a acomodar veículos em espera para acesso ao estacionamento;

XIX. Área livre: parte do lote não ocupada pelas projeções das edificações;

XX. Área não computável: área construída não considerada no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) e/ou Taxa de Ocupação (TO);

XXI. Área permeável: área que permite a infiltração de água pluvial direta e indiretamente no solo, considerada no cálculo da Taxa de Permeabilidade (TP);

XXII. Autor do projeto: profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que conterá as peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e detalhes;

XXIII. ART / RRT: Anotação de Responsabilidade Técnica / Registro de Responsabilidade Técnica;

XXIV. AVCB: Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar;

XXV. Beiral: prolongamento da cobertura quando de telhado desmontável além da prumada das paredes da edificação, não podendo servir de piso para o pavimento superior;

XXVI. CA: Coeficiente de aproveitamento, relação entre a área construída e a área do terreno;

XXVII. CAU: Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo;

XXVIII. CETESB: Companhia Ambiental do Estado de São Paulo;

XXIX. CE: Código de Edificações;

XXX. CLCB: Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros;

XXXI. Closet ou Quarto de Vestir - compartimento conjugado ao dormitório;

XXXII. Compartimentos Obrigatórios - são os compartimentos ou cômodos mínimos para que seja licenciado o uso de uma edificação;

XXXIII. CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente;

XXXIV. CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo;

XXXV. CMPHCAAP: Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico de Pindamonhangaba;

XXXVI. CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XXXVII. Declaração de Conformidade e Responsabilidade Técnica: Declaração de atendimento à legislação vigente assinada pelo autor do projeto, pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel.

XXXVIII. Divisa: linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes;

XXXIX. Drenagem: infraestrutura executada para fins de escoamento superficial, ou canalizado das águas pluviais;

XL. Edícula: edificação complementar à edificação principal, encostada no fundo e ou laterais do lote;

XLI. Edificação(ões): Edificação em construção ou finalizada;

XLII. Edifício Garagem: Toda a edificação ou parte dela para finalidade específica de estacionamento de veículos, sem vinculação com outras destinações e dispondo de vagas com acesso de uso comum.

XLIII. EHIS: Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

XLIV. EIV: Estudo Impacto de Vizinhança;

XLV. Escada Comum - escada que se comunica diretamente com os demais ambientes sem porta corta-fogo;

XLVI. Escada de Segurança - escada à prova de fogo e fumaça, com porta corta-fogo;

XLVII. Espaço Livre Aberto - espaço para o qual fica voltado o vão de iluminação e ventilação, com abertura em ao menos uma extremidade;

XLVIII. Espaço Livre Fechado - espaço para o qual fica voltado o vão de iluminação e ventilação, situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa;

XLIX. ETR: Estações Transmissoras de Radiocomunicação

L. FDE: Fundação de Desenvolvimento da Educação;

LI. Fechamento ou cercamento: muros, gradis, alambrados, cercas-vivas, muretas e similares;

LII. "Habite-se": documento que atesta que a obra está concluída de acordo com o projeto aprovado e em condições de utilização para o fim estabelecido;

LIII. Hall e Circulação Coletiva - passagem de uso comum;

LIV. Hall e Circulação Privativa - passagem de uso restrito;

LV. HIS: Habitação de Interesse Social - residência cuja área útil seja igual ou inferior a 60,00m²

LVI. INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial;

LVII. IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;

LVIII. ISSQN: Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza;

LIX. Janela Avançada ou Bay Window - é a janela assentada sobre parede saliente às

demais;

LX. Kitnet - unidade habitacional composta por sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;

LXI. Lance de Escada - sucessão ininterrupta de degraus;

LXII. Logradouro público: espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela Municipalidade, que lhe confere denominação oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, vielas, etc.;

LXIII. Marquise: prolongamento da cobertura além da prumada das paredes da edificação, até o limite de 1,00 m, não podendo servir de piso para o pavimento superior;

LXIV. Memorial descritivo: texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra;

LXV. Mezanino - piso intermediário que subdivide um pavimento ou dependência de uma edificação, com ao menos uma face aberta;

LXVI. Mobiliário: conjunto dos equipamentos de natureza utilitária ou de interesse urbanístico, paisagístico, tais como, pergolados, floreiras, lixeiras, bebedouros, vasos, etc.;

LXVII. Movimento de terra: modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica;

LXVIII. Muro de arrimo: muro estrutural destinado a conter terra, com altura superior a 2,00m;

LXIX. NBR: Norma Técnica Oficial da ABNT;

LXX. NR: Normas Regulamentadoras estabelecidas pelo Ministério do Trabalho;

LXXI. Notificação ou “Comunique-se”: comunicação emitida pela Prefeitura aos interessados;

LXXII. NTO: Normas Técnicas Oficiais;

LXXIII. Obras: Construções em andamento.

LXXIV. Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

LXXV. Outros Compartimentos - quaisquer cômodos não obrigatórios;

LXXVI. Passeio público ou calçada: setor do logradouro público destinado

exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço;

LXXVII. Pavimento térreo: pavimento da edificação diretamente acessível ao passeio público podendo situar-se até 1,00m acima ou abaixo do nível médio do alinhamento;

LXXVIII. Pé-Direito Mínimo - é a menor altura livre permitida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto;

LXXIX. Pérgola ou Pérgula - elemento de composição estética, composto de vigas de sustentação e teto com vigas descobertas, com vãos entre as mesmas;

LXXX. Poço de infiltração: reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais;

LXXXI. Possuidor do imóvel: pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra;

LXXXII. Profissional habilitado: técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador;

LXXXIII. Proprietário do imóvel: pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis;

LXXXIV. Recuo: a distância da parede ou projeção da edificação às divisas do terreno ou a distância entre corpos edificados;

LXXXV. Reforma: conjunto de obras ou serviços para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução;

LXXXVI. Responsável técnico: profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes;

LXXXVII. Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local e pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

LXXXVIII. Sótão - compartimento resultante do aproveitamento da inclinação do telhado

LXXXIX. SPDA: Sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

XC. Subsolo: pavimento situado abaixo do térreo;

XCI. Taxa de Ocupação (TO): relação existente entre a projeção da área construída computável da edificação no solo e a área do terreno;

XCII. Taxa de Permeabilidade (TP): relação existente entre a área permeável e a área do terreno;

XCIII. Tapume: vedação provisória da obra em execução localizada no alinhamento ou no logradouro público destinado a proteger o transeunte;

XCIV. Termo de Responsabilidade: Declaração de atendimento à legislação vigente assinada pelo autor do projeto, responsável técnico e proprietário do imóvel.

XCV. Terraço - espaço descoberto sobre uma edificação, ou ao nível do piso elevado, protegido por gradil ou peitoril;

XCVI. Unidade habitacional: espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo;

XCVII. UFMP: Unidade Fiscal do Município de Pindamonhangaba;

XCVIII. Ventilação Natural - ventilação obtida através de vão aberto, diretamente para o exterior da edificação;

XCIX. Ventilação Mecânica (Forçada ou Artificial) - ventilação obtida através de equipamentos;

C. Ventilação Indireta - ventilação obtida por meio de duto, chaminés de tiragem, e outras formas;

CI. Varanda: parte da construção em complemento a qualquer um de seus cômodos, desprovida parcial ou totalmente de paredes, e aberta em pelo menos uma das faces;

CII. Sacada - construção na altura de pisos elevados, protegidos com grade ou peitoril;