



LEI COMPLEMENTAR Nº 103, DE 04 DE ABRIL DE 2025

Autoria do Executivo – PLC nº 87/25

“DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE ITIRAPUÃ, ESTADO DE SÃO PAULO, DAS NORMAS GERAIS E ESPECÍFICAS A SEREM OBEDECIDAS NA ELABORAÇÃO DE PROJETO, OBTENÇÃO DE LICENCIAMENTO, ORDENAMENTO NA EXECUÇÃO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, DENTRO DOS LIMITES DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO, VISANDO GARANTIR O PADRÃO DE HIGIENE, SEGURANÇA E CONFORTO DAS HABITAÇÕES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GERSON LUIZ ALVES, Prefeito do Município de Itirapuã, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º.Esta Lei dispõe sobre Código de Obras do Município de ITIRAPUÃ, Estado de São Paulo, das normas gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projeto, obtenção de licenciamento, ordenamento na execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis no Município, visando garantir o padrão de higiene, segurança e conforto das habitações.

Art.2º.As definições e terminologias, para efeito da correta interpretação da presente Lei, estão indicadas no ANEXO – Definições e Terminologia.

CAPÍTULO II

DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS

Art.3º.As construções, edificações ou quaisquer outras obras, somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observada a regulamentação dos respectivos conselhos profissionais (CREA/CAU/CFT) e Inscrição no Cadastro da Secretaria Municipal de Finanças e Tributação, podendo ser pessoa física e/ou jurídica conforme regulamentação profissional.



Art.4º.O profissional autor dos projetos ou responsável pela execução da obra deverá tratar, junto à Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade, ou indicar através de procuração simples, com firma reconhecida outro profissional, ou o proprietário do imóvel.

Parágrafo único. A procuração deverá conter cláusula especial com poderes para recebimento de intimações e notificações, inclusive relativas a embargo ou interdição de obra e aplicação de penalidades, sob pena de não possuir efeito perante a Prefeitura.

Art.5º.A Prefeitura Municipal não assume qualquer responsabilidade sobre a obra e quaisquer ocorrências, sendo responsabilidade do proprietário, possuidor e responsáveis técnicos quanto a apresentação de cálculos, memoriais ou detalhes de instalações, tais como combate a incêndios, projetos de hidráulica e elétrica, e outros que se fizerem necessários.

Parágrafo único. Os autores dos projetos submetidos à aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade, inclusive sobre a execução, mediante apresentação do registro da responsabilidade técnica perante o conselho profissional e RRT/ART no corpo do projeto.

Art.6º.É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica do profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 1º. Quando o ato entre a baixa da responsabilidade técnica e a assunção de outro profissional não ocorrer simultaneamente a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§ 2º. A Prefeitura Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração de projeto, bem como de qualquer questionamento contratual entre profissional e proprietário.

CAPÍTULO III

DAS OBRIGAÇÕES E PENALIDADES

Art.7º.Os direitos e responsabilidades do proprietário ou do possuidor de imóveis, e dos profissionais atuantes em projeto e construção, são disciplinados pela presente Lei nos seguintes termos:



I. fica assegurado ao proprietário do imóvel ou ao possuidor, desde que detentor de autorização prévia e por escrito do proprietário para este fim, assim entendidos nos termos do Código Civil Brasileiro, promover e executar obras em seu imóvel, desde que este, previamente, dê o conhecimento e obtenha autorização da Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ, com a aprovação do projeto apresentado, quando serão observados os direitos de vizinhança, as disposições desta Lei e demais normas pertinentes;

II. visando às obras das normas edilícias do Município, da Lei de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo, do Código do Meio Ambiente e legislação federal, estadual e municipal versando sobre a acessibilidade à edificação e outras legislações pertinentes, caberá ao proprietário ou possuidor, desde que detentor de autorização prévia e por escrito do proprietário para esse fim, e o responsável técnico, licenciar e fiscalizar a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando a Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ por qualquer sinistro ou acidente decorrente de imperícia, imprudência ou negligência na execução do projeto;

III. em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos e informações apresentadas, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura Municipal, do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 1º. No caso de haver propriedade de várias pessoas sobre o mesmo imóvel, para os fins desta Lei, será suficiente o requerimento firmado por apenas um deles, nos termos do Código Civil, salvo se constar da escritura pública de aquisição, da matrícula do imóvel ou de decisão judicial que os direitos inerentes à propriedade devam ser exercidos em conjunto.

§ 2º. Quando o requerente se utilizar da faculdade do §1º deste artigo deverá declarar, sob as penas da lei, que não há impedimento para o seu exercício, sem prejuízo da exigência de comprovação por meio de certidões.

§ 3º. Não se admitirá que o requerimento seja firmado por apenas um dos coproprietários:

- I. quando tiver por objeto alterar a destinação e uso do imóvel;
- II. quando disser respeito à posse, uso ou gozo do imóvel a terceiros estranhos.



Art.8º. Não atendidas as prescrições desta Lei, as obras serão embargadas até que o interessado cumpra as intimações da Prefeitura, sem prejuízo das multas a que estiver sujeito.

§ 1º. Será lavrado o Auto de Embargo nas obras de construção, reforma, ampliação ou demolição que não possuam autorização e/ou projeto aprovado ou não estejam em acordo com projeto aprovado previamente, independentemente de qualquer notificação anterior, no qual deverá constar:

- I. nome do infrator ou infratores (proprietário, possuidor ou responsável técnico);
- II. localização da obra embargada;
- III. transcrição do dispositivo de lei objeto da infração e as circunstâncias da caracterização da infração e circunstâncias da caracterização da infração;
- IV. data do embargo;
- V. assinatura do infrator ou infratores, em caso de recusa do infrator a firmar o ato, deverá ser formalmente notificado por correspondência registrada com a referência da autuação;
- VI. assinatura e carimbo do funcionário que lavrar o embargo.

§ 2º. Lavrado o embargo, será fixado prazo de, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, de 30 (trinta) dias para a regularização da obra.

§ 3º. Durante o prazo concedido para a regularização da obra embargada, o infrator somente poderá executar os serviços necessários ao atendimento da intimação.

§ 4º. Decorrido o prazo concedido para sanar as irregularidades constatadas, o infrator incorrerá em multa, conforme Tabela de Tipificação e Responsabilidade das Infrações.

§ 5º. Uma vez regularizada a obra embargada, o infrator solicitará a competente vistoria para o levantamento do embargo, que será concedido por escrito, após o pagamento da multa imposta, se for o caso.

§ 6º. Caso não seja acatado o embargo, a Prefeitura, através do Órgão Fiscalizador, promoverá elaboração de relatório circunstanciado e encaminhará à Procuradoria Geral do Município pedido de providências judiciais cabíveis.



§ 7º. Não respeitado o embargo, a multa será aplicada de imediato.

§ 8º. Considera-se válida a intimação do auto de embargo com a entrega da carta e ou outro meio alternativo, ao endereço da obra ou daquele constante no cadastro imobiliário ou mobiliário do Município, para o proprietário, possuidor ou responsável técnico.

§ 9º. Retornada a intimação do autor de embargo por carta com aviso de recebimento negativo, a intimação se dará por meio de Diário Oficial do Município, considerando a pessoa intimada a partir do dia útil seguinte à sua publicação.

Art.9º. Incurrendo em multa, o infrator será notificado a pagá-la mediante competente Auto de Infração, sendo concedido o prazo de 30 (trinta) dias para, querendo, apresentar defesa escrita e protocolada junto ao Protocolo Geral da Prefeitura Municipal, independente do recolhimento da mesma.

§ 1º. O prazo para apreciação final do recurso será de 90 (noventa) dias, que, não sendo cumprido, acarretará o cancelamento da multa e permitirá ao infrator receber de volta o valor eventualmente recolhido, monetariamente corrigido, dentro de 10 (dez) dias após o protocolo de requerimento do interessado.

§ 2º. Havendo deferimento do recurso, o valor da multa, eventualmente recolhido aos Cofres Públicos pelo infrator, será restituído, monetariamente corrigido, no prazo de 10 (dez) dias, a contar do deferimento.

§ 3º. Do Auto de Infração deverão constar os mesmos elementos e informações do Auto de Embargo, além do valor da multa imposta.

§ 4º. As infrações da presente Lei darão ensejo à cobrança de multas conforme especificado na Tabela de Tipificação e responsabilidade das infrações, cujos valores serão atualizados, com base na variação da UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo).

§ 5º. Os valores das multas serão aplicados em dobro no caso de descumprimento de prazo concedido pela Prefeitura Municipal na regularização da obra, e, assim sucessivamente, até que se cumpram as disposições da presente Lei.

§ 6º. A última via do auto de infração ou cópia, quando o infrator não se encontrar no local em que a mesma foi constatada, deverá ser encaminhada ao responsável técnico pela construção, sendo considerada efetivada a cientificação para todos os efeitos.



§ 7º. Decorrido o prazo, sem interposição de recurso, sem que tenham sido apresentadas as razões do infrator, a multa não paga será inscrita na dívida ativa e cobrada por via executiva.

Art.10. Um imóvel ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.

§ 1º. A interdição prevista no caput deste artigo, será precedida de notificação ao proprietário, onde deverá constar prazo para desocupação do imóvel, instruída com laudo técnico circunstanciado e firmado por profissional competente da Defesa Civil.

§ 2º. Não respeitada a interdição, o Município adotará as providências administrativas e judiciais cabíveis, sendo cabíveis as seguintes penalidades para infrações deste Código:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. embargo de obra;
- IV. interdição em caso de risco iminente;
- V. demolição;
- VI. representação ao conselho profissional.

§ 3º. Quando houver previsão específica de embargo de obra como penalidade este será considerado para fins de reincidência.

§ 4º. A reincidência para os fins desta Lei será considerada relativamente à prática de nova infração, de igual ou outra natureza, na mesma obra e desde que referente ao mesmo alvará, salvo estipulação em sentido diverso.

§ 5º. O atendimento à intimação no prazo estipulado e o pagamento integral da multa, no mesmo prazo, sem apresentação de defesa, enseja desconto de 20% (vinte por cento) no valor da multa aplicada.



§ 6º. Quando para execução da penalidade de demolição haja necessidade de processo judicial ou uso das forças de segurança pública, o infrator sofrerá um acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor da multa aplicada.

§ 7º. Quando a lei prever pena cumulativa, não cabe ao Fiscal aplicação de pena alternativa, sob pena de responsabilidade.

Art.11. A demolição total ou parcial do prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I. quando a obra for clandestina, entendendo-se por tal a que for executada sem alvará de licença, ou prévia aprovação do projeto e licenciamento da construção;

II. quando executada sem observância de alinhamento ou nivelamento ou com desrespeito ao projeto aprovado e;

III. quando julgada com risco iminente de caráter público, e o proprietário não tomar as providências que a Prefeitura Municipal determinar para a sua segurança.

§ 1º. A demolição não será imposta nos casos, em que proprietário, submetendo à Prefeitura o projeto de construção atenda aos requisitos legais.

§ 2º. Tratando-se de obra julgada em risco, aplicar-se-á ao caso as disposições constantes do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo das sanções penais por que responderá o proprietário, caso obstrua a ação da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV

APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS E PROJETO SIMPLIFICADO

Art.12. Fica instituído o Projeto Simplificado para aprovação de edificações residenciais e não residenciais, físico ou digital, que será regulamentado através de Decreto específico para cada uso, tipologia e finalidade, se necessário.

Art.13. Os documentos mínimos necessários para a aprovação de projetos, apresentação de projeto e emissão de Alvarás e Habite-se ou Auto de Conclusão de Obra, serão especificados, se necessário, através de portaria regulamentar da Secretaria Municipal de Engenharia.

Art.14. A Prefeitura Municipal restringirá a análise do Projeto Simplificado aos seguintes itens:



- I. Área total construída da edificação.
- II. Taxa de ocupação do lote.
- III. Taxa de permeabilidade do solo
- IV. Pé direito do pavimento.
- V. Recuos obrigatórios das edificações.
- VI. Permissão do uso e ocupação do solo no local.
- VII. Direito de vizinhança (de acordo com o código civil brasileiro).
- VIII. Restrições declaradas nos loteamentos.
- IX. Acessibilidade.

Parágrafo único. Todas as demais exigências legais e informações, além dos itens acima especificados, constantes dos projetos apresentados, serão da exclusiva responsabilidade dos profissionais habilitados e proprietários, que, na forma das leis a que estão submetidos, responderão pelas técnicas construtivas e formas de ocupação adotadas no projeto, bem como ao estrito cumprimento das disposições do presente Código de Obras e Edificações, das normas técnicas brasileiras e legislação em vigor.

CAPÍTULO V DAS OBRAS PÚBLICAS

Art.15. Não poderão ser licitadas qualquer tipo de obra sem a aprovação pela Secretaria Municipal de Engenharia, do projeto respectivo, ficando isentas de pagamento de taxas relativas à aprovação as seguintes obras:

- I. construção de edifícios públicos;
- II. obras de qualquer natureza em propriedade da União ou Estado;
- III. obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais quando para a sua sede própria.

§ 1º. É de responsabilidade da Comissão Permanente de Licitações a exigência do Alvará para construção, reforma e ampliação dos equipamentos públicos bem como a exigência de aprovação de projetos em todos os órgãos públicos, no caso de licitação de obras públicas e projetos.

§ 2º. Será admitido, mediante justificativa técnica e compromisso do representante legal da Secretaria demandante ou usuária do equipamento, o diferimento do cumprimento das exigências indicadas no §1º como condição para a expedição de termo de recebimento final da obra e emissão do auto de conclusão e ou habite-se.



§ 3º. Em caráter excepcional, mediante justificativa técnica, será admitida a flexibilização de parâmetros técnicos para obras públicas, desde que respaldados por instrumentos regulamentadores de âmbito estadual e federal, excetuando-se desta flexibilização parâmetros referentes aos índices urbanísticos.

Art.16. O pedido de licença será feito por meio de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado de projeto arquitetônico da obra a ser executada nos termos do exigido neste Código, sendo que este processo terá prioridade de análise sobre quaisquer outros processos.

Parágrafo único. Projetos de obras públicas, quando possuírem projetos-padrão, poderão ser aprovados sem implantação definitiva, sendo sua implantação aprovada, quando ocorrer a efetiva implantação do equipamento, vinculando-a ao projeto-padrão previamente aprovado.

Art.17. Os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados.

§ 1º. Sendo funcionário público municipal, os projetos contarão com a assinatura do profissional seguida de identificação do cargo, acompanhada da respectiva ART ou RRT de desempenho de cargo e função ou específica relativa ao projeto.

§ 2º. Não sendo funcionário público municipal, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições do presente Código.

§ 3º. No caso de projetos de edifícios públicos a serem executados por processos licitatórios posteriormente à aprovação do projeto, poderá ser dispensada a exigência de responsabilidade técnica para aprovação inicial, ficando condicionado a apresentação desta na contratação dos serviços de execução, antes do início dos serviços, sob responsabilidade da Secretaria contratante.

Art.18. A ocupação de qualquer equipamento público só poderá ocorrer após a emissão do Auto de Conclusão de Obras e ou Habite-se.

§ 1º. A garantia do cumprimento deste artigo é de responsabilidade da Secretaria usuária ou demandante do equipamento, bem como o cumprimento das atualizações e revalidação destes documentos durante seu uso, especialmente quanto à exigência do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), Vigilância Sanitárias e outros necessários.



§ 2º. Para os equipamentos públicos implantados ou em processo de reforma e ampliação, cuja utilização da área construída já está consolidada, através da comprovação de área lançada com tempo superior a 5 (cinco) anos, poderá ser emitido o Auto de Conclusão de Obra, de ofício, através de Processo Administrativo solicitado pela Secretaria usuária do equipamento, através de seu representante legal, no qual deverá constar os seguintes documentos:

I. implantação e planta baixa dos pavimentos;

II. ART ou RRT de responsabilidade pela execução ou de elaboração de laudo técnico de regularização ou termo de recebimento da obra emitido pela secretaria de obras públicas.

CAPÍTULO VI

DAS OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I

I. Do Alvará: **Validade, Renovação e Revalidação**

Art.19. Para fins de fiscalização, a fim de comprovar o licenciamento da obra, o alvará será mantido no local da construção, juntamente com o projeto aprovado, devendo ser conservados em bom estado.

Parágrafo único. Caso se trate de vistoria a pedido, haverá pagamento da respectiva taxa.

I. A conferência de projeto aos termos desta Lei, para fins de aprovação e expedição do respectivo alvará, ocorrerá sempre a pedido do requerente, desde que recolhida a respectiva taxa.

II. Devolvido o projeto por desobediência às normas deste Código, o requerente ou o responsável técnico deverá regularizar os defeitos no prazo máximo de 30 (trinta) dias da comunicação, mediante o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) da taxa de vistoria inicial, em razão da nova avaliação a que se submeterá o projeto.



III. Verificando haverem novas inconsistências ou não terem sido integralmente atendidas as prescrições anteriores, o alvará será indeferido e o processo deverá ser reiniciado, sem aproveitamento das taxas recolhidas.

IV. No caso de erro de cálculos do responsável técnico que tenha ensejado recolhimento a maior de taxa, não haverá devolução dos valores pela Prefeitura.

V. As taxas de vistoria referentes a este Código, para adequada remuneração do serviço de análise de projetos submetidos a aprovação e verificação *in loco* das prescrições e padrões construtivos deste Código, são fixadas em 05 (cinco) UFESP's.

Art.20. A aprovação do projeto será válida pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da expedição do alvará, findo o prazo e não tendo sido iniciada a obra o alvará perderá sua eficácia.

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

§ 2º. O projeto e seu respectivo Alvará poderá ser renovado por mais 12 (doze) meses, por uma única vez, mediante solicitação do interessado, sendo que esta deverá ser feita antes do vencimento do alvará expedido.

Art.21. O Alvará de Construção poderá ser revalidado, a qualquer tempo, por 12 (doze) meses, limitando o prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir da emissão do alvará, desde que atendida a legislação vigente na data da solicitação, mediante ao pagamento das devidas taxas, através de solicitação formal pelo proprietário do imóvel e anuência dos responsáveis técnicos envolvidos.

Seção II

Preparação e Execução de Obras

Art.22. Deverá ser respeitado o nivelamento no alinhamento predial mantendo o nível do arruamento existente, respeitando-se o limite máximo de inclinação transversal da calçada de 3% (três por cento), preservando-se a largura da calçada conforme especificada no loteamento.

Art.23. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas oficiais e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos.



Parágrafo único. Durante a execução das obras, será obrigatória a manutenção do passeio desobstruído e em perfeitas condições de mobilidade, conforme exigências deste Código, sendo vedada sua utilização ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes que avancem sobre o logradouro.

Art.24. O tapume poderá ser executado ocupando parte do passeio público, devendo deixar no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) com área livre de quaisquer obstáculos para trânsito de pedestres, mantendo as condições de acessibilidade e mobilidade quando da existência de mobiliário urbano.

Parágrafo único. Quando a largura livre do passeio resultar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de pedestres, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional, e a critério do órgão responsável pelo trânsito, desviar-se o trânsito de pedestres para a parte protegida do leito carroçável.

Art.25. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar as condições de acessibilidade, a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito, ciclovias e outras instalações de interesse público.

Art.26. Em toda a obra será obrigatório fixar placa identificando o responsável técnico e contendo todas as indicações exigidas pelo CREA e CAU, e também deverá constar na placa o número do ART e RRT, a data da aprovação do projeto e o número do alvará concedido.

Art.27. Para execução de obras, o descarte de resíduos da construção não poderá ser colocado sobre a calçada, devendo serem acondicionados em caçambas apropriadas e atender as regras dos órgãos competentes quanto a sua instalação e destinação.

Seção III

Das Obras Paralisadas

Art.28. Constatada a paralisação de uma construção por mais de 90 (noventa) dias, deverá ser executado o fechamento do terreno no alinhamento predial, por meio de muro, devendo ser demolidos os andaimes, tapumes, fôrmas e equipamentos existentes que possam provocar riscos às edificações lindeiras e completa liberação da calçada e passeio, que deverá ser deixado em perfeitas condições de uso.



§ 1º. Não sendo executados os serviços mencionados no caput, a Prefeitura poderá promover sua retirada cobrando os custos aos proprietários ou possuidores do imóvel, sem prejuízo de aplicação de multas conforme previsão deste código.

§ 2º. Constatada a paralisação da construção por mais de 2 (dois) anos, o alvará será suspenso, podendo ser reavaliado pela Secretaria Municipal de Engenharia, através de solicitação formal feita pelo proprietário, devidamente assistido pelos responsáveis técnicos envolvidos, sendo estes responsáveis pela manutenção, salubridade e segurança da obra.

§ 3º. Caso tenha havido modificação nos padrões construtivos desde a emissão do alvará, será reconhecida a sua caducidade pela Fiscalização de Obras, incumbindo ao interessado providenciar novo projeto, de acordo com as normas construtivas vigentes.

§ 4º. Após o prazo de 2 (dois) anos de suspensão, a que se refere o §2º, o alvará perderá sua eficácia.

§ 5º. Nos casos de retomada da construção deverá ser efetuada vistoria para constatação das situações previstas neste artigo.

Seção IV

Das Demolições

Art.29. Nenhuma demolição de edificação ou obra permanente de qualquer natureza pode ser feita sem prévio requerimento à Prefeitura Municipal, que expedirá a necessária autorização.

§ 1º. Em toda demolição, deverá o proprietário indicar o profissional legalmente habilitado e responsável pela execução dos serviços.

§ 2º. As demolições em prédios tombados ou com proteção especial somente serão autorizadas mediante a prova da autorização do conselho municipal ou servidor ao qual incumbir a proteção do patrimônio histórico, artístico e paisagístico de ITIRAPUÃ.

Seção V

Obras em Área de Utilidade Pública



Art.30. Art. 30. A execução de qualquer obra, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público, com ou sem decretação de utilidade pública em vigor, será permitida pela Prefeitura Municipal, observado o disposto na Legislação de Obras e Edificações, na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código do Meio Ambiente.

Art.31. Considera-se como totalmente atingido o imóvel:

I. cujo remanescente não seja suficiente para a execução de edificação que atenda ao disposto neste Código de Obras e na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

II. no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo da Prefeitura Municipal.

Art.32. A execução de qualquer obra, em imóvel parcialmente atingido por plano de melhoramentos públicos, aprovado por lei com ou sem decretação de utilidade pública em vigor, aplicam-se as seguintes disposições:

I. as edificações novas e as partes das edificações nas ampliações deverão atender os recuos mínimos obrigatórios, à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento estabelecidos pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em relação ao lote remanescente;

II. as regularizações de edificações existentes, não havendo decretação de utilidade pública em vigor, ficam isentas quanto ao atendimento do recuo mínimo frontal, desde que preservada a diretriz de execução da benfeitoria prevista.

Art.33. Fica assegurado aos proprietários de imóveis, quando doarem à Prefeitura Municipal a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente; nestas condições a implantação do projeto far-se-á, unicamente sobre a área remanescente sobre a qual incidirão os recuos previstos na Lei de Parcelamento e Uso do Solo.

CAPÍTULO VII

DA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS OBRAS



Art.34. Mediante requerimento do proprietário ou do possuidor do imóvel, devidamente assistido pelo Responsável Técnico da Obra, a Prefeitura Municipal expedirá o Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra, quando do término da obra ou serviço, para os quais seja obrigatória a emissão do alvará.

Parágrafo único. O imóvel não poderá ser ocupado antes da emissão do Auto de Conclusão e ou Habite-se.

Art.35. O Habite-se ou Auto de Conclusão será emitido pelo setor competente após a verificação:

- I. estar a construção, reforma ou unidade isolada, em condições de segurança e habitabilidade;
- II. ter sido obedecido o projeto aprovado;
- III. ter sido colocada a numeração do prédio;
- IV. ter calçada, construída de acordo com as normas técnicas brasileiras (ABNT) quando houver guia e pavimentação;
- V. ter sido plantada árvore defronte o imóvel, conforme orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VI. ter sido executado piso tátil ao redor dos mobiliários urbanos inclusive no rebaixamento de guia para acessibilidade quando necessário;
- VII. possuir laudo do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, quando necessário;
- VIII. Possuir calhas e condutores nos beirais, por sobre o passeio público, direcionado ao meio fio por sob o passeio público;
- IX. Possuir do escoamento das águas pluviais do interior do lote (canalizada ao meio fio, por sob o passeio público), para as respectivas galerias.

Art.36. Poderá ser concedido o Habite-se ou Auto de Conclusão de obras em caráter parcial, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências estabelecidas por esse Código.

Art.37. Para efeito de expedição do Habite-se ou Auto de Conclusão de obras, poderão ser aceitas pequenas alterações nas dimensões de projetos desde que, não haja descaracterização do projeto aprovado, respeitados os recuos e espaços livres e ainda que não impliquem em divergências superiores a 5%



(cinco por cento) entre as áreas da edificação, constante do projeto aprovado e a obra executada.

Art.38. A expedição do Habite-se ou Certificado de Conclusão depende de prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

Art.39. Antes da emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão, a Secretaria Municipal de Finanças e Tributação efetuará o lançamento dos tributos devidos.

Art.40. O imóvel deverá ter o Habite-se ou Auto de Conclusão correspondente à atividade exercida no local, devendo o projeto sujeitar-se a nova aprovação em caso de alteração de atividade.

§ 1º. O proprietário deverá anexar declaração de ciência de cumprimento da legislação do código sanitário para desempenhar a atividade comercial nesta edificação.

§ 2º. Poderá ser aceito projeto não residencial, sem a definição da atividade, desde que sejam observados:

- I. Área mínima de 50 metros quadrados;
- II. Pé direito de no mínimo 3,50 metros;
- III. Barra impermeável com altura mínima de 2,00 metros, na área de uso comum, nos sanitários e no caso da antecâmara, ter especificações e características de área úmida ou molhada;
- IV. Dispor de no mínimo 02 sanitários independentes com acessos independentes, providos de antecâmaras, sendo um deles acessível;
- V. Atender a NBR 9050 e suas atualizações;
- VI. Possuir forração.

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO E LEGALIZAÇÃO DE OBRAS

EXECUTADAS EM DESCONFORMIDADE COM PARÂMETROS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Art.41. São passíveis de regularização e legalização pela Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal de Engenharia, pelo seu departamento competente, as reformas, ampliações e construções das obras executadas em



PREFEITURA DE **Itirapuã**

desconformidade com parâmetros das legislações vigentes, notadamente no que se refere ao Código de Obras e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no que se refere:

- I. dimensões mínimas dos Espaços Livres Abertos (ELA);
- II. dimensões e áreas mínimas dos Espaços Livres Fechados (ELF);
- III. recuos frontais, laterais e de fundo, obrigatórios,
- IV. ultrapassem a Taxa de Ocupação máxima permitida.

§ 1º. Para que essas edificações possam ser beneficiadas pelo caput deste artigo, devem apresentar nas seguintes condições:

I. estejam concluídas e em condições de habitabilidade e segurança, comprovado através de Laudo Técnico e ART ou RRT de responsabilidade Técnica emitidos por profissionais legalmente habilitados por seus respectivos conselhos (CREA ou CAU);

II. possuam sua fundação totalmente concluída, desde comprovado em processo administrativo formal dentro do prazo estabelecido.

§ 2º. Para os incisos I e II do caput, não obstante a aplicação da multa a que se refere a Tabela de Classificação e porcentagem referente à infração, deverá ser apresentada Solução Técnica para suplementar as insuficiências de Aeração e Iluminação, com suas características técnicas de acordo com Legislação Específica.

Art.42. Os dispositivos desta seção se aplicam às Tipologias de Edificações Residencial, não-residencial e mista, e somente para os imóveis situados no Perímetro Urbano e de Expansão Urbana de ITIRAPUÃ SP.

Parágrafo único. Para imóveis inseridos em condomínios, legalmente constituídos, deverá ser apresentada a Autorização da Comissão de Obras do condomínio ou autorização específica ou geral da assembleia do condomínio.

Art.43. Não são passíveis de legalização as edificações que:

- I. não respeitem o uso do solo determinado para o local;
- II. invadam Área Pública;
- III. desrespeitem o direito de vizinhança, conforme previsto no Código Civil;



PREFEITURA DE **Itirapuã**

IV. sejam relativas à implantação de antenas transmissoras/receptoras de telefonia móvel celular e telefonia fixa;

V. desrespeitem as normas do Código Municipal do Meio Ambiente, faixas de drenagem das águas pluviais, canalizações, nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão, e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias.

VI. desrespeitem legislação federal e estadual, bem como as normas do Ministério da Defesa (COMAER);

VII. não atendam as questões de acessibilidade nos termos da Legislação vigente, exceto as edificações Unifamiliares;

VIII. edificações cujas Licenças, Alvarás ou outros atos administrativos municipais, estaduais ou federais, que influenciaram na permissão da edificação, estejam suspensos temporariamente, ou terem sido julgados nulos por decisão judicial pendente de trânsito em julgado ou com trânsito em julgado contrário à legalidade do ato;

IX. que estejam situadas em área de risco geológico;

X. edificações incidentes sobre Diretrizes Viárias.

Art.44. As legalizações das edificações irregulares mediante Alvará com benefício desta Lei, deverão ser solicitadas e protocoladas pelo interessado dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, improrrogáveis, a contar da publicação da presente Lei, através de documentação ordinária de legalização em processos de regularização.

§ 1º. As taxas de protocolo permanecem conforme legislação vigente para Regularização.

§ 2º. Para as solicitações protocoladas dentro deste período, quando da aprovação do Processo, aplicar-se-á multas conforme a fórmula indicada, cumulativamente para cada tipo de infração, com valor mínimo nunca inferior de 2,5% (dois e meio por cento) do valor venal da área total do terreno.

Valor da multa = A x B x C

Onde:

A = Valor venal do metro quadrado do lote

B = Porcentagem referente a infração



C = Área (m²) objeto de infração

§ 3º. Os processos administrativos de Legalização, em tramitação, ficam automaticamente enquadrados no presente Capítulo.

TABELA de Porcentagem a ser aplicada sobre a somatória da área total irregular

ITEM	INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALOR DA PENALIDADE	BASE DE CÁLCULO
1	Construção sobre o Recuo Frontal	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	30%	Área ocupada no recuo frontal em cada pavimento
2	Construção sobre os Recuos Laterais e Fundo	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	20%	Área ocupada nos recuos laterais e fundo em cada pavimento
3	Construção acima da Taxa de Ocupação	Lei Municipal ou Restrição do Loteamento ou Condomínio	20%	Área excedente à taxa de ocupação permitida em cada pavimento ocupado
4	Espaços Livres abertos e fechados	Lei Vigente	20%	Área faltante à área exigida em cada pavimento

§ 4º. Nas edificações residenciais unifamiliares, cuja área total de edificação (incluindo a área irregular apresentada), não ultrapasse a 70,00m² (setenta metros quadrados) em terrenos de no máximo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), não incidirá multa para sua legalização, independente do prazo estipulado no caput deste artigo.

Art.45. Após o prazo estipulado no art. 44, para as solicitações de legalização de obras executadas em desacordo com a legislação vigente, aplicar-se-á multas conforme Tabela de Classificação e porcentagem referente à infração, cumulativamente para cada tipo de infração, multas estas que serão cobradas anualmente, sem prejuízo das demais cominações legais, até que os fatos geradores das irregularidades sejam sanados e confirmados através de processo de regularização protocolado pelo interessado e após respectiva vistoria efetuada pelo órgão fiscalizador da Prefeitura Municipal de ITIRAPUÃ SP, quando cessará, individualmente por fato gerador de multa, o valor respectivo à irregularidade no exercício seguinte, a aplicação anual da multa respectiva à infração sanada.



Art.46. O benefício desta Lei será concedido apenas uma única vez para cada imóvel, conforme Cadastro do Imposto Predial e Territorial Urbano da Secretaria de Finanças e Tributação.

CAPÍTULO VIII

DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E LEGALIZAÇÃO MEDIANTE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art.47. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a outorgar, de forma onerosa, o direito de construir para legalização de construções edificadas em desconformidade com os limites urbanísticos estabelecidos na legislação vigente.

§ 1º. Para efeito desta Lei, a outorga onerosa do direito de construir permite a ampliação do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB, sobre as limitações administrativas urbanísticas, a partir da alienação do potencial construtivo em benefício do interesse coletivo na regularização imobiliária, desde que sejam preservadas as condições de higiene, segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e habitabilidade, obedecidas as disposições desta lei e demais disposições legais.

§ 2º. Para a legalização prevista no artigo anterior, o Poder Executivo Municipal dispensará ou reduzirá as limitações administrativas estabelecidas em Lei, sem prejuízo de exigir medidas mitigatórias, quando necessárias, e pagamento da outorga.

Art.48. Para os efeitos decorrentes desta Lei Complementar, considera-se:

I. construção irregular: aquela cuja licença foi expedida pelo Poder Executivo Municipal, porém executada total ou parcialmente em desacordo com o projeto aprovado;

II. construção clandestina: aquela executada sem licença do Poder Executivo Municipal.

Art.49. Não são passíveis de regularização as edificações que:

I. estejam construídas sobre logradouros ou terrenos públicos e faixas destinadas a alargamento de vias públicas;



II. constituam-se de edificações com tipo de ocupação incompatíveis com o zoneamento urbano;

III. estejam localizadas em faixas não edificáveis ao longo das represas, lagos, rios, córregos, fundos de vale, faixas de drenagem das águas pluviais, galerias, canalizações nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

IV. estejam situadas nas áreas de preservação ambiental, salvo autorização do órgão competente;

V. estejam situadas em área de risco;

VI. possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa de propriedade vizinha, salvo anuência expressa contida no art. 15 desta Lei;

VII. estejam em desconformidade com o zoneamento urbano;

VIII. estejam fora da zona urbana ou de expansão urbana ou que não tenha acesso a logradouro público.

Art.50. Poderão ser regularizadas exclusivamente as construções irregulares ou clandestinas concluídas ou iniciadas, como zona de incidência desta Lei, para fins de regularização, todo o perímetro urbano e de expansão urbana do Município de ITIRAPUÃ SP, bem como chácaras de recreio e lazer, situados no município.

Art.51. Nos casos em que exista risco para a segurança das pessoas, o Poder Executivo Municipal poderá exigir obras de adequação para garantir maior estabilidade, segurança, higiene, salubridade, permeabilidade, acessibilidade e conformidade do uso, devendo a sua execução começar no prazo de 5 (cinco) dias, devendo a obra permanecer paralisada e desocupada, independentemente do prazo fixado para a regularização final.

Art.52. A regularização de que trata a presente Lei somente será concedida se a construção apresentar condições de habitabilidade.

Art.53. São passíveis de regularização e ou legalização apenas as edificações que tenham infringido os seguintes parâmetros urbanísticos:

I. recuos;



II. afastamentos;

III. taxa de ocupação;

IV. número de pavimentos;

V. áreas de claridade.

Art.54. A regularização das construções de que trata esta Lei dependerá da apresentação, pelo proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*) do imóvel, dos seguintes documentos:

I. requerimento do interessado solicitando a regularização, contendo:

a. qualificação do requerente e localização da construção irregular;

b. cópia da notificação ou autuação emitida pelas Fiscalizações Municipais, quando houver;

c. declaração do interessado, responsabilizando-se sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

d. cópia de documento que comprove a titularidade do imóvel e a Matrícula e ou Transcrição atualizada do Cartório de Registro de Imóveis;

II. projeto arquitetônico de regularização da edificação, constando:

a. planta da situação a ser regularizada;

b. planta da localização contendo, no mínimo, as cotas da situação real da edificação sobre o lote e o respectivo quadro de áreas;

c. planta baixa de todos os pavimentos da edificação;

d. dois (02) cortes, para edificações que não sejam unifamiliares, passando por locais que melhor identifiquem toda a edificação;

e. no selo de identificação de cada prancha:

“REGULARIZAÇÃO/LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO/OBRA/EDIFICAÇÃO
NOS TERMOS DA LEI Nº”



f. para edificações que não sejam unifamiliares, o requerente deverá apresentar o devido Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, relativo aos projetos de prevenção contra incêndio junto ao Corpo de Bombeiros, quando couber;

III. comprovante do recolhimento da guia de arrecadação do lançamento correspondente à outorga do direito de construir;

IV. anuência dos confrontantes, quando exigido nesta Lei.

V. certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de tributos municipais.

Art.55. O Poder Executivo Municipal solicitará as alterações no projeto de regularização, como também exigirá as medidas mitigatórias que se fizerem necessárias, devendo o interessado promover as alterações no prazo de 30 (trinta) dias, ou firmar, no mesmo prazo, Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, sob pena de indeferimento do pedido.

Art.56. A expedição do Habite-se ficará condicionada à apresentação do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e/ou de Licenciamento Ambiental, expedidos pelos órgãos competentes, quando exigidos.

Art.57. A outorga onerosa do direito de construir, para efeito de regularização de edificação, será calculada em conformidade com os valores abaixo descritos:

Metragem da Construção em que ocorrerá a outorga (ÁREA REGULAR)	Valor do adicional construtivo sobre a restrição administrativa por metro quadrado a LEGALIZAR/CONSTRUIR.
Até 140 m ²	isento
Acima de 140m ²	2% sobre a UFESP vigente

§ 1º. Os interessados na regularização deverão protocolizar o pedido no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação desta Lei.

§ 2º. Vencido o prazo previsto no § 1º deste artigo, será permitida regularização, a qual será majorada em 100% o valor do custo das infrações e ou da outorga onerosa.

Art.58. A aprovação dos projetos de regularização ficará condicionada ao pagamento da contribuição financeira prevista nesta Lei e fixadas em regulamento, bem como o recolhimento de todas as multas aplicadas.



PREFEITURA DE **Itirapuã**

Art.59. Sempre que a regularização tratar de afastamento lateral e ou de fundos, quando estes possuírem aberturas a distâncias inferiores a 1,50 m, (um metro e cinquenta centímetros) o proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*) deverá apresentar acordo por escrito dos confrontantes lindeiros titulares do imóvel, no qual manifestam expressa concordância com a regularização da edificação.

Art.60. As ações judiciais promovidas pelo Poder Executivo Municipal visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, serão extintas, devendo o proprietário ou possuidor com ânimo de dono (*animus domini*), efetuar o pagamento das despesas e honorários advocatícios, quando não concedida a gratuidade judiciária pelo Juízo competente.

Art.61. A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel para fins comerciais e industriais.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.62. Nas edificações executadas anteriormente à vigência da presente Lei que não estejam de acordo com as exigências aqui estabelecidas, reformas ou ampliações que impliquem aumento de sua capacidade de utilização somente serão permitidas caso não venham a agravar as discordâncias já existentes.

Art.63. Toda e qualquer construção, obra ou edificação a ser executada no Município de ITIRAPUÃ, Estado de São Paulo, se sujeitam à normas da presente legislação e em especial às diretrizes construtivas, designadas como NORMAS GERAIS – ANEXO I e demais anexos e tabelas específicas.

Art.64. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itirapuã/SP, 04 de abril de 2025.

GERSON LUIZ ALVES

Prefeito Municipal



PREFEITURA DE
Itirapuã

Publicada no Diário Oficial do Município e Registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal



JOSÉ CARLOS DE MELO
Secretário de Administração
Portaria 01/21



CODIGO DE CONSTRUÇÕES OBRAS E EDIFICAÇÕES

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS

NORMAS GERAIS

ANEXO I

CAPÍTULO I

Seção I

Estacionamentos e Manobras

Art. 1º. Para efeito de aplicação deste Código, ficam consideradas como **NORMAS GERAIS** de diretrizes construtivas, o instituído neste anexo.

Art. 2º. Considera-se estacionamento de veículos, as áreas e espaços reservados a paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos.

Parágrafo único. Os espaços destinados a estacionamentos de veículos serão classificados como:

- I - Particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação residencial unifamiliar;
- II - Privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;
- III - Coletivo - aberto a utilização da população permanente e flutuante da edificação.

Art. 3º. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamentos de veículos e locais de carga e descarga vinculados a atividades das edificações conforme o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Em edificações existentes, poderá ser firmado convênios de estacionamento ou aluguel de espaço próximo ao imóvel para destinação de vagas.

§ 2º Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos, desde que obedecidos os parâmetros estabelecidos por esta Lei.

§ 3º O espaço para carga e descarga interna do imóvel, de que trata o caput, deverá, obrigatoriamente, assegurar que tais atos ocorram dentro das áreas de edificação:

- I - operações de embarque e desembarque;
- II - acesso dos veículos de serviço e de emergência; e
- III - circulação e travessia de pedestres e deficientes físicos no passeio público.

Art. 4º. São considerados edifícios-garagens aqueles que destinem para tal fim mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total construída.



Art. 5º. Para efeito de ocupação do solo, os edifícios-garagens obedecerão aos parâmetros estabelecidos para os demais edifícios na zona em que estiver inserido.

Art. 6º. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possam reduzi-los, excetuando-se apenas aos espaços de acesso e circulação quando esta interferência não ultrapassar 10% (dez por cento) da dimensão mínima exigida na largura.

Art. 7º. O layout de novos estacionamentos coletivos ou qualquer modificação dos existentes deverá ser submetido a análise do setor responsável pelo Sistema Viário municipal.

Art. 8º. As garagens ou estacionamentos em subsolo, assim definidos por este código, constituídos de um ou mais pavimentos enterrados, poderão ocupar toda a área do lote, respeitando a área permeável vegetada exigida nessa lei, excetuando-se as restrições impostas, quanto à implantação de subsolos, no memorial descritivo dos loteamentos.

Parágrafo único. Quando este terreno for lindeiro à avenida, deverá ter uma faixa de 5,00 (cinco) metros de recuo frontal.

Art. 9º. Os estacionamentos privativos e coletivos com mais de 50 (cinquenta) vagas deverão ter área de acumulação, acomodação e manobra de veículos, dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade, de forma que esta operação não seja executada nos espaços de logradouros públicos.

§ 1º No cálculo de área de acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 2º Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação deverá estar situado entre o alinhamento predial e o local de controle.

Art. 10. As vagas de estacionamento serão dimensionadas em função do tipo de veículo, e os espaços de manobra e acesso em função do ângulo, formado pelo comprimento da vaga e a faixa de acesso, respeitadas as dimensões mínimas, conforme Tabela II - Dimensão de vagas e faixa de acesso e manobra:

Tabela de Dimensão de vagas e faixa de acesso

Tipo de veículo	Tipo de vaga			Faixa de acesso	
	altura	Largura	comprimento	0 a 45º	46 a 90º
pequeno	2,50	2,50	4,70	2,75	4,50
médio	2,50	2,50	5,00	2,75	5,00
grande	2,50	2,50	5,50	3,80	5,50
def. físico	2,50	3,50	5,50	3,80	5,50



moto	2,00	1,00	2,00	2,75	2,75
caminhão leve (8t)	3,50	3,20	8,00	4,50	7,00

Art. 11. Para a construção de garagem em edifício Residencial Plurifamiliar com altura até 4,00 m (quatro metros) e, com estacionamento no recuo frontal, com acesso direto pela via pública a largura da vaga para estacionamento poderá ser menor que a indicada na tabela deste artigo, desde que não inferior a 2,15m (dois metros e quinze centímetros), limitado a uma quantidade máxima de 8 (oito) vagas.

Art. 12. Para pavimentos destinados à garagem com no máximo 16 (dezesseis) vagas, estacionadas com ângulo de 90º (noventa graus) será admitida a adoção de 100% (cem por cento) de vagas médias e circulação com no mínimo 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Art. 13. A vaga, quando paralela à faixa de acesso ("baliza") será acrescido 1,00 m (um metro) no comprimento e 0,25 m (vinte e cinco centímetros) na largura dos automóveis e utilitários e 2,00 m (dois metros) no comprimento e 1,00 m (um metro) na largura para caminhões e ônibus.

Art. 14. Será admitida somente a manobra de até dois veículos para liberar a movimentação de um terceiro, podendo ser admitido manobras em mais de dois veículos quando utilizados dispositivos mecânicos para manobras, tanto por mecanismos horizontal e/ou vertical.

Art. 15. A porcentagem de vagas em função do tamanho e tipo de estacionamento serão definidos na Tabela III: Porcentagem de vagas em função do tamanho e tipo de estacionamento:

Tabela III: Porcentagem de vagas em função do tamanho e tipo de estacionamento

Estacionamento	pequena	média	grande
Particular	--	100 %	--
Privativo	50 %	45 %	5 %
Coletivo	--	100 %	--

Art. 16. Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, bem como para motocicletas e idosos, calculadas sobre o mínimo de vagas exigido, observando a proporcionalidade fixada na Tabela IV - Porcentagem de vagas destinadas a deficientes físicos, idosos e motocicletas:

Tabela de Porcentagem de vagas destinadas a deficientes físicos, idosos e motocicletas.

Estacionamento	Vagas	def. físicos	motocicletas	idoso
Privativo	até 10	dispensado	dispensado	dispensado
Privativo	11 a 100	1 a 5	dispensado	1 a 5



Privativo	acima de 100	1 %	10 %	dispensado
Coletivos	até 10	3%	dispensado	dispensado
Coletivos	11 a 100	3%	10 %	5 %
Coletivos	acima de 100	3%	20 %	5 %

Parágrafo único. Em todo estacionamento coletivo e privativo deverá ser previsto área para estacionamento de bicicletas devidamente equipado com área equivalente a 5% (cinco por cento) da área relativa à quantidade mínima exigida para vagas de estacionamento de veículos.

Art. 17. Para estacionamentos descobertos, o cálculo da área permeável e/ou caixa de retenção de deflúvio deverá atender a fórmula especificada nesta Lei.

Art. 18. O rebaixamento de guias destinado a acesso de veículos não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da extensão da testada do imóvel, até o limite máximo de 7,00 m (sete metros), exceto:

I - para imóveis residenciais unifamiliares o limite máximo será de 4,00 m (quatro metros);

II - no caso de unidades residenciais agrupadas horizontalmente será admitido rebaixamento de no máximo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por unidade;

III - para edificações comerciais onde o recuo frontal é ocupado para vagas de estacionamento, será admitido 50% (cinquenta por cento) de rebaixamento, exceto para edificações comerciais localizadas em corredores de ônibus onde deverá ser atendido o regramento do caput;

IV - para construção em edifício Residencial Multifamiliar com altura até 4,00 m (quatro metros) e, com estacionamento no recuo frontal, poderão ser rebaixados 50% (cinquenta por cento) da extensão total da guia, limitado para uma quantidade máxima de 8 (oito) vagas desde que seja preservado o espaço destinado ao plantio de árvores, para implantação de infraestrutura e mobiliário urbano e garantida condições de acessibilidade;

V - para testada com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00 m (cinco metros);

VI - nas edificações existentes e/ou aprovadas (residenciais ou comerciais) com base em legislações anteriores, o rebaixamento de guia poderá ser mantido, desde que seja garantido o plantio de árvores na calçada, conforme determinação da Secretaria Municipal de Engenharia Meio Ambiente, com o espaçamento máximo de 10,00 m (dez metros) entre as mesmas, além de garantir condições de acessibilidade no passeio do próprio lote e solução de continuidade com os passeios vizinhos;



VII - nas vagas de estacionamento e acesso de veículos, o limite, entre a calçada e o alinhamento predial deve ser sinalizado no piso através de contraste, possibilitando sua perfeita visualização.

Art. 19. O acesso de veículos em lote de esquina, para estacionamento particular, deverá distar, no mínimo, 6,00 m (seis metros) da confluência entre os alinhamentos prediais das vias concorrentes.

Parágrafo único. Para estacionamentos privativos de uso comercial e coletivos localizados em lotes de esquina, deverá distar, no mínimo, 10,00 m (dez metros) da confluência entre os alinhamentos prediais das vias concorrentes, exceto quando se tratar de garagem ou estacionamento com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), quando essa distância mínima passa a ser de 25,00 m (vinte e cinco metros).

Art. 20. As rampas de acesso a veículos, nas edificações, deverão atender:

I - inclinação máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) a partir do alinhamento predial até o limite do recuo obrigatório de 3,00 m (quatro metros) do alinhamento predial, devendo nessa distância ter sua inclinação máxima conforme estabelecido nesse artigo;

II - as rampas para automóveis e utilitários, em residências unifamiliares, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento predial;

III - declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

IV - declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus.

Art. 21. Para construção em edifício residencial multifamiliar com altura até o gabarito básico e com limite máximo de vagas de estacionamento para 16 (dezesesseis) veículos, será permitido o início da rampa no alinhamento predial, desde que esta rampa apresente uma distância mínima 3,00 m (três metros) da divisa lateral mais próxima, garantindo visibilidade adequada para segurança de pedestres em circulação no passeio público;

Art. 22. As faixas de circulação de veículos, em estacionamentos, deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego de:

I - 2,75 m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de altura livre de passagem quando destinadas a circulação de automóveis de passeio e utilitários;



II - 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de caminhão e ônibus.

Art. 23. Será admitida uma única faixa de circulação quando esta se destinar, no máximo, ao trânsito de 60 (sessenta) veículos em edificações de uso habitacional e 30 (trinta) veículos nos demais usos.

Art. 24. As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em porcentagem tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme o disposto na Tabela V - Largura da faixa de circulação em curva:

Tabela V: Largura da faixa de circulação em curva

Raio	Declividade			Caminhões até 12 %
	0 a 4 %	5 a 12	13 a 20 %	
3,00	3,35	3,95	4,55	n. permitido
3,50	3,25	3,85	4,45	n. permitido
4,00	3,15	3,75	4,35	n. permitido
4,50	3,05	3,65	4,25	n. permitido
5,00	2,95	3,55	4,15	n. permitido
5,50	2,85	3,45	4,05	n. permitido
6,00	2,75	3,35	3,95	5,30
6,50	2,75	3,25	3,85	5,20
7,00	2,75	3,15	3,75	5,10
7,50	2,75	3,05	3,65	5,00
8,00	2,75	2,95	3,55	4,90
8,50	2,75	2,85	3,45	4,80
9,00	2,75	2,75	3,35	4,70
9,50	2,75	2,75	3,25	4,60
10,00	2,75	2,75	3,15	4,50
10,50	2,75	2,75	3,05	4,40
11,00	2,75	2,75	2,95	4,30
11,50	2,75	2,75	2,85	4,20
12,00	2,75	2,75	2,75	4,10
12,50	2,75	2,75	2,75	4,00
13,00	2,75	2,75	2,75	3,90
13,50	2,75	2,75	2,75	3,80
14,00	2,75	2,75	2,75	3,70
14,50	2,75	2,75	2,75	3,60
15,00	2,75	2,75	2,75	3,50

Art. 25. Deverá ser prevista concordância entre a largura normal da faixa e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva e a seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).



Seção II

Obras e das Edificações

Art. 26. As obras executadas, em regra, como decorrência ou parte da edificação compreendem, entre outras similares, as seguintes:

- I - coberturas desmontáveis (toldos, cobertura retrátil, cobertura em lona tensionada, etc.);
- II - portarias, bilheterias e guaritas (desde que pré-fabricadas);
- III - reservatórios e caixas d'água;
- IV - lareiras;
- V - chaminés e torres;
- VI - coberturas para tanques, pequenos telheiros, churrasqueiras e canis;
- VII - pérgulas em residência (desde que descobertas);
- VIII - passagens cobertas, sem paredes;
- IX - vitrines;
- X - depósito de gás;
- XI - depósito de lixo;
- XII - cabine de energia;
- XIII - coberturas desmontáveis em pátios de estacionamento.

§ 1º As obras que trata o presente artigo, deverão obedecer às disposições deste capítulo, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

§ 2º As obras relacionadas neste artigo não serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação, e, quando se destinarem à geração de energia por meios alternativos, que não elétricos, não serão computadas para formação da base de cálculo do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 27. Os projetos de construção de piscinas de uso coletivo, deverão indicar a posição dentro do lote, dimensões e canalização, respeitando o recuo mínimo das divisas laterais e de fundos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º As águas provenientes da limpeza da piscina não poderão ser canalizadas para a rede coletora de esgotos sanitários, devendo ser ligados diretamente à rede de água pluvial.

§ 2º Todas as piscinas deverão manter tampas sobre os ralos de sucção, sem os quais, conforme regulação própria, a piscina será interdita, seja de uso coletivo ou particular, por tempo indeterminado, até solução da irregularidade.

Art. 28. As chaminés de lareiras ou de churrasqueiras, em residências, observarão o seguinte:



I - deverão se elevar, pelo menos, 1,00 m (um metro) acima da cobertura;

II - deverá estar afastada no mínimo de 1,00 m (um metro) das divisas do lote, podendo ser encostadas desde que sejam executadas de material isolante térmico, observada as normas técnicas, impedindo a dissipação de calor à parede limítrofe.

Art. 29. Serão permitidas coberturas para tanques ou pequenos telheiros do tipo desmontáveis com área máxima de 4,00 m² (quatro metros quadrados) e dimensões máximas de 2,00 m (dois metros).

Art. 30. As pérgulas poderão ser executadas sobre a faixa de recuo obrigatório desde que a parte vazada, uniformemente distribuída por metro quadrado, corresponda a 50% (cinquenta por cento) no mínimo da área de sua projeção horizontal.

Parágrafo único. Os elementos das pérgulas terão altura máxima de 0,40 m (quarenta centímetros) e largura máxima de 0,15 m (quinze centímetros) e não poderão receber qualquer tipo de cobertura

Art. 31. São admitidas passagens cobertas, sem vedações laterais, ligando blocos ou prédios entre si, desde que observados os seguintes requisitos:

I - possuir largura mínima de 1,00 m (um metro) e máxima de 3,00 m (três metros);

II - pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,20 m (três metros e vinte centímetros);

III - não poderão invadir as faixas de recuos obrigatórios das divisas do lote, quando assim for exigido nos memoriais descritivos do loteamento.

Seção III

Acesso, Circulação, Segurança, Lotação e Classificação das Edificações

Art. 32. Os elementos de acesso e circulação em uma edificação tais como portas, corredores, escadas e rampas possuirão dimensionamento e localização adequados para garantir a segurança, conforto dos usuários, bem como circulação de móveis e equipamentos, devendo atender às normas técnicas específicas quanto a acessibilidade e segurança.

Art. 33. O vão livre das portas deverá ser maior ou igual a 0,80 m (oitenta centímetros), exclusive sanitários e vestiários não acessíveis.

Art. 34. Os degraus das escadas deverão apresentar altura "e" (espelho) e largura "p" (piso) dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) respeitando ainda as seguintes condições:

I - escada privativa restrita: $e < 0,20\text{m}$ e $p > 0,20\text{m}$

II - escada privativa: $e = 0,18\text{m}$ e $p = 0,28\text{m}$



III - escada coletiva: $e < 0,18m$ e $p > 0,27m$

IV - a relação a ser mantida entre espelhos e pisos deve obedecer a fórmula:

a) uso geral: $0,60m < 2e + p < 0,64m$

b) uso multifamiliar e comercial: $0,63m < 2e + p < 0,64m$

Art. 35. Quando em curva, a largura "p" do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância de:

I - 0,35m (trinta e cinco centímetros) se privativa restrita;

II - 0,50m (cinquenta centímetros) se privativa;

III - 1,00m (um metro) se coletiva.

Art. 36. Os pisos dos degraus das escadas coletivas protegidas não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

Art. 37. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

I - a escada vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros);

II - houver mudança de direção de escada coletiva.

Art. 38. Os patamares deverão atender as seguintes dimensões mínimas:

I - de 0,90m (noventa centímetros) quando em escada privativa;

II - de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em escada coletiva sem mudança de direção;

III - da largura da escada, quando esta for coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

Art. 39. As escadas e rampas deverão dispor de corrimão, seu detalhamento e quantidade deverão atender legislação específica (NBR 9050 e Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo).

Art. 40. As rampas de acesso para deficientes físico deverão atender às especificações da NBR 9050.

Art. 41. Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários, calculado conforme sua destinação, área e utilização.

Art. 42. A lotação de uma edificação será a somatória das lotações dos seus andares ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculada tomando-se a área útil efetivamente utilizada no andar para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice correspondente determinado na tabela, cálculo esse válido para o dimensionamento de maneira geral, de sanitários, refeitórios, vagas de estacionamento e outros, quando desenvolvida atividade que exigem outras relações para o local, deverá ser atendida a exigência maior.



§ 1º O cálculo de lotação da edificação como especificada será levado em consideração quando o projeto não indicar as lotações específicas ou que forem incompatíveis com o uso quando apresentado em projeto, sendo que os valores aferidos serão utilizados para o dimensionamento dos cômodos como indicado no caput do artigo.

§ 2º Para dimensionamento de escadas, rampas e acessos de maneira geral, deverá ser utilizada a lotação determinada de acordo com a Legislação Vigente do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e NBR-9050.

Art. 43. As edificações serão classificadas de acordo com a Tabela VI - Classificação das edificações quanto a sua ocupação:

Tabela VI: Classificação das edificações quanto a sua ocupação

Grupo	Ocupação/Uso	Divisão	Descrição	E
A	Residencial	A-1	Habitações unifamiliares Casas térreas ou assobradadas, isoladas ou não	
		A-2	Habitações multifamiliares Edifícios de apartamentos em geral	
		A-3	Habitações coletivas (grupos sociais equivalentes à família)	Pensionatos, internatos, mosteiros, conventos, residenciais geriátricos, alojamentos
B	Serviços de hospedagem	B-1	Hotéis e assemelhados	Hotéis, motéis, pensões, hospedarias, albergues, casas de cômodos
		B-2	Hotéis residenciais	Hotéis e assemelhados com cozinha própria nos apartamentos (incluem-se



				apart-hotéis, hotéis residenciais)
C	Comercial varejista	C-1	Comércio em geral, de pequeno porte	Armarinhos, tabacarias, mercearias, fruteiras, butiques e outros
		C-2	Comércio de grande e médio portes	Edifícios de lojas, lojas de departamentos, magazines, galerias comerciais, supermercados em geral, mercados e outros
		C-3	Centros comerciais	Centros de compras em geral (<i>shopping centers</i>)
D	Serviços profissionais, pessoais e técnicos	D-1	Locais para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios	Escritórios administrativos ou técnicos, consultórios, instituições financeiras (não incluídas em D-2), repartições públicas, cabeleireiros, laboratórios de análises clínicas sem internação, centros profissionais e outros
		D-2	Agências bancárias	Agências bancárias e assemelhados
		D-3	Agências bancárias (exceto os classificados em G e I)	Lavanderias, assistência técnica, reparação e manutenção de aparelhos eletrodomésticos, chaveiros, pintura de letreiros e outros
		E-1	Escolas em geral	Escolas de primeiro, segundo e terceiro graus, cursos supletivos e pré-universitários e outros



E	Educativa e cultura física	E-2	Escolas especiais	Escolas de artes e artesanatos, de línguas, de cultura geral, de cultura estrangeira
		E-3	Espaço para cultura física	Locais de ensino e/ou práticas de artes marciais, ginástica (artística, dança, musculação e outros) esportes coletivos (tênis, futebol e outros não incluídos em F-3), sauna, casas de fisioterapias e outros
		E-4	Centros de treinamento profissional	Escolas profissionais em geral e
		E-5	Pré-escolas	Creches, escolas maternas, jardins-de-infância
		E-6	Escolas para portadores de deficiências	Escolas para excepcionais, deficientes visuais e auditivos e outros
		F	Locais de reunião de público	F-1
F-2	Templos e auditórios			Igrejas, sinagogas, templos e auditórios em geral
F-3	Centros esportivos			Estádios, ginásios e piscinas cobertas com arquibancadas, arenas em geral
F-4	Estações e terminais de passageiros			Estações rodoviárias, aeroportos, estações de transbordo e outros



		F-5	Locais para produção e apresentação de artes cênicas	Teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão e outros
		F-6	Clubes sociais	Boates e clubes noturnos em geral, salões de baile, restaurantes dançantes, clubes sociais e assemelhados
		F-7	Construções provisórias	Circos e assemelhados
		F-8	Locais para refeições	Restaurantes, lanchonetes, bares, cafés, refeitórios, cantinas e outros
G	Serviços automotivos	G-1	Garagens sem acesso de público e sem abastecimento	Garagens automáticas
		G-2	Garagens com acesso de público e sem abastecimento	Garagens coletivas não-automáticas em geral, sem abastecimento (exceto para veículos de carga e coletivos)
		G-3	Locais dotados de abastecimento de combustível	Postos de abastecimento e serviço, garagens (exceto para veículos de carga e coletivos)
		G-4	Serviços de conservação, manutenção e reparos	Postos de serviço sem abastecimento, oficinas de conserto de veículos (exceto de carga e coletivos), borracharia (sem recauchutagem)



		G-5	Serviços de manutenção em veículos de grande porte e retificadoras em geral	Oficinas e garagens de veículos de carga e coletivos, máquinas agrícolas e rodoviárias retificadoras de motores
H	Serviços de saúde e institucionais	H-1	Hospitais veterinários e assemelhados	Hospitais, clínicas e consultórios veterinários e assemelhados (inclui-se alojamento com ou sem adestramento)
		H-2	Locais onde pessoas requerem cuidados especiais por limitações físicas ou mentais	Asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, reformatórios sem celas e outros
		H-3	Hospitais e assemelhados	Hospitais, casas de saúde, prontos-socorros, clínicas com internação, ambulatórios e postos de atendimento de urgência, postos de saúde e puericultura e outros
		H-4	Prédios e instalações vinculados às forças armadas, polícias civil e militar	Quartéis, centrais de polícia, delegacias distritais, postos policiais e outros
		H-5	Locais onde a liberdade das pessoas sofre restrições	Hospitais psiquiátricos, reformatórios, prisões em geral e



				instituições assemelhadas
		I-1	<p>Locais onde as atividades exercidas e os materiais utilizados e/ou depositados apresentam médio potencial de incêndio.</p> <p>Locais onde a carga combustível não chega a 50 kg/m² ou 1200 MJ/m² e que não se enquadram em I-3</p>	<p>Atividades que manipulam e/ou depositam os materiais classificados como de médio risco de incêndio, tais como fábricas em geral, onde os materiais utilizados não são combustíveis e os processos não envolvem a utilização intensiva de materiais combustíveis</p>
I	Industrial, comercial de alto risco, atacadista e depósitos	I-2	<p>Locais onde as atividades exercidas e os materiais utilizados e/ou depositados apresentam grande potencial de incêndio.</p> <p>Locais onde a carga combustível ultrapassa 50 kg/m² ou 1200 MJ/m² e que não se enquadram em I-3. Depósitos sem conteúdo específico</p>	<p>Atividades que manipulam e/ou depositam os materiais classificados como de grande risco de incêndio, tais como marcenarias, fábricas de caixas, de colchões, subestações, lavanderias a seco, estúdios de TV, impressoras, fábrica de doces, heliportos, oficinas de conserto de veículos e outros</p>
		I-3	<p>Locais onde há alto risco de incêndio pela existência de quantidade suficiente de materiais perigosos</p>	<p>Fábricas e depósitos de explosivos, gases e líquidos inflamáveis, materiais oxidantes e outros definidos pelas normas brasileiras, tais como destilarias, refinarias, elevadores de grãos, tintas, borracha e outros</p>



J	Depósitos de baixo risco		Edificações que armazenam, exclusivamente tijolos, pedras, areias, cimentos, metais e outros materiais incombustíveis
---	--------------------------	--	---

Observações:

1- Alojamento = dormitório coletivo, com mais de 10,00 m²

2- Por "área" entende-se a "área de pavimento" que abriga a população em foco, conforme 3.7; quando discriminado o tipo de área (p.ex.: "área de alojamento"), é a área útil interna da dependência em questão

3- Auditórios e assemelhados, em escolas, bem como salões de festas e centros de convenções em hotéis são considerados nos grupos de ocupação F-2, F-6 e outros, conforme o caso.

4- A parte de atendimento ao público de comércio atacadista (Grupo - I) deve ser considerada como do grupo C, conforme Tabela VI deste artigo.

Art. 44. Para quantificação do número das instalações sanitárias nas edificações, será adotada a Tabela VII - Estimativa populacional nas edificações:

Tabela VII: Cálculo de lotação nas edificações.

Grupo	Divisão	Descrição	População ⁽¹⁾
A	A-1	Habitacões unifamiliares	2 pessoas por dormitório
	A-2	Habitacões multifamiliares	2 pessoas por dormitório
	A-3	Habitacões coletivas (grupos sociais equivalentes a família)	2 pessoas dormitório um por pessoa e m ² de área por 4 alojamento e
B		Serviços de hospedagem	1 pessoa por 15,00 m ² de área ⁽²⁾
C		Comercial	1 pessoa por 3,00 m ² de área
D		Serviços profissional	1 pessoa por 7,00 m ² de área
E	E-1 a E-4	Escola em geral Escolas especiais Espaço para cultura fisica Centros de treinamento profissional	1 pessoa por 1,50 m ² de área
	E-5 e E-6	Escolas	Ver tabela especifica



F	F - 1	Museus, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados	1 pessoa por 3,00 m ²
	F-2, F-5,F-8	Templos e auditórios , teatros em geral , cinemas, operas, auditorios de estudios de rasio e televisão e outros, restaurantes, lanchonetes baes, cafés, refeitórios e cantinas	1 pessoa por m ² de área
	F-3, F-6, F-7	Centros esportivos, clubes sociais construções provisórias	2 pessoas por m ² de área
	F - 4	Estações e terminais de passageiros	Ver
G	G-1, G-2, G-3	Garagens automaticas, garagens com acesso de publico e sem abastecimento, locais de abastecimento	1 pessoa por 40 vagas de veiculos
H	H - 1	Hospitais veterinarios e assemelhados	1 pessoa por 7m ² de área
	H - 2	Asilos, orfanatos, abrigos geriatricos, reformatórios sem celas e outros	2 pessoas por dormitório e 1 por 4m ² de área do alojamento
	H-3	Hospitais e assemelhados	1 pessoa por leito + 1 pessoa por 7, m ² de área do ambulatorio
	H-4 , H-5	Locais para quarteis, centrais de policia, delegacias distritais , postos policiais e outros, hospitais psiquiatricos, reformatórios, prisões em geral e instituições assemelhadas	Ver
I	todos	Industrial , comercial d al risc atacadista e e t o, depósitos o	1 pessoa por 10m ² de área
J		Depósitos de baixo risco	1 pessoa por 30 m ² de área

Art. 45. A área a ser considerada para o cálculo da estimativa populacional poderá ser obtida excluindo-se, da área bruta, aquelas correspondentes às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, monta cargas, passagem de dutos de ventilação e depósitos classificados no Grupo "C", conforme "Capítulo IX - Classificação, Dimensão, Ventilação e Iluminação dos Compartimentos".

Seção IV

Calçadas, Guias, Passeios e Muros



Art. 46. Calçada é a parte da via normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres, não destinada, quando possível, à circulação de veículos e disponibilizada à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana, sinalização, vegetação, iluminação pública e outros fins.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, ficam adotadas as definições constantes das Normas Técnicas de Acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em especial a NBR 9050 e a NBR 16537, e do Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 47. A execução, manutenção e conservação das calçadas bem como a instalação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana, sinalização, vegetação, entre outras interferências permitidas por Lei, deverão seguir os princípios da acessibilidade e desenho universal.

Art. 48. Somente será permitido o rebaixamento de guia para acesso de estacionamento de veículos ou para implantação de rampas de acessibilidade nas travessias de pedestres.

Art. 49. As calçadas devem respeitar dimensionamento previamente estabelecido e deverão obedecer aos parâmetros de sua composição e organização conforme estabelecido no Plano de Mobilidade Urbana, respeitando as seguintes condições:

I - todo projeto de construção ou reforma, de qualquer natureza, físico ou digital, deverá garantir os seguintes detalhes das calçadas:

a) ter a inclinação longitudinal em toda a sua extensão acompanhando a topografia da via e acomodando-se às calçadas vizinhas, sem desníveis entre si, garantindo percurso longitudinal contínuo;

b) inclinação transversal máxima de 3% (três por cento);

c) cota de rebaixamento de guia para acesso de veículo, obedecidas as dimensões e percentuais definidos nesta Lei;

d) dimensões de guia, inclusive altura, do passeio e da calçada;

e) atender a NBR 9050 e a NBR 16537 em vigor na data da aprovação do projeto; e,

f) a existência e/ou proposta de implantação de Mobiliário Urbano, inclusive vegetação, desde que não interfira na mobilidade urbana e na segurança e autonomia de utilização da respectiva calçada.

II - a área da calçada identificada como passeio público e destinada à circulação de pedestre deve ter superfície regular, contínua, firme, estável, antiderrapante sob qualquer condição climática e não permitir trepidação em dispositivos com rodas, sob qualquer condição climática e inclinação transversal;

c) cota de rebaixamento de guia para acesso de veículo, obedecidas as dimensões e percentuais definidos nesta Lei;

d) dimensões de guia, inclusive altura, do passeio e da calçada;



III - os dimensionamentos específicos das áreas destinadas ao passeio público devem seguir as definições e parâmetros estabelecidos no Plano de Mobilidade Urbana ou em Decreto específico;

IV - o proprietário de lote de esquina, na execução de obras ou por solicitação da administração pública, fica obrigado a implantar, sem nenhum ônus para Administração Municipal, de rampas de transição entre o leito carroçável e o passeio público, conforme especificações da NBR 9050 e da NBR16537, assim como de outros normativos legais sobre a matéria, em todas as vias que margeiam sua propriedade;

V - é obrigatório o plantio de árvores nas calçadas defronte aos imóveis conforme orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, sendo condicionante para a emissão de habite-se;

VI - devem ser executados sem mudanças abruptas de nível ou degrau, sendo admitido no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de desnível, acompanhando a declividade longitudinal das guias, salva as exceções descritas no art. 94;

VII - fica proibida a utilização de gramíneas, seixo rolado ou qualquer outro elemento que interrompa a continuidade do piso, provocando o impedimento da livre, segura e autônoma utilização da mesma por cadeiras de rodas, em no mínimo de 1,50m pavimentados;

VIII - a calçada não poderá ser usada para estacionamento de veículo ou local de carga e descarga;

IX - durante a realização da obra, o Responsável Técnico pela execução fica responsável por garantir a mobilidade de pessoas sobre a calçada, não podendo a mesma receber em toda a sua extensão elementos oriundos de canteiro de obras, tão pouco materiais de construção.

Parágrafo único. O manejo de espécies arbóreas existentes nas calçadas do município deve seguir as determinações da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, sendo obrigatório, nos casos de extração, autorização prévia, mediante formalização de Termo de Compromisso de Compensação Ambiental firmado pelo proprietário do imóvel.

Art. 50. A escolha do pavimento deverá atender a cada situação específica e observar os seguintes critérios:

I - padronização de materiais e técnicas;

II - continuidade das faixas livres;

III - estabelecimento de rotas acessíveis;

IV - adequação às características do solo no local;



V - permeabilidade do solo como complemento ao sistema de drenagem, quando aplicável; e,

VI - condições de recomposição do piso, quando da instalação de equipamentos de infraestrutura urbana.

Art. 51. A execução do pavimento das calçadas deverá respeitar as Normas Técnicas da ABNT e os atos normativos municipais referentes aos respectivos materiais e técnicas construtivas, inclusive os seus instrumentos de controle de qualidade e garantia.

Art. 52.. A recomposição do pavimento das calçadas pelos responsáveis, bem como pelas pessoas físicas ou jurídicas que tenham permissão de uso de vias públicas deverá atender, além das disposições gerais estabelecidas nesta lei, às seguintes disposições específicas:

I - nas obras que exijam quebra da calçada, a faixa livre deverá ser refeita em toda a sua seção transversal, não se admitindo emendas e reparos longitudinais de acabamento, respeitada a modulação do pavimento;

II - quando necessárias, as emendas transversais deverão ser perpendiculares ao sentido do fluxo de pedestres;

III - quando a vegetação existente nas calçadas for afetada pelas obras, deverá ser reconstituída;

IV - em bens tombados ou em áreas envoltórias de bens tombados, a recomposição de pavimentos executados originalmente com técnicas construtivas e materiais específicos, deverão ser utilizados rigorosamente os mesmos materiais e técnicas originais, podendo ser admitida a utilização de técnicas construtivas e materiais diversos mediante orientação dos órgãos responsáveis pelo tombamento.

Art. 53. As interferências necessárias nas calçadas para a drenagem superficial deverão ser executadas segundo os seguintes critérios:

I - as canalizações para o escoamento de águas pluviais deverão passar sob o piso das calçadas, não interferindo em sua declividade transversal, principalmente da faixa livre;

II - as bocas de lobo deverão ser locadas junto às guias na faixa de serviço, distantes o suficiente das esquinas de modo a não interferir no rebaixamento das calçadas e guias para travessia de pedestres;

III - quando utilizar grelhas, as aberturas ou frestas deverão ter vãos ou juntas com, no máximo, 1,5cm (um e meio centímetro), locados transversalmente ao sentido do fluxo de pedestres.



Art. 54. Em situações atípicas em que as calçadas já consolidadas, acompanhando a declividade existente na via de circulação de veículos, apresentarem declividade longitudinal superior a 12% (doze por cento), serão aceitos degraus com dimensões previstas nas Normas Técnicas da ABNT.

§ 1º Serão aceitas as condições especiais descritas no caput desde que a área com degraus não ultrapasse a 1/3 (um terço) da largura da calçada e garanta faixa livre de circulação de pedestres sem degraus em pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º Em reforma, adaptação, transformação, quando tecnicamente não for possível a adequação do acesso, poderá ser admitido para a entrada de veículos, inclinações transversais na faixa de acesso e na faixa de serviço superiores a 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), garantindo a inclinação transversal máxima de 3% (três por cento) na área destinada ao passeio.

Art. 55. É obrigação do proprietário ou possuidor do imóvel a construção de muro ou mureta e calçada no alinhamento predial e passeio mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) em de todos os imóveis não edificados onde existam guias e sarjetas, observadas as seguintes normas:

I - mureta com altura mínima de 0,40 m (quarenta centímetros);

II - passeio revestido de, no mínimo, por concreto desempenado em toda sua extensão e largura prevista no caput, garantidas as questões de acessibilidade, inclusive com rampas nas esquinas;

III - o proprietário ou possuidor do imóvel é obrigado a manter em bom estado de conservação o muro ou mureta e calçada existente.

Parágrafo único. Quando não for localizado o proprietário ou possuidor do imóvel e o mesmo estiver sendo utilizado por locação, o seu locatário será responsabilizado por atender o caput.

Art. 56. Quando executados, os muros do alinhamento predial das divisas laterais e de fundos terão altura de:

I - 3,00 m (três metros) no máximo, acima do passeio, quando junto ao alinhamento predial;

II - 3,00 m (três metros) no máximo, quando junto às demais divisas, medidos a partir do nível em que se situarem, excetuados os de arrimo que terão altura compatível com o desnível da terra e de restrições específicas em loteamentos.

Parágrafo único. Quando o mesmo estiver sendo utilizado por locação, o seu locatário será responsabilizado por atender o caput.

Art. 56. Quando executados, os muros do alinhamento predial das divisas laterais e de fundos terão altura de:



Parágrafo único. A altura prevista no caput será medida a partir do muro de arrimo, quando existir, cujas dimensões serão compatíveis com os desníveis do lote e respeitadas as restrições específicas de loteamentos.

Art. 57. Para as situações onde a largura total do passeio público não garantir faixa livre de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros), poderá ser dispensado o atendimento às condições definidas nesta Seção, sendo admitidas as seguintes situações atípicas:

I - onde houver interferências de mobiliário urbano ou de guias rebaixadas para acesso de veículos, deverá ser respeitada a largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) para a faixa livre, junto a essas interferências;

II - onde houver a necessidade de transposição de obstáculos isolados com extensão máxima de 0,40 m (quarenta centímetros), tais como postes ou árvores, deverá ser respeitada a largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) para a faixa livre, junto a essas interferências.

Art. 58. Em razão da dificuldade na mobilidade de pessoas em determinadas calçadas ou por definições específicas a serem regulamentadas por Decreto, as mesmas poderão ser ampliadas de forma permanente ou em condições removíveis sobre o leito carroçável, parcial, total ou nas esquinas, mediante aprovação dos órgãos públicos competentes, respeitadas a Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e a resolução do Conselho Nacional de Trânsito.

Parágrafo único. A área de ampliação da calçada deverá ser segregada, protegida e diferenciada visualmente do piso do leito carroçável.

Art. 59. Em condições excepcionais, em que não é possível a adoção dos parâmetros determinados nesta Seção, normas técnicas e legislação específica, o responsável deverá, antes da execução da calçada, consultar a Secretaria Municipal de Engenharia, instruído com croqui e fotografias do local, para a obtenção das orientações e autorizações pertinentes.

Art. 60. As edificações a serem construídas, reformadas ou reabilitadas, sobretudo as de acesso público, visando favorecer espaços urbanos mais seguros devem, sempre que possível:

I - estimular o uso misto, compartilhando o acesso e a visibilidade das edificações a partir das calçadas, das vias públicas, do espaço urbano em geral e das áreas de uso comum;

II - promover elementos arquitetônicos nas edificações que facilitem sua visibilidade por diversos pontos do lote e de seu entorno, evitando ou minimizando entranhas e ambientes de difícil visualização;



III - utilizar vegetação compatível com a tipologia da edificação e o desenho urbano interno e do entorno, privilegiando a iluminação natural e permitindo que a iluminação artificial incida por todo o espaço de uso comum ao público, evitando sombreamento e áreas de difícil visualização;

IV - prever infraestrutura para instalação de equipamentos eletrônicos de segurança, inclusive vídeo monitoramento.

Parágrafo único. As edificações residenciais multifamiliar e comerciais, as quais possuem o fechamento de suas fachadas, deverão garantir no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual em seu fechamento lindeiro às vias públicas e aos demais logradouros públicos, como praças, parques, Zona de Proteção Máxima, etc., será permitido muro de até 1,10 m (um metro e dez centímetros) de altura máxima, sendo que os portões de pedestres e das guaritas, se vazados, poderão ser incluídos no cálculo deste percentual.

Art. 61. É permitida a implantação de áreas ajardinadas ou arborizadas localizadas nas faixas próximas ao acesso dos lotes ou próximas à área de serviço das calçadas adjacente ao meio fio, desde que preservada a faixa livre com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Junto às testadas dos imóveis será permitido o plantio de arbustos e forrações, desde que não interfiram nas estruturas e acessos aos imóveis lindeiros, bem como na passagem de pedestres na faixa livre.

§ 2º O proprietário ou locatário do imóvel defronte às áreas descritas no caput será o responsável pela manutenção frequente destas calçadas, na extensão dos limites do seu lote.

§ 3º No caso de calçada em mau estado de manutenção e conservação em decorrência da existência de espécie arbórea, o responsável ficará dispensado do cumprimento da obrigação de manutenção na parte afetada pela referida espécie até que o seu corte ou supressão seja providenciado, com a devida autorização da Administração Pública Municipal.

Art. 62. A Fiscalização da Prefeitura Municipal autuará o proprietário da obra pelo não atendimento dos termos desta Lei e o não cumprimento das normas contidas nesta Seção implicará na não liberação do auto de conclusão da obra e posterior habite-se.

Parágrafo único. Após 30 (trinta) dias da autuação feita pela Fiscalização, constatada a finalização da obra sem o cumprimento destas normas, fica o proprietário da obra sujeito à aplicação de multa conforme Tabela I - Tipificação e responsabilidade das infrações.



Seção V

Recuos, Fachadas e Saliências

Art. 63. Os recuos das edificações, em relação ao alinhamento (ruas e logradouros públicos) estão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 64. Para as edificações em Empreendimentos Habitacionais e Loteamentos de Interesse Social, conforme classificação na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, serão analisados nos termos da legislação municipal quanto a recuos e taxa de ocupação ainda que estes possuam restrições específicas definidas no parcelamento.

Art. 65. As saliências em edificações, junto aos logradouros públicos, onde forem permitidas edificações no alinhamento deverão observar as seguintes condições:

I - somente poderão ter saliências, em balanço com relação ao alinhamento dos logradouros e faixas de recuo que:

- a) formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;
- b) não ultrapassem, em suas projeções no plano horizontal, o limite máximo de 0,25 m (vinte e cinco centímetros) em relação ao alinhamento do logradouro e divisas;
- c) estejam situados à altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no mínimo acima de qualquer ponto do passeio;

II - poderão ainda, ter em balanço, com relação ao alinhamento dos logradouros, marquise que:

- a) na sua projeção vertical sobre o passeio avance no máximo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento predial, devendo estar no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros) afastadas da guia;
- b) esteja situada à altura de 3,00 m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio;
- c) não oculte ou prejudique árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;
- d) seja executada de material durável e incombustível e dotada de calhas e condutores para águas pluviais, estes embutidos nas paredes e passando sob o passeio até alcançar a sarjeta;
- e) não contenha grades, peitoris ou guarda corpos;
- f) não constituam área de piso;
- g) a manutenção e conservação da marquise é de responsabilidade do proprietário, inclusive quando da depreciação da mesma por terceiros.



III - quando situadas nas esquinas de logradouros, as edificações poderão ter seus pavimentos superiores avançados sobre o canto chanfrado, desde que este chanfro integre a área do lote, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, de modo que forme corpo saliente em balanço sobre o logradouro público atendendo aos seguintes requisitos:

a) deverão situar-se à altura de 3,00 m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio;

b) nenhum de seus pontos poderá ficar à distância inferior a 0,90 m (noventa centímetros) de árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;

c) a sua projeção sobre o passeio deverá ter afastamento igual ou inferior a 0,90 m (noventa centímetros) das guias dos logradouros;

d) quando o terreno for em curva, no cruzamento de vias públicas, as edificações não poderão avançar seus pavimentos superiores.

Art. 66. Poderão avançar sobre as faixas de recuo obrigatório do alinhamento e do recuo das divisas:

I - as molduras ou motivos arquitetônicos, que não constituam área de piso e cujas projeções em plano horizontal não avancem mais de 0,60 m (sessenta centímetros) sobre as faixas de recuos;

II - os balcões, terraços, varandas, quando abertos, sem equipamentos como pias, churrasqueiras e similares, que formem corpos salientes à altura não inferior a 3,00 m (três metros) do solo e cujas projeções no plano horizontal:

a) não poderão ultrapassar a largura de 2 m (dois metros) sobre os recuos exigidos, nem poderão estar situados a menos de 2,00 m (dois metros) das divisas do imóvel, e ocupe no máximo a metade do comprimento da fachada;

b) serão admitidas apenas paredes divisórias entre unidades autônomas;

c) fica permitido o fechamento das sacadas ou terraços desde que seja com elemento retrátil e que corresponda no mínimo, quando totalmente abertas, a 75% (setenta e cinco por cento) da área frontal desses elementos.

III - as marquises em balanço, quando:

a) avançarem, no máximo, até 2,00 m (dois metros) sobre recuo obrigatório de frente;

b) respeitarem os recuos obrigatórios das divisas do lote.

IV - as lajes técnicas serão admitidas avançando sob os recuos obrigatórios desde que:



- a) não constituam área de piso;
- b) projeção de no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) sobre o recuo e de no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de comprimento, respeitando sempre o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote;
- c) os equipamentos instalados na laje técnica deverão atender às normas vigentes quanto a emissão de ruídos.

Art. 67. Ao Município assiste o direito de, em qualquer tempo, exercer função fiscalizadora para inspecionar as condições das marquises e detalhes arquitetônicos que avancem o passeio público e exigir o competente parecer técnico elaborado de acordo com a legislação específica.

Art. 68. Não serão permitidas saliências ou balanços nas faixas de recuo obrigatórios das divisas laterais e nas áreas ou faixas mínimas estabelecidas para efeito de iluminação e ventilação, quando esse recuo for menor ou igual a 2,00 m (dois metros), exceto beirais de até no máximo 0,60 m (sessenta centímetros).

Art. 69. Não são considerados como área construída os beirais e balanços cuja projeção horizontal não ultrapasse 0,60 m (sessenta centímetros) em relação ao seu perímetro.

Art. 70. As edificações, de qualquer natureza, a serem construídas, reformadas ou reabilitadas devem priorizar materiais que favoreçam a diversidade cromática entre as já existentes em seu entorno, estimulando a identidade visual e promovendo percepções urbanísticas positivas e diferenciadas nas várias regiões e localidades da cidade.

Seção VI

Dos Materiais de Construção e Sistemas Construtivos

Art. 71. Na execução de toda e qualquer edificação, bem como na sua reforma ou ampliação, os materiais e serviços utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo o que dispõe a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em relação a cada caso.

Art. 72. O desempenho obtido pelo emprego de componentes, em especial daqueles ainda não consagrados pelo uso, bem como quando em utilizações diversas das habituais, será de inteira responsabilidade do Profissional que os tenha especificado ou adotado.

Art. 73. As fundações e estruturas deverão estar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.



Art. 74. Quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a estrutura da cobertura de cada unidade autônoma será independente, devendo a parede divisória entre as unidades chegar no mínimo até a face inferior da telha.

Seção VII

Da sustentabilidade das obras e das edificações

Art. 75. Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo para as edificações deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

I - conservação de água potável em edificações pelo uso racional;

II - conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;

III - aumento da eficiência no uso de energia;

IV - gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;

V - utilização de materiais sustentáveis.

Art. 76. Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.

§ 1º A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução devem contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.

§ 2º Para o combate ao desperdício quantitativo das águas, nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água e a medição individualizada.

§ 3º A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema.

Art. 77. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

§ 1º A elaboração do projeto de sistemas elétricos prediais, bem como sua execução devem contemplar a otimização do uso da energia por meio de traçado otimizado, controle de tensão e corrente, adequada especificação de equipamentos elétricos.

§ 2º Para o combate ao desperdício quantitativo da energia, nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de energia e a medição individualizada.



Parágrafo único. Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica e o uso de tecnologias sustentáveis por meio de medidas como:

I - prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação sempre que possível;

II - utilizar sistemas artificiais mais eficientes;

III - utilização de sistema de painéis fotovoltaicos, energia obtida através da conversão direta da luz em eletricidade.

Art. 78. Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;

II - uso de proteções solares em aberturas;

III - uso predominante de cores claras no exterior reduzindo o ganho de calor por radiação;

IV - emprego da ventilação cruzada sempre que possível;

Art. 79. É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema por energia solar.

Parágrafo único. Considera-se sistema de aquecimento de água por energia solar, para os efeitos desta Lei, o conjunto que abrange coletor(es) solar(es), reservatório(s) térmico(s), aquecimento auxiliar, acessórios e suas interligações hidráulicas que funcionam por circulação natural ou forçada, ou soluções similares que produzam o mesmo efeito com o uso da energia solar.

Art. 80. Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - uso de materiais locais;

II - uso de materiais de fontes responsáveis e, preferencialmente, certificadas;

III - uso de materiais com menor impacto ambiental;

IV - uso de materiais de baixo risco à saúde;

V - uso de materiais com conteúdo reciclado;

VI - reuso de materiais e componentes.

Art. 81. O poder executivo, em consonância com os parâmetros previstos nesta Seção, poderá criar Sistema de Qualificação de Empresas, Obras ou Edifícios, prevendo a



concessão de Selos de qualidade, de diferentes graduações, visando estimular a implantação de obras e edificações cada vez mais sustentáveis.

Parágrafo único. Regulamentação específica definirá critérios de pontuação, premiações, demais regras e condições e poderá contar com a participação de entidades da sociedade.

Seção VIII

Das Instalações e Equipamentos

Art. 82. As instalações de água e esgoto, seguirão as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e ao Regulamento dos serviços públicos de água e esgoto prestados pelos órgãos responsável pelo abastecimento de Água e escoamento de Esgotos de ITIRAPUÃ- SP.

Art. 83. Toda edificação será abastecida de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina, e dotado de dispositivos e instalações adequados destinados a receber e conduzir os despejos sanitários.

Art. 84. É obrigatória a instalação ou construção de reservatório para armazenamento de água para cada ligação existente no imóvel ou equipamento que necessitar de ligação de água, a expensas do proprietário, e serão dimensionadas ou construídas de acordo com as normas da ABNT, do Secretaria Municipal de Engenharia e as posturas municipais.

§ 1º A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo da edificação em 24 (vinte e quatro) horas, no mínimo, e calculada segundo os critérios estabelecidos pela ABNT, além de obedecer às especificações determinadas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º As edificações com três ou mais pavimentos ou aquelas cuja pressão dinâmica disponível da rede, junto à ligação, for insuficiente para alimentar o reservatório superior, deverão possuir reservatório inferior e instalação de elevatória conjugada.

Art. 85. Em zonas desprovidas de rede pública de esgotamento sanitário, será permitida a instalação de tratamentos e disposição de esgotos individuais, em cada lote, segundo as disposições das normas da ABNT.

Art. 86. Onde exista ou venha a existir redes públicas de água e esgoto, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes, serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas e esgotadas.

Art. 87. Os tanques e aparelhos de lavagem de roupas deverão ser cobertos.

§ 2º As edificações com
disponível da rede, junto
superior, deverão possuir



Art. 88. As águas pluviais deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitidos o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros públicos.

Art. 89. Nas edificações implantadas no alinhamento dos logradouros públicos, as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões, terraços, marquises e outros locais voltados para o logradouro público, serão captadas em calhas e condutores para despejo na sarjeta passando sob os passeios.

Art. 90. Em observância ao disposto no Código Civil, deverá haver reserva de espaço para a passagem de canalização de águas pluviais provenientes de lotes a montante, exigência esta extensível a canalização de esgoto.

Art. 91. A área permeável no lote para absorção superficial e profunda das águas pluviais deverá ser vegetada e garantida pela execução dos seguintes parâmetros:

I - A área permeável consiste em toda parte do terreno que não possui revestimento de piso, permitindo que a água da chuva penetre no solo, revestido com vegetação, de conformidade com os índices do Tabela VIII.

II - Não entram no cálculo as porções de terreno com terra compactada ou qualquer outro tipo de cobertura que não ofereça permeabilidade suficiente para a absorção de água pelo solo.

§ 1º A qualificação da superfície vegetada, incluindo a possibilidade de utilização de pavimento permeável, jardim vertical e telhado verde, será prevista nos termos do Código do Meio Ambiente e ou diretrizes fixadas pela Secretaria do Meio Ambiente.

§ 2º Nos processos de reformas com alteração da área construída, a taxa de permeabilidade mínima poderá ser reduzida, de acordo com o tipo de atividade e a zona ou setor onde se localiza, desde que sejam implantados mecanismos de contenção de cheias compatíveis com a redução, os quais serão objeto de regulamentação específica expedida pelo Poder Executivo municipal.

§ 3º A taxa de permeabilidade é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável, portanto, havendo impermeabilização e/ou alterações na superfície vegetada do lote sem autorização dos departamentos responsáveis da Prefeitura de GUAÍRA, haverá aplicação de multa, conforme indicado no quadro de infrações.

§ 4º Os estacionamentos privativos e coletivos de superfície com mais de 25 vagas, deverão: ter no mínimo 30% (trinta por cento) de sua área permeável, fornecendo sombreamento através de vegetação e/ou medidas sustentáveis, os quais serão objeto de regulamentação específica expedida pelo Poder Executivo municipal.



Art. 92. É obrigatória a captação e a execução de Sistema de Infiltração e/ou Retenção de águas pluviais para:

I - obras de acordo com a área do lote (m²) e a localização.

II - obras de construção, edificação, reforma e ampliação com área igual ou superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) de cobertura;

III - toda e qualquer obra acima de três pavimentos, independentemente de sua área construída;

IV - para qualquer obra com pavimentos descobertos e que tenham área impermeabilizada superior a 200,00m² (duzentos metros quadrados);

V - o sistema deverá constar projeto a ser aprovado, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;

VI - a emissão do Habite-se ou Auto de Conclusão, fica condicionada a execução do sistema proposto.

§ 1º O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

$$V = 0,15 \times (S - Sp) \times IP \times t$$

Onde:

V = volume do dispositivo adotado

S = área total do terreno

Sp = área do terreno permeável

IP = índice pluviométrico igual a 0,06m³/hora

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

§ 2º Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta condições as naturais de permeabilidade do solo.

§ 3º Na execução dos Sistemas de Reservação e/ou Infiltração de águas pluviais considerar-se-á os disciplinamentos previstos em legislação específica, levando-se em consideração as condições de maior ou menor permeabilidade geológica a serem definidas pelos órgãos técnicos competentes da Secretaria Municipal de Engenharia.

§ 4º Construção de reservatório ligado ao sistema de drenagem.

§ 5º O sistema de contenção de água pluvial deverá fornecer segurança as fundações das edificações vizinhas.

IP = índice pluviométrico

t = tempo de duração da chuva

§ 2º Na execução do SI
naturais de permeabilidade



Art. 93. O volume de água captado e não drenado em virtude da capacidade de absorção do solo, determinado conforme critérios fixados anteriormente, deverá ter seu despejo no sistema público de águas pluviais, retardado, para tão logo esteja em condições de receber tal contribuição:

I - no caso de reservatório para reutilização de água pluvial, deverá apresentar em projeto dispositivo de reuso;

II - no caso de reservatório de retardo, deverá indicar em projeto como será o dispositivo de despejo da água pluvial no sistema após duas horas de retenção.

Art. 94. Toda edificação residencial unifamiliar deve ser dotada de local para armazenamento de resíduos sólidos, situado em local desimpedido de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada para armazenamento por dois dias.

Art. 93. O volume de água captado e não drenado em virtude da capacidade de absorção do solo, determinado conforme critérios fixados anteriormente, deverá ter seu despejo no sistema público de águas pluviais, retardado, para tão logo esteja em condições de receber tal contribuição:

Art. 95. Toda edificação residencial multifamiliar e comercial deve ser dotada de abrigos destinados a guarda de resíduos sólidos, executados de acordo com as normas específicas, sendo revestido de material liso, resistente, lavável, impermeável e com dispositivo de captação de água de lavagem, direcionado a rede coletora de esgoto, com capacidade apropriada para armazenamento por dois dias.

II - no caso de reservatório de retardo, deverá indicar em projeto como será o dispositivo de despejo da água pluvial no sistema após duas horas de retenção.

Seção IX

Art. 94. Toda edificação residencial unifamiliar deve ser dotada de local para armazenamento de resíduos sólidos, situado em local desimpedido de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada para armazenamento por dois dias.

Equipamentos Mecânicos

Art. 96. Nos termos da legislação federal no tocante a obrigatoriedade de instalação de transporte vertical para pessoas portadoras de deficiência, deverá ser obrigatoriamente servida no mínimo por um elevador de passageiros a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura "H" superior a 10 m (dez metros) do piso do andar mais baixo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, exceto nas habitações unifamiliares e de, no mínimo, dois elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24 m (vinte quatro metros).

Art. 97. A existência de elevador em uma edificação não dispensa a instalação de escadas.

Art. 98. O sistema mecânico de circulação vertical, número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características, está sujeito às normas da ABNT sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

Art. 96. Nos termos da legislação federal no tocante a obrigatoriedade de instalação de transporte vertical para pessoas portadoras de deficiência, deverá ser obrigatoriamente servida no mínimo por um elevador de passageiros a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura "H" superior a 10 m (dez metros) do piso do andar mais baixo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, exceto nas habitações unifamiliares e de, no mínimo, dois elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24 m (vinte quatro metros).



Art. 99. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiência física, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá atender às normas específicas de acessibilidade.

Art. 100. A área do poço do elevador, bem como qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Art. 101. Os elevadores de serviços e carga deverão satisfazer as normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhe for aplicável, e com as adaptações adequadas conforme as condições específicas.

§ 1º Os elevadores de carga deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços do acesso dos elevadores de passageiros.

§ 2º Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser no de seus próprios operadores.

Art. 102. As escadas rolantes ou esteiras são consideradas como aparelhos de transporte vertical, sua existência não será levada em conta para o efeito de cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo de largura mínima das escadas fixas.

Parágrafo único. Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter qualquer das dimensões, no plano horizontal, acima de três vezes a largura da escada rolante, com o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 103. Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00 m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, a afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) no trecho onde ocorrer tal situação.

Art. 104. As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição do imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 105. Os equipamentos mecânicos, independentes do porte, não serão considerados como área edificada.

Art. 106. Será obrigatória a existência de para-raios, instalados de acordo com as normas técnicas oficiais e legislação específica.

Art. 107. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e calor em níveis superiores aos previstos na legislação específica, podendo ser exigido laudo técnico que comprove sua adequação.

Seção X



Das Instalações Sanitárias

Art. 108. Toda edificação deve dispor de instalações sanitárias em função da atividade desenvolvida e do número de usuários.

Art. 109. A edificação destinada ao uso residencial deve dispor de instalações sanitárias na seguinte quantidade mínima:

I - residência unifamiliar: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

II - áreas de uso comum de edificações multifamiliar:

a) de 04 (quatro) a 12 (doze) unidades: 01 (uma) bacia, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro, devendo, sempre que possível, ser adaptada ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida;

b) Acima de 12 (doze) unidades: 01 (uma) bacia, 01 (um) lavatório e 01 (um) chuveiro, para cada sexo, sendo no mínimo, uma das instalações adaptadas ao uso por pessoa com deficiente ou mobilidade reduzida.

Art. 110. Os usos não residenciais, classificados nos Grupos: B, H, J e Divisões: C-2, C-3, E-3, F-3, F-8, G-3, G-4 e G-5, conforme Tabela VI - Classificação das edificações quanto a sua ocupação, deverão dispor de instalação de vestiários, com área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados), devendo conter: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) funcionários, para cada sexo.

Art. 111. Na edificação de uso não residencial, com área útil de até 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), deverá ter no mínimo 01 (um) sanitário acessível.

Art. 112. Na edificação de uso não residencial, com área útil acima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), a quantidade de instalações sanitárias, separadas entre público e funcionários, em função da natureza das atividades exercidas e de sua população, garantido o mínimo de 1 (um) sanitário acessível, deve ser calculada conforme a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias:

Tabela VIII - Quantidade mínima de instalações sanitárias (01 bacia sanitária e 01 lavatório p/ cada sexo)

USOS	DESCRIÇÃO	PROPORÇÃO (sanitários/população)
Comércio varejista especializado, diversificado de abastecimento varejista	Lojas em geral com operação de venda e entrega da mercadoria de pequeno e médio porte ao consumidor, exceto os mercados, supermercados, hipermercados e centros de compras - shopping	2:20



	Mercados, supermercados, hipermercados, e centro de compras - shopping centers	2:75
Comércio de alimentação e consumo	Padaria, bar, lanchonete, restaurante	2:20
Locais de reunião, culto ou evento e geradores de alto fluxo de pessoas	Templo, auditório, cinema, teatro, exposição	2:50
Serviço pessoal ou profissional	Escritório e agência do comércio, indústria e de negócio, serviços públicos administrativos e os consultórios e clínicas	2:20
Serviço técnico ou de manutenção	Oficinas de conservação e reparo	2:100
Serviço de hospedagem e hotelaria (Hotéis e pensões)	Unidade de hospedagem	1 chuveiro, 1 bacia e 1 lavatório, para cada unidades
	Demais áreas (refeitório, atendimento, locais de reunião, etc), descontados deste cálculo as áreas das unidades de hospedagem	2:20
Serviço de armazenamento	Depósito em geral, transportadoras e distribuidores	2:20
Serviço de saúde (ambulatorios, pronto atendimento, hospital e clínicas laboratorial) e atender legislação específica	Unidade de internação	1 com chuveiro, para cada unidades
	Demais áreas descontadas deste cálculo, as áreas das unidades de internação	2:20
Serviço de educação seriado e não seriado e atender legislação específica	Creches, escolas do fundamental ao superior, profissionalizante, preparatórias, de línguas e aprendizagem	Atender legislação específica



Indústrias de fabricação, produção e montagem	--	2:20
Outros usos e atividades especiais	--	análise especial

§ 1º A instalação sanitária deverá distar no máximo 50 m (cinquenta metros) de qualquer ponto da edificação, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerada deslocamento da circulação vertical de forma acessível.

§ 2º Os sanitários masculinos poderão ter 50% (cinquenta por cento) das bacias sanitárias substituídas por mictórios.

Seção XI

Das Condições de Acessibilidade

Art. 113. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida estabelecidas no Código de Obras e legislação correlata a edificação nova e a edificação existente em caso de sua reforma, ampliação, requalificação, alteração de atividade ou regularização, quando destinada a uso:

I - público, entendido como aquele administrado por órgão ou entidade da Administração Pública Direta e Indireta ou por empresa prestadora de serviço público e destinado ao público em geral;

II - coletivo, entendido como aquele destinado à atividade não residencial;

III - as áreas comuns da edificação multifamiliar ou plurifamiliar.

Art. 114. Ficam dispensadas do atendimento das exigências estabelecidas nesta seção:

I - a edificação residencial unifamiliar;

II - o espaço e o compartimento de utilização restrita e exclusiva em edificação destinada a uso não residencial, desde que este ambiente não ultrapasse a área máxima de 50,0m² (cinquenta metros quadrados) ou que seja destinado exclusivamente para casa de máquinas ou outros compartimentos de atividade técnica da edificação;

III - o espaço onde se desenvolve atividade específica que justifique a restrição de acesso por motivo de segurança;



IV - o andar superior de edificação de pequeno porte destinado a uso não residencial, desde que a soma de todas as áreas úteis do pavimento superior não ultrapasse a 80,0m² (oitenta metros quadrados);

V - o andar superior ou inferior de edificação existente com até dois pavimentos e área construída total de até 150,0m² (cento e cinquenta metros quadrados) no pavimento não acessível, desde que a atividade instalada no pavimento contíguo da edificação seja a mesma ou funcionalmente à atividade e o pavimento térreo possua todos os equipamentos (infraestrutura para funcionários e público) em condições de acessibilidade;

VI - os mezaninos e jiraus, conforme definição neste Código desde que as atividades desenvolvidas neste ambiente também estejam disponíveis em pavimento acessível.

Art. 115. O projeto e a construção de edificações de uso privado multifamiliar vertical ou em conjuntos habitacionais agrupados horizontalmente os preceitos de acessibilidade vigentes devem ser atendidos, obedecidas, dentre outros, o Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018.

Parágrafo único. As unidades autônomas consideradas "adaptáveis" devem garantir no ato de sua aprovação a existência de todas as portas internas com vão-luz de no mínimo 0,80 m (oitenta centímetros) e permitir a readequação das instalações hidro sanitárias sem comprometimento da estrutura da edificação, tão pouco gerar transtornos às unidades vizinhas.

Art. 116. Na reforma e na requalificação da edificação existente, com ou sem mudança de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação razoável, não podendo ser reduzidas as condições já implantadas.

§ 1º Entende-se por adaptações razoáveis as adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso.

§ 2º O ônus desproporcional caracteriza-se pela impraticabilidade do atendimento à determinação de adaptação da edificação, nos termos do item 3.1.24 da NBR 9050, ou norma técnica que a suceder.

§ 3º A inviabilidade técnica descrita no caput deve ser demonstrada por laudo técnico assinado por profissional habilitado e com a apresentação de documento de responsabilidade técnica perante seu Conselho Profissional.

Art. 117. A edificação deve ser dotada de rampa com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área



externa e o piso correspondente à soleira de ingresso, admitida a instalação de equipamento mecânico de transporte permanente para esta finalidade.

Art. 118. O equipamento mecânico de transporte permanente destinado às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando prevista sua instalação, pode ocupar as faixas de recuo de frente, laterais e de fundo, não sendo considerado área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação e deve atender os seguintes parâmetros:

I - estar situado em local com rota acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

III - ter cabine com dimensões mínimas de 1,10 m (um metro e dez centímetros) por 1,40 m (um metro e quarenta centímetros);

IV - ter porta com vão de 0,80 m (oitenta centímetros);

V - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas com deficiências.

Art. 119. Pelo menos um dos elevadores da edificação deve ser acessível, podendo ser substituído por rampa quando o desnível a vencer for igual ou inferior a 12,00m (doze metros), observadas as normas pertinentes.

Art. 120. Devem ser fixadas vagas especiais para estacionamento de veículo que conduzem ou são conduzidos por pessoa com deficiência, para idosos e gestantes, observando-se as quantidades e localização adequada ao uso a que se destina de acordo com tabela específica.

Art. 121. As edificações não residenciais existentes, com "Auto de Conclusão de Obra" na data da promulgação desta Lei, localizadas em piso térreo e com área útil de no máximo 50,0m² (cinquenta metros quadrados) estão dispensadas de ofertarem sanitários acessíveis, desde que haja somente um sanitário no local.

Art. 122. O licenciamento para funcionamento de atividade ou a emissão de certificado de conclusão de obra ou de serviço, assim como a emissão do termo de "habite-se", ficam condicionados ao atendimento às regras de acessibilidade.

CAPÍTULO II

CLASSIFICAÇÃO, DIMENSÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS



Art. 123. Os compartimentos das edificações classificar-se-ão em "grupos" em razão da função exercida dentro da edificação, que determinará o dimensionamento e a necessidade de aeração e insolação naturais, adotando-se o critério da similaridade.

§ 1º Classificar-se-ão como compartimento "Tipo - A" (compartimentos de permanência prolongada - CPP) aqueles que necessitem de condições privilegiadas de aeração e insolação naturais por se destinarem a ambientes de:

I - repouso (dormitórios) em edificações destinadas a atividade habitacional ou de prestação de serviços de saúde e de educação.

II - estar, em edificações destinadas a atividade habitacional;

III - estudo, em edificações destinadas a atividade habitacional ou de prestação de serviços de educação em estabelecimentos de ensino.

§ 2º Classificar-se-ão como compartimento "Tipo - B" (compartimentos de permanência transitória - CPT) aqueles que não necessitem de condições privilegiadas de aeração e insolação naturais por se tratar de ambientes de:

I - repouso, em edificações destinadas a prestação de serviço de hospedagem;

II - estar, em edificações destinadas a atividade não habitacional;

III - cozinhas, copas e lavanderias domiciliares.

IV - locais de trabalho;

V - estudo, em edificações destinadas a prestação de serviços de educação, salvo os estabelecimentos de ensino até o nível médio.

VI - prática de exercício físico ou esporte em edificações em geral.

VII - os depósitos em geral e vestiário com área superior a 5,00m² (cinco metros quadrados).

§ 3º Classificar-se-ão como compartimento "Tipo - C" (compartimentos sem permanência - CSP):

I - instalações sanitárias;

II - garagens;

III - depósitos e vestiários com área inferior a 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados);

IV - sala de despejo e higienização de utensílios em edificações de prestação de serviços de saúde;

VII - os depósitos em geral e vestiário com área superior a 5,00m² (cinco metros quadrados).



V - todo e qualquer compartimento que pela natureza da atividade nele exercida deva dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.

Art. 124. A edificação a partir de 10,00m (dez metros) de altura, deve observar recuo contínuo, lateral e de fundo, que pode ser escalonado, definido por pela fórmula $H/6$, respeitado o mínimo de 2m (dois metros), devendo sempre atender às restrições específicas do loteador quando houver.

Art. 125. Nenhuma abertura voltada para a divisa do lote terá qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), ressalvadas aquelas voltadas para o alinhamento dos logradouros.

Art. 126. Para compartimentos enquadrados no "Tipo - A" e situados em edificações com gabarito de até 4,00m (quatro metros) de altura (sobrado), serão suficientes a insolação e aeração, proporcionados por:

I - para espaços livres fechados, que possuam área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) e largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou áreas livres internas do lote, que possuam área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) e largura mínima de 2,00m (dois metros);

II - espaço livre aberto, nas duas extremidades ou em uma delas (corredor) com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 127. Para compartimentos enquadrados no "Tipo - A" e situados em edificações com gabarito a partir de 4,00m (quatro metros) de altura (sobrado), serão suficientes a insolação e aeração, proporcionados por:

I - para espaços livres fechados, será admitido $(H^2/4)$ com área mínima de 10m² (dez metros quadrados), dimensão mínima de $H/4$ maior ou igual a 2,00m (dois metros), sempre respeitando a proporção de $2/3$ (dois terços) entre os lados;

II - espaço livre aberto será dimensionado de forma a conter um círculo de diâmetro $H/6$, respeitado a dimensão mínima de 2,00 (dois) metros.

Art. 128. Os compartimentos enquadrados no "Tipo-A", para serem suficientemente iluminados, deverão satisfazer as duas condições seguintes:

I - ter profundidade inferior ou igual a 3 (três) vezes o seu pé-direito, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou da projeção da abertura ou saliência do pavimento superior.

II - ter profundidade inferior ou igual a 3 (três) vezes a sua largura, sendo a profundidade contada a começar da abertura iluminante ou do avanço das paredes laterais dos compartimentos.



Art. 129. Os compartimentos enquadrados nos "Tipo - B" e "Tipo - C", para serem suficientemente iluminados, deverão satisfazer as condições seguintes:

I - espaço livre fechado com área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados) em prédios de até 4 (quatro) pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00m² (um metro quadrado) por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e relação entre os seus lados de 1 (um) para 1,5 (um e meio);

II - espaços livres abertos de largura não inferior 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,15m (quinze centímetros) por pavimento excedente de três, dado pela fórmula $R = 1,50 + (n-3) \times 0,15$, onde "n" representa o número de pavimentos a serem isolados e iluminados, em prédios com altura até o gabarito básico;

III - para aeração e ventilação dos compartimentos "Tipo - B" e "Tipo - C", poderão ser reduzidas, desde que garantido desempenho no mínimo similar pela adoção de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.

Art. 130. Para os compartimentos "Tipo - C", poderão ser admitidas as seguintes soluções:

I - ventilação indireta através de compartimento contíguo, pôr meio de duto de seção não inferior a 0,40m² (quarenta centímetros quadrados) com dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros).

Art. 131. Para as vagas de estacionamento cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 1/20 (um vinte avos) da área do piso.

§ 1º Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.

§ 2º Não será admitido duto de ventilação comum a mais de um pavimento.

Art. 132. A cozinha não poderá ter comunicação direta com compartimentos sanitários e dormitórios.

Art. 133. Os cômodos não poderão servir de passagem para acesso a outro, exceções serão analisadas caso a caso.

Art. 134. É obrigatória a instalação de guarda-corpo sempre que houver desnível superior a 0,60m (sessenta centímetros) entre pisos, conforme especificado na NBR 9050.

§ 1º Os vãos de acesso gradeados, não serão

§ 2º Não será admitido



Art. 135. No caso de agrupamento de aparelhos sanitários da mesma espécie (box), os compartimentos destinados a bacias sanitárias e chuveiros, serão separados por divisões com altura mínima de 2,00m (dois metros), área mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados), com largura de 0,90m (noventa centímetros).

Art. 136. As dimensões mínimas dos compartimentos nas edificações de serviços ligados a Educação estão indicadas na Tabela XII - Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino.

Art. 137. As dimensões mínimas dos compartimentos nas edificações de serviços ligados a Saúde deverão atender legislação específica referente à vigilância sanitária.

Art. 138. As dimensões mínimas dos compartimentos em edificações residenciais serão definidas, de acordo com a Tabela XI - Compartimentos das edificações residenciais:

Tabela IX – Compartimentos das edificações residenciais

	Círculo inscrito - diâmetro -	Área mínima - m ² -	Iluminação mínima	Ventilação mínima	Pé direito mínimo - (m)	Revestimento parede
Salas	2,50	8,00	1/8	1/16	3,00	-
Quarto	2,50	8,00	1/8	1/16	3,00	-
Copa	1,80	3,00	1/8	1/16	3,00	-
Cozinha	1,80	4,00	1/8	1/16	3,00	Impermeabilização até 1,50m
Banheiro	0,90	2,50	1/8	1/16	3,00	Impermeabilização até 1,50m
Agrupamento WC (cela ou box)	0,90	1,10	1/8	1/16	3,00	Impermeabilização até 1,50m
Lavanderia	1,50	2,50	1/8	1/16	3,00	Impermeabilização até 1,50m
Circulação	0,90	-	-	-	2,70	-
Sótão/ Porão	-	-	1/8	1/16	2,50	-
Escada	0,90	-	-	-	2,10	-



NORMAS ESPECÍFICAS DAS CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 141. As habitações conterão no mínimo, compartimentos destinados a repouso, estar, instalação sanitária, preparo de alimento e serviços, obedecerá às seguintes exigências:

I - área mínimas edificada de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), excluindo-se as áreas de uso comum;

II - nas edificações com mais de um compartimento de estar e dois de repouso será admitida a classificação no "Tipo - B" para os demais compartimentos usualmente classificados no "Tipo - A".

Art. 142. As edificações para fins residenciais só poderão estar anexas a atividades destinadas ao uso não residenciais (uso misto) quando tiverem acesso independente ao logradouro público.

Art. 143. Considerar-se-á pavimento térreo aquele que houver acesso de pedestres ao edifício, considerando-se, em caso de mais de um acesso, aquele que resultar na maior altura da edificação.

Art. 144. Nos recuos mínimos obrigatórios laterais e de fundos, no pavimento térreo, poderão ser utilizados para estacionamento ou para edificações es ao edifício desde que sejam apenas em um pavimento e atendendo as condições de iluminação e ventilação e observando a taxa de ocupação máxima.

Art. 145. As edificações plurifamiliares, deverão prever:

I - depósito de material de limpeza (DML) com tanque e armário para guarda de material;

II - abrigo de resíduos sólidos, em compartimentos fechados, com capacidade suficiente para armazenar 2 (dois) dias de produção, estes compartimentos deverão ter comunicação direta com o exterior, ser revestidos de material, liso impermeável e ser provido de ralo ligado ao sistema de esgoto, poderá ser adotada outra solução que atenda às especificações supracitadas;

III - instalações sanitárias de uso comum e vestiário.

Art. 146. A autorização para construção de Stand de Vendas, será concedida pela Prefeitura, a título precário, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por igual período desde requerida e justificada pelo interessado, cabendo a Prefeitura, a decisão de concedê-la.

Art. 147. Consideram-se casas geminadas 2 (duas) unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede em comum e edificadas em um único lote, devendo ser previsto:

II - abrigo de resíduos sólidos

para armazenamento de

com iniciais

para o



I - constituírem de paredes isoladas entre às residências, alcançando o ponto mais alto da cobertura;

II - o terreno deve atender às posturas Municipais, Estaduais e Federais no tocante ao desmembramento do lote, ou se não atender as condições de desdobro forem passíveis de atendimento à lei de condomínio constituindo áreas de uso comum.

CAPÍTULO IV

DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS

Art. 148. A Habitação de Interesse Social (HIS) é a solução de moradia ou a unidade habitacional, entendida como moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima de 6 (seis) salários mínimos, conforme referência estabelecida em nível federal.

Art. 149. A Habitação de Interesse Social, como tal definia HIS, deverão atender aos parâmetros mínimos:

I - as dimensões mínimas entre paredes dos ambientes serão de:

- a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) para sanitário;
- b) 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) para os dormitórios e salas;
- c) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cozinha.

II - o pé direito mínimo, desde que a edificação esteja em conformidade com a norma de desempenho térmico de edificações (ABNT NBR 15.220 e NBR 15.575), poderá ser de:

- a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário, desde que com ventilação direta;
- b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos, desde que as aberturas para ventilação direta correspondam a, pelo menos, 1/4 (um quarto) da área do piso;

III - será admitida a Unidade Evolutiva em HIS para as unidades destinadas a população de menor renda, terá área útil mínima 18,00 m² (dezoito metros quadrados) e será composta por, no mínimo, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) previsão de ampliação, que deverá atender ao estabelecido no Inciso I, com no mínimo 3 (três) alternativas para a ampliação;

a) 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário, desde que com ventilação direta;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos, desde que as aberturas para ventilação direta correspondam a, pelo menos, 1/4 (um quarto) da área do piso;



- b) apresentação do cômputo da área total da unidade ampliada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento;
- c) ser entregue com instalações elétricas e hidráulico sanitárias dimensionadas para a ampliação.
- d) oferta de assistência técnica.

Parágrafo único. A aplicação dos parâmetros definidos neste artigo está condicionada a regulamentação específica no âmbito do município, sobre a produção de HIS e sua destinação as faixas de renda inferiores.

CAPÍTULO V

NORMAS ESPECÍFICAS DAS CONSTRUÇÕES DE USO NÃO RESIDENCIAL

REQUISITOS MINIMOS

Art. 150. As edificações destinadas a comércio em geral, além das disposições constantes neste Código, deverão atender à NBR-9050 quanto à acessibilidade e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 151. As edificações comerciais deverão ter entrada independente, não podendo suas dependências ser utilizadas para outros fins, nem servir de passagem para outros locais, devendo ser previstos:

I - ponto hidráulico destinado ao uso de filtro ou purificador de água;

II - depósito de material de limpeza (DML) com tanque (coberto) e armário para guarda de utensílios e produtos de limpeza;

III - abrigo de resíduos sólidos, em compartimentos fechados, com capacidade suficiente para armazenar 2 (dois) dias de produção, estes compartimentos deverão ter comunicação direta com o exterior, ser revestidos de material, liso impermeável, ser provido de ralo ligado ao sistema de esgoto e ponto de água para higienização do local, poderá ser adotada outra solução que atenda às especificações supracitadas;

IV - paredes até a altura de 2,00m (dois metros) mínimos revestidos de material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

Art. 152. Deverão ser previstas vagas de estacionamento para veículos, nos termos da Lei de Parcelamento e Uso do Solo.

Art. 153. Os estabelecimentos destinados a depósito com área superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) deverão prever:



I - espaço para carga e descarga interna do imóvel, com área mínima de 30m² (trinta metros quadrados) e diâmetro mínimo inscrito de 3,00m (três metros), respeitado os recuos mínimos estabelecidos pela legislação;

II - pé direito mínimo de 3,00m (três metros), podendo ser admitidas, desde que devidamente justificadas, reduções até 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Seção I

Atividades Ligadas à Saúde

Art. 154. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e assistenciais de saúde, além das disposições constantes neste Código, deverão atender às exigências da Vigilância Sanitária - VISA.

Seção II

Escolas

Art. 155. As atividades ligadas à educação, além de atender às exigências da Vigilância Sanitária - VISA e exigências de seus respectivos sistemas de ensino deverão possuir as dependências mínimas indicadas abaixo, conforme nível e modalidade de ensino indicado na Tabela XIV - Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino.

I - espaço administrativo: com recepção, secretaria, almoxarifado, sala de professores, sala da equipe gestora;

II - espaços pedagógicos: salas de aula/reposo/atividades, solário, sala multiuso, laboratórios e biblioteca;

III - espaços coletivos: sanitários, área de recreação coletiva coberta, área de recreação coletiva descoberta (jardim/área verde/gramado/horta, etc.) e quadra poliesportiva;

IV - espaços de serviços: refeitório, cozinha, lactário, despensa, lavanderia, Depósito de Material de Limpeza-DML e depósito de lixo.

Art. 156. Para escolas de educação infantil (atendimento de crianças até 5 anos), as edificações deverão ter:

I - no máximo 2 (dois) pavimentos e o acesso entre os mesmos deverá ser exclusivamente por rampas nos parâmetros da NBR-9050;

II - local para amamentação em espaço tranquilo, ventilado e iluminado, devendo possuir 03 (três) assentos com braço de apoio para cada 50 (cinquenta) alunos em fase de amamentação;

III - deverão ser previstos sanitários exclusivos para adultos.



Art. 157. Para o uso dos berçários (atendimento de crianças de 0 a 2 anos), deverá ser previsto 1 (um) solário contíguo à sala de aula/atividade/repouso com vistas à área com tratamento paisagístico.

Parágrafo único. A área do solário deverá possuir 50% (cinquenta por cento) da área da sala de aula/atividade/repouso, sendo que 50% (cinquenta por cento) da área deve ser coberta.

Art. 158. As edificações deverão ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Para edificações existentes, será admitido o pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Art. 159. Deverá atender ao exigido na Tabela XIV - Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino:

Tabela XII - Dimensões mínimas dos compartimentos de Ensino.

Equipamento	Educação infantil (até 5 anos), sendo até 3 anos creche e 4 a 5 anos pré-escola	Ensino fundamental, (a partir dos 6 anos), 1° ao 5° ano Fundamental I e do 6° ao 9° Fundamental II	Ensino Médio	Educação profissional	Cursos livres Educação superior
Salas de Aula	Creche: 1,50m ² /aluno Pré escola: 1,20m ² /aluno	(Área da sala-10,00)±1,20	(Área da sala-10,00)±1,20	(Área da sala-10,00)±1,20	(Área da sala-10,00)±1,20
Salas de Arte (teatro, artes visuais, música)	N / A	2,00m ² /aluno (p/ uso mínimo de 35 alunos)	2,00m ² /aluno (p/ uso mínimo de 35 alunos)	O que for necessário p/ o curso	O que for necessário p/ o curso
Laboratório de informática e ciências	N / A	1,80m ² /aluno	2,40m ² /aluno	O que for necessário p/ o curso	O que for necessário p/ o curso
Lactário	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária	N / A	N/A	N / A	N/A
Cozinha	Atender legislação específica da	Atender legislação específica da	Atender legislação específica da	Atender legislação	Atender legislação específica da Vigilância Sanitária



	Vigilância Sanitária	Vigilância Sanitária	Vigilância Sanitária	específica da Vigilância Sanitária	
Refeitório	1,00m ² /aluno/turno	0,50m ² /aluno/turno	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção	1,00m ² para 1/3 dos alunos ou 40,00m ² de construção
Sanitários	<p><u>Crianças até 2 anos:</u> 1 banheira alta c/ chuveiro, 1 lav. e 1 trocador p/ cada 10 alunos.</p> <p><u>Crianças até 2 a 3 anos e 11 meses:</u> 1 chuveiro, 1 lav. e 1 bacia sanit. Inf. p/ cada 10 alunos.</p> <p><u>Crianças acima de 4 anos:</u> 1 bacia inf., 1 lavatório e 1 chuveiro p/ cada 20 alunos. Não havendo necessidade de distinção de sexo</p>	1 Bacia sanitária + lavatório p/ cada 20 alunos, separados por sexo.	1 Bacia sanitária + lavatório p/ cada 20 alunos, separados por sexo.	1 Bacia sanitária + lavatório p/ cada 20 alunos, separados por sexo.	1 Bacia sanitária + lavatório p/ cada 20 alunos, separado por sexo.
Recreação descoberta	2,00m ² /Aluno/turno. Tanque de areia telado inclusive o teto/play ground	2,00m ² /aluno/turno. Com área mínima de 100,00m ² . (quadra poliesportiva c/ arquibancada)	2,00m ² /aluno/turno. Com área mínima de 200,00m ² . (quadra poliesportiva c/ arquibancada)	-----	-----
Recreação coberta	2,00m ² /aluno/turno	2,00m ² /aluno/turno	2,00m ² /aluno/turno	-----	-----

Seção III

Restaurantes, Lanchonetes, Bares, Cafés, Refeitórios, Cantinas E Similares

Art. 160. Consideram-se Locais para Refeições as edificações classificadas na Divisão F-8 da Tabela de Classificação das Edificações, deverão observar as disposições específicas da Seção III deste Capítulo e demais disposições deste Código.

Art. 161. Os compartimentos destinados a trabalho, fabricação, manipulação, cozinha e despensa, não poderão ter comunicação direta com compartimentos sanitários.



Art. 162. Os compartimentos destinados a trabalho, fabricação, manipulação, cozinha e despensa, deverão atender:

- I - aberturas teladas, que impeçam acesso de insetos;
- II - portas com molas ou dispositivo que impeçam o devassamento com proteção, na parte inferior, à entrada de roedores.
- III - dispositivos para retenção de gorduras em suspensão;
- IV - a cozinha terá instalação de exaustão de ar para o exterior, com tiragem mínima de um volume de ar do compartimento, por hora ou sistema equivalente.

Art. 163. Os compartimentos destinados a consumo deverão apresentar áreas na relação mínima de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados), por pessoa.

Art. 164. As edificações deverão dispor de instalações sanitárias para o uso de empregados e ao público, conforme o disposto na Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias.

Art. 165. Nos restaurantes que receberem alimentos preparados em cozinhas industriais licenciadas poderá ser dispensada a existência da mesma.

Seção IV

Supermercados

Art. 166. Os supermercados, estabelecimentos destinados à venda de gêneros alimentícios e subsidiariamente, de objetos de uso doméstico, com área acima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - pé direito mínimo de 4,00m (quatro metros), contados do ponto mais baixo da cobertura, podendo ser admitida redução para 3,00m (três metros) para edificações de até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área útil;
- II - permitir a entrada e fácil circulação de caminhões por passagem pavimentada, de largura não inferior a 4,00m (quatro metros);
- III - área total dos vãos de iluminação não inferior a 1/5 (um quinto) da área construída, devendo os vãos dispor de forma a proporcionar aclaramento uniforme;
- IV - a largura de qualquer trecho de malha de circulação interna (corredor entre corredores transversais) deverá ser igual, pelo menos, a 1/10 (um décimo) do seu comprimento e nunca inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- V - instalações frigoríficas com capacidade adequada para a exposição de mercadorias perecíveis, tais como carnes, peixes, frios, laticínios;



VI - se houver açougue de carnes ou peixes, deverá ter compartimento próprio.

Art. 167. Não serão permitidos degraus em toda a área de exposição e vendas, sendo que as diferenças de nível vencidas por meio de rampas nos parâmetros da NBR 9050.

Seção V

Hotéis, Pensões, Flats Services e Motéis

Art. 168. As edificações para hotéis, pensionatos, casas de pensões, motéis, flats e similares são as que se destinam as hospedagens de permanência temporária, com existência de serviços comuns.

Art. 169. Além das disposições gerais deste Código que lhes forem aplicáveis, as construções destinadas a hotéis e flats deverão satisfazer as seguintes condições:

I - além dos compartimentos destinados à hospedagem, deverão no mínimo possuir as seguintes dependências:

a) serviço de portaria, recepção e comunicação;

b) sala de estar;

c) rouparia;

d) vestiário para funcionários para cada sexo;

e) sanitários de uso comum, providos de um lavatório, uma bacia e um dispositivo para banho, na proporção de dois para cada 50 (cinquenta) quartos ou fração, deverão estar situados no mesmo andar, ou no máximo em dois andares, sendo um imediatamente superior ou inferior ao outro;

f) estacionamento para autos;

II - Os quartos de hospedes serão classificados como do "Tipo-B" (compartimentos de permanência transitória - CPT) e como tal serão dimensionados;

III - os banheiros privativos terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - quando os quartos não possuírem banheiros privativos, deverá haver um em cada andar para cada grupo de 5 (cinco) quartos com no mínimo uma bacia sanitária, um lavatório e dispositivo de banho para cada sexo.

Art. 170. Serão consideradas pensões e hospedarias as moradias coletivas semelhantes a hotéis que contiverem até 10 (dez) quartos e fornecerem alimentação em refeitório coletivo.



Parágrafo único. Os quartos de hóspedes terão:

- I - área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados);
- II - dimensão mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 171. Os dormitórios não poderão servir de passagem para outros dormitórios.

Art. 172. As edificações destinadas a motel deverão atender as seguintes condições:

- I - cada unidade distinta e autônoma para hospedagem será constituída de:
 - a) área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) quando destinado a duas pessoas;
 - b) instalação sanitária com bacia sanitária, lavatório e dispositivo de banho com área mínima de 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);
 - c) quando os dormitórios não contarem com instalações sanitárias privativas, deverão ser dotados de lavatórios.

II - terão espaço para estacionamento de uma vaga para cada unidade autônoma utilizada para hospedagem;

III - deverão ter muro de fecho, em alvenaria ou similar, circundando sua área com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

Seção VI

Locais de Reuniões

Art. 173. Para efeito da presente Seção, são locais de reunião:

I - esportivos: corridas de cavalos, de veículos, estádios, ginásios, clubes esportivos, quadras de esportes, piscinas coletivas, coberta ou não, prática de equitação, rodeios, ringue e patinação;

II - recreativos ou sociais: clubes recreativos e sociais, sedes de associação em geral (sindicatos, entidades profissionais e outras), escolas de samba, danças ou bailes, restaurantes ou lanchonetes com música ao vivo, boates, boliches, bilhares, tiro ao alvo, jogos (carteados, xadrez e outros);

III - culturais: cinemas, auditórios e salas de concerto, bibliotecas, discotecas, museus, teatros cobertos, teatros ao ar livre, teatro de arena;

IV - religiosos: templos religiosos, salões de culto e salões de agremiações religiosas.

Art. 174. Os locais de reunião, além das disposições constantes neste Código, deverão atender à NBR-9050 quanto à acessibilidade, determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, em especial às exigências de acesso, circulação,



escoamento de pessoas e resistência ao fogo e normas construtivas em especial quanto ao isolamento térmico e acústico.

Art. 175. Nos locais de reunião, as partes destinadas ao público deverão possuir:

I - circulação de acesso;

II - condições de perfeita visibilidade;

III - espaçamento entre filas e séries de assentos;

IV - locais de espera;

V - instalações sanitárias;

VI - lotação máxima fixada, quando for o caso;

VII - acessibilidade a pessoas com necessidades especiais; e

VIII - sistema de prevenção de incêndio e saída de emergência, os quais serão definidos de acordo com a NBR-9077 da ABNT.

Art. 176. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros, salões de baile, boates, ginásios de esportes, clubes, salão de exposição, templos religiosos e similares deverão atender às seguintes disposições:

I - os recintos serão divididos em setores, por passagens longitudinais e transversais, com a largura necessária ao escoamento da lotação do setor correspondente, para setores com a lotação igual ou inferior a 150 (cento e cinquenta) pessoas, a largura livre e mínima das passagens longitudinais será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e a das transversais será de 1,00m (um metro); para setores com lotação acima de 150 (cento e cinquenta) pessoas, haverá um acréscimo nas larguras das passagens longitudinais e transversais, à razão de 0,08m (oito centímetros) por lugar excedente;

II - a lotação máxima de cada setor será de 250 (duzentos e cinquenta) lugares, sentados ou de pé;

III - os trechos de linhas ou colunas sem interrupção por corredores ou passagens não poderão ter mais de 20 (vinte) lugares, sentados ou de pé, para as edificações destinadas a locais de reuniões esportivas, recreativas, ou sociais e culturais e de 15 (quinze) lugares, sentados ou de pé, para as edificações destinadas a locais de reunião para fins religiosos;

IV - as linhas ou colunas que tiverem acesso apenas de um lado, terminando do outro junto as paredes, divisões ou outra vedação, não poderão ter mais do que 5 (cinco) lugares, sentados ou de pé, com exceção das arquibancadas esportivas que poderão ter até 10 (dez) lugares;



V - o vão livre entre os lugares será, no mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros);

VI - instalações sanitárias para o público serão obrigatórias, separadas para cada sexo, sendo calculado de acordo com a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias;

VII - deverá ser previsto local destinado à parada de cadeira de rodas, conforme determinado pela NBR-9050, com vistas à eliminação de barreiras arquitetônicas para pessoas com necessidades especiais;

VIII - deverá ser prevista cadeira especial para pessoas obesas, conforme NBR- 9050;

IX - o pé direito livre mínimo será, no centro da plateia, de 6,00m (seis metros), podendo ser reduzidas a 3,00m em locais de reunião com área de até 200,00m² (duzentos metros quadrados) de construção;

Art. 177. As bilheterias, quando houver, terão seus guichês afastados, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial.

Art. 178. Os camarins dos teatros serão providos de instalações sanitárias privativas.

Art. 179. Nas edificações destinadas a práticas esportivas (estádios, ginásios) deverão satisfazer, no mínimo, as seguintes condições:

I - os espaços de acesso aos esportistas e público deverão ser independentes do acesso e circulação de veículos;

II - deverão dispor de instalações sanitárias para uso público e funcionários, calculado de acordo com a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias desta Lei;

III - deverá haver uma sala para exame médico/primeiros socorros e/ou ambulatório com área mínima de 12,00m² (doze metros quadrados);

IV - deverão dispor de vestiários para atletas, separados por sexo, próximo aos locais para prática de esporte, na proporção mínima de 1,00m² (um metros quadrado) para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) da área total da parte destinada à prática de esportes, observada a área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) para cada um dos vestiários;

V - em cada vestiário deverá ser prevista a instalação de pelo menos, um bebedouro;

VI - pé direito mínimo deverá ser de 5,00 m (cinco metros) no local da prática esportiva.

Art. 180. As arquibancadas terão as seguintes dimensões:

I - para assistência sentada:

a) altura mínima de 0,35m;



- b) altura máxima de 0,45m;
- c) largura mínima de 0,80m;
- d) largura máxima de 0,90m;

II - para assistência em pé:

- a) altura mínima de 0,35m;
- b) altura máxima de 0,45m;
- c) largura mínima de 0,40m;
- d) largura máxima de 0,50m.

Art. 181. Nas edições esportivas, com capacidade igual ou superior a 5.000 (cinco mil) lugares, deverá ser prevista a instalação de bares para o público, bem como de locais para policiamento.

I - o local de reunião ou culto deverá ter:

- a) o pé-direito não inferior a 4,00m (quatro metros);
- b) área do recinto dimensionada segundo a lotação máxima prevista;
- c) ventilação natural ou por dispositivos mecânicos capazes de proporcionar suficiente renovação de ar exterior.

Art. 182. Agrupamento de lojas ou galerias (área de circulação), deverão ter pé direito mínimo de 4,00m (quatro metros).

Seção VII

Postos de Combustível e Serviços Para Veículos

Art. 183. A instalação de postos revendedores de combustíveis para fins automotivos, terá sua planta aprovada mediante cumprimento da legislação específica vigente sobre construções e zoneamento, desde que obedecidos os preceitos neste capítulo, bem como análise do órgão responsável pelo planejamento urbano, viário, do meio ambiente e Cetesb (licença de instalação).

Art. 184. Os postos de serviços e abastecimento de veículos somente poderão ser construídos observando as seguintes condições:

- I - em terrenos com área mínima de 700m² (setecentos metros quadrados), quando de esquina a testada principal deverá ter no mínimo 30 m (trinta metros) de frente para o logradouro público, quando situado no meio de quadra deverá ter testada mínima de 40m (quarenta metros);



II - distância de 50m (cinquenta metros) de locais de segurança pública e de locais onde haja conflito em vias expressas e avenidas de acordo com análise da Secretaria Municipal de Engenharia;

III - quando localizados às margens de estradas deverão ter aprovação do departamento de Estradas de Rodagem (DER ou concessionária);

IV - quando localizados em praças rotatórias, somente serão permitidos se existir via de trânsito local, para qual deverão fazer frente e acesso;

V - as coberturas das bombas poderão ocupar recuo frontal, quando este for exigido, porém, a estrutura de apoio e as bombas deverão estar recuadas a 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento predial e das divisas do lote, medidas a partir de seu centro geométrico.

VI - os pontos de descargas dos caminhões tanques deverão ser instalados de tal maneira que o caminhão estacione totalmente dentro do pátio do posto, sem ocupar o passeio em vias públicas;

VII - será obrigatória a existência de dois vãos de acesso, no mínimo, cuja largura não poderá ser inferior a 7,00m (sete metros), devendo estar afastadas no mínimo 5,00m (cinco metros) entre si e no mínimo 1,00m (um metro) das divisas, o rebaixamento de guias somente será permitido nos locais de acesso;

VIII - não poderão ser rebaixadas as guias no trecho correspondente a curva de concordância entre os alinhamentos correspondentes, desde que o raio da curva de concordância seja igual ou inferior a 9,00m (nove metros), ou quando for maior, deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo sistema viário;

IX - em toda a frente do lote não utilizada, pelos acessos, deverá ser construída uma mureta, um gradil ou outro obstáculo, com altura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

X - junto a face interna das muretas, do gradil ou outro obstáculo e em toda a extensão restante do alinhamento, deverá ser construída uma canaleta destinada à coleta de águas superficiais. Nos trechos correspondentes aos acessos, as canaletas serão dotadas de grelhas;

XI - a área do posto não edificada deverá ser pavimentada em concreto, asfalto, paralelepípedo ou material equivalente e drenada de maneira a impedir o escoamento das águas de lavagem para a via pública;

XII - os pisos das áreas cobertas (coberturas de bombas) terão declividade suficiente para o escoamento das águas de lavagem ou combustível e não excedente a 3% (três por cento), devendo possuir grelha de captação colocados a uma distância máxima de

mureta, um gradil ou outro obstáculo, com altura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

X - junto a face interna das muretas, do gradil ou outro obstáculo e em toda a extensão restante do alinhamento,



0,50m (cinquenta centímetros) da projeção da cobertura na parte interna, ligados à caixa de retenção de sólidos e separação de graxa e óleo;

XIII - compartimentos ou ambientes para administração, serviços e depósitos de mercadorias, com área total não inferior a 20,00m² (vinte metros quadrados), podendo cada um ter a área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), compartimento para vestiário, com área mínima, de 4,00m² (quatro metros quadrados).

Art. 185. Os compartimentos destinados a lavagem deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - o pé direito mínimo será de 3,00m (três metros);

II - estarem localizadas em compartimentos cobertos e fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo, com paredes fechadas em toda a altura ou ter caixilhos fixos sem aberturas;

III - no caso de construção de parede junto à divisa, esta deverá ter a mesma altura da cobertura;

IV - as paredes serão revestidas até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens;

V - deverão possuir grelhas de captação de águas de lavagem ligadas à caixa de retenção de sólidos e separação de graxa e óleo.

Art. 186. As edificações de postos revendedores de combustíveis e oficinas automotivas deverão prever caixa separadora de lama e óleo dentro dos parâmetros técnicos, devendo o efluente ser disposto na rede de esgoto.

Art. 187. Se a oficina possuir serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio e com equipamento adequado para a proteção dos empregados e para evitar a dispersão, para setores vizinhos, das emulsões de tintas, solventes e produtos químicos.

Art. 188. As oficinas deverão ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros), salvo os compartimentos destinados a administração, almoxarifado, vestiários e sanitários.

Seção VIII

Velórios, Necrotérios, Cemitérios e Crematórios

Art. 189. As edificações destinadas a velórios, necrotérios, cemitérios e crematórios deverão atender às especificações das autoridades sanitárias e ambientais competentes.



Art. 190. As edificações destinadas a velórios, deverão conter os seguintes compartimentos e instalações mínimas:

- I - sala de vigília, com área mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados);
- II - local para descanso ou espera, próximo à sala de vigília, coberta e ventilada, com área mínima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
- III - sala de primeiros socorros, de no mínimo, 12,00m² (doze metros quadrados);
- IV - os estabelecimentos que trata esta seção, estão sujeitos a vistoria pela autoridade sanitária competente, e só poderão ser utilizados para o fim que se destinam, não podendo servir de acesso a outras dependências;
- V - instalações sanitárias, para o uso público, separadas para cada sexo, calculado conforme a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias.

Art. 191. As edificações destinadas a necrotérios, deverão conter os seguintes compartimentos e instalações mínimas:

- I - sala de recepção ou espera com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados);
- II - local para descanso ou espera, próximo à sala de recepção ou espera, com área mínima de 11,00m² (onze metros quadrados);
- III - instalações sanitárias, para o uso público, separadas para cada sexo, calculado conforme a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias.

Art. 192. Além dos requisitos acima, as edificações destinadas a velórios e necrotérios, deverão guardar um afastamento nas divisas dos terrenos vizinhos, de no mínimo 4,00m (quatro metros).

Art. 193. É vedada a instalação e funcionamento de velórios e necrotérios, ressalvados os existentes à data desta lei, em locais distantes a mais de 100,00m (cem metros) do perímetro divisório dos cemitérios.

Art. 194. As edificações destinadas a cemitérios, deverão conter os seguintes compartimentos e instalações mínimas:

- I - local para administração e recepção;
- II - sala de necropsia atendendo os requisitos exigidos neste regulamento;
- III - depósito de materiais e ferramentas;
- IV - vestiários e instalações sanitárias para os empregados;
- V - instalações sanitárias, para o uso público, separadas para cada sexo, calculado conforme a Tabela X - Quantidade mínima de instalações sanitárias.



Art. 195. Os cemitérios deverão estar isolados, em todo o seu perímetro, por logradouros públicos ou outras áreas abertas, com largura mínima de 15,00m (quinze metros) em zonas abastecidas por redes de água, e de 30,00m (trinta metros) em zonas não providas de rede.

Art. 196. Nos cemitérios, pelo menos 20% (vinte por cento) de suas áreas serão destinadas a arborização ou ajardinamento.

§ 1º O projeto de construção deverá ser submetido à prévia aprovação da autoridade sanitária e do órgão responsável pelo licenciamento ambiental.

§ 2º Os fornos crematórios deverão estar no mínimo 400 (quatrocentos) metros distantes de qualquer residência.

§ 3º Os crematórios de que trata o caput do presente artigo poderão ser construídos para seres humano, bem como crematórios e animais.

Art. 197. Os crematórios deverão ser providos de câmaras frigoríficas e de sala de necropsia, devendo atender às normas sanitárias vigentes.

Art. 198. Os crematórios deverão destinar no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote ou gleba à arborização, especialmente ao redor da edificação que contenha o forno.

Parágrafo único. As espécies arbóreas a serem utilizadas deverão ser indicadas pela autoridade ambiental municipal.

Seção IX

Industrial, Comercial de Alto Risco, Atacadista e Depósito

Art. 199. As edificações que trata essa seção deverão ter sua planta aprovada mediante cumprimento da legislação específica vigente sobre construções e zoneamento, desde que obedecidos os preceitos neste capítulo, bem como análise do órgão responsável pelo planejamento urbano, viário, do meio ambiente e Cetesb (licença de instalação).

Art. 200. As edificações para oficinas e indústrias deverão dispor, pelo menos, de compartimentos, ambientes e locais para:

I - recepção, espera ou atendimento público;

II - acesso e circulação de pessoas;

III - trabalho;

IV - armazenagem;

V - administração e serviços;



PREFEITURA DE Itirapuã

VI - sanitários;

VII - vestiários;

VIII - acesso e estacionamento de veículos;

IX - pátio de carga e descarga.

Art. 201. As oficinas e indústrias com área total de construção superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) deverão dispor ainda de locais para refeições nos parâmetros determinados na SEÇÃO V - RESTAURANTES, LANCHONETES, BARES, CAFÉS, REFEITÓRIOS, CANTINAS E OUTROS.

Art. 202. As aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos de trabalho ou atividades terão área correspondente a pelo menos 1/5 (um quinto) da área do compartimento, que deverá satisfazer as condições de permanência prolongada.

Parágrafo único. Quando a atividade exercida no local exigir o fechamento das aberturas para o exterior, o compartimento deverá dispor de instalações de renovação de ar ou de ar condicionado.

Art. 203. Nas indústrias os compartimentos destinados a trabalho deverão ter pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), respeitadas as exigências superiores.

Art. 204. As chaminés deverão elevar-se pelo menos, 5,00m (cinco metros) acima do ponto mais alto da cobertura da edificação existente na data da aprovação do projeto, dentro de um raio de 50,00m (cinquenta metros), a contar do centro da chaminé.

Art. 205. Revogam-se as disposições em contrário.

Parágrafo único. Quando as aberturas para o exterior, o compartimento deverá dispor de instalações de renovação de ar ou de ar condicionado.

Art. 203. Nas indústrias os compartimentos destinados a trabalho deverão ter pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), respeitadas as exigências superiores.

Art. 204. As chaminés deverão elevar-se pelo menos, 5,00m (cinco metros) acima do ponto mais alto da cobertura da edificação existente na data da aprovação do projeto, dentro de um raio de 50,00m (cinquenta metros), a contar do centro da chaminé.

Art. 205. Revogam-se as disposições em contrário.



ANEXO II

MODELO DE PRANCHA E DE DESENHO TÉCNICO CONFORME NBR 6492/1994

MODELO DE SELO

Quanto à apresentação da documentação para aprovação de projetos:

• **EDIFICAÇÕES UNIFAMILIARES:**

- Prancha Arquitetônica contendo:

- * O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
- * Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
- * Planta de cobertura;
- * Indicação da área permeável;
- * Detalhamento da calçada/passeio, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
- * Cotas de piso da calçada e do terreno.

- Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e/ou escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;

- Taxa de análise paga;

- Requerimento endereçado ao Prefeito;

- Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);

- ART/ RRT/ TRT

- Prancha Arquitetônica

• **EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES ATÉ 3 PAVIMENTOS:**

- Prancha Arquitetônica contendo:

- * O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
- * Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
- * Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;
- * Planta de cobertura;
- * Indicação da área permeável ou dispositivo de contenção de água de chuva em compensação à falta da área permeável;
- * Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
- * Cotas de piso da calçada e do terreno.

- Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;

- Taxa de análise paga;

- Requerimento endereçado ao Prefeito;

- Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);

- ART/ RRT/ TRT

* Detalhamento da calçada

dentro do mesmo lote;

* Planta de cobertura;

* Indicação da área permeável

ou dispositivo de contenção de água de chuva

em compensação à falta da área permeável;



- **EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES ACIMA DE 3 PAVIMENTOS:**

- Deverá apresentar a documentação exigida de acordo com a Lei complementar pertinente ao Parcelamento de Solo e suas alterações ou outra que vier a substituí-la de acordo com o tipo de empreendimento.

- **EDIFICAÇÃO COMERCIAL E/OU PRESTAÇÃO DE SERVIÇO:**

- Prancha Arquitetônica contendo:

- * O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
- * Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
- * Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;
- * Planta de cobertura;
- * Indicação da área permeável;
- * Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
- * Cotas de piso da calçada e do terreno.
- * Deve ser apresentado o Layout de acessibilidade (piso tátil, sanitários, calçadas, vagas de estacionamento e demais parâmetros exigidos pelas demais legislações pertinentes.
- * Deve ser apresentado o Projeto aprovado ou dispensa do Bombeiro.

- Certidão de Uso do solo (quando solicitado pelo setor de análise de projetos)

- Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias) e/ou escritura registrada em cartório ou contrato de compra e venda com firma reconhecida em cartório;

- Taxa de análise paga;

- Requerimento endereçado ao Prefeito;

- Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);

- ART/ RRT/ TRT

* Poderá ser exigido documentações complementares dependendo do tipo de comércio e/ou prestação de serviço.

- **EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL:**

- Prancha Arquitetônica contendo:

- * O perímetro da edificação, com a indicação de aberturas de portas e janelas;
- * Distâncias entre a edificação e as divisas do lote e entre outras edificações existentes dentro do mesmo lote;
- * Cortes e elevações demonstrando a altura da edificação e o perfil natural do terreno;
- * Planta de cobertura;
- * Indicação da área permeável;
- * Detalhamento da calçada, com cortes de perfis longitudinais e transversais, além dos parâmetros exigidos pelo Plano Viário, conforme modelo do Anexo V.
- * Cotas de piso da calçada e do terreno.
- * Deve ser apresentado o Layout de acessibilidade (piso tátil, sanitários, calçadas, vagas de estacionamento e demais parâmetros exigidos pelas demais legislações pertinentes.



- * Projeto aprovado ou dispensa do Bombeiro.
- Certidão de Uso do solo (quando solicitado pelo setor de análise de projetos)
- Matrícula atualizada do imóvel (com data de emissão de até 30 dias);
- Taxa de análise paga;
- Requerimento endereçado ao Prefeito;
- Termos de Responsabilidades (modelos presentes no Anexo VII);
- ART/ RRT/ TRT
- * Poderá ser exigido documentações complementares dependendo do tipo de Industria.

- REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA
- Declaração de Reforma
- ART de execução (para reformas com intervenção estrutural)

QUANTO À APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PARA AUTO DE CONCLUSÃO/HABITE-SE:

- Taxa de auto de conclusão/habite-se quitada;
- Notas fiscais dos serviços prestados na obra, se for o caso;
- Cópia do projeto aprovado;
- Comprovante de destinação dos resíduos gerados na construção;
- Termo de responsabilidade (Anexo VII)
- Comprovante de utilização de madeira de origem legal ou, se inexistente, declaração respectiva no mesmo sentido.

- ART/ RRT/ TRT
* Poderá ser exigido documentações complementares dependendo do tipo de Industria.

- REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA
- Declaração de Reforma
- ART de execução (para reformas com intervenção estrutural)

QUANTO À APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PARA AUTO DE CONCLUSÃO/HABITE-SE:

- Taxa de auto de conclusão/habite-se quitada;
- Notas fiscais dos serviços prestados na obra, se for o caso;
- Cópia do projeto aprovado;
- Comprovante de destinação dos resíduos gerados na construção;
- Termo de responsabilidade (Anexo VII)
- Comprovante de utilização de madeira de origem legal ou, se inexistente, declaração respectiva no mesmo sentido.



ANEXO III PARÂMETROS URBANÍSTICOS

* A taxa de ocupação máxima de construção nos lotes será de 80% (oitenta por cento), com exceção para os parcelamentos onde em seus Decretos de Aprovação, constem taxas mais restritivas. O profissional responsável, habilitado em Engenharia, Arquitetura ou Técnico em Edificações, fica obrigado a consultar o Decreto de Aprovação do parcelamento do solo onde o lote a ser edificado está inserido, antes de executar o projeto.

RECUOS MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS NA EDIFICAÇÃO

Frontal Fundos Lateral

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Até 03 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima.

(*3) - 2,00 m. (*4) - 1,50 m + H/10.

- Edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser: 0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10.

- 04 Pavimentos ou mais:

2,00 m (*4) - 1,50 m + H/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*4)

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:

Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima:

(*3) - 2,00 m (*4) + 1,50 m + H/10

- Edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser: 0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10

- 04 Pavimentos até 10 pavimentos com até 30,00 m de altura máxima:

2,00 m (*4) - 1,50 m + H/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*4)

Frontal Fundos Lateral

- 11 pavimentos ou mais 2,00 m até o 10º pavimento.

A partir do 11º pavimento:

2,00 m + h/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*4)

- Edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser:

0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10

COMÉRCIO E SERVIÇO:

- Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima. (*3) - 0,00 m (*5) - 1,50 m + H/10

- Em caso de edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10

- 4 Pavimentos até 10 pavimentos, com até 30,00 m de altura máxima 2,00 m (*4) - 1,50 m + H/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*4)

- 11 pavimentos ou mais 2,00 m até o 10º pavimento.

A partir do 11º pavimento; 2,00 m + h/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*5) - 1,50 m + H/10. (*5)

0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10

INDÚSTRIA

Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima:

(*3) - 5,00 m - 2,00 m + H/10

- Edificações com faces sem abertura para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser

A partir do 11º pavimento:

2,00 m + h/10. (*4) - 1,50 m + H/10. (*5) - 1,50 m + H/10. (*5)

0,00m ou 1,50 + H/10. - 1,50 m + H/10

COMÉRCIO E SERVIÇO

- Até 3 pavimentos, com até 10,50 m de altura máxima:



PREFEITURA DE Itirapuã

0,00m ou $2,00 + H/10 (*6) - 2,00 m + H/10$
- 4 pavimentos ou mais: $5,00 m + H/10 - 2,00 m + H/10$

Notas:

- 1 – Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, os subsolos não serão considerados. Para os subsolos, deverá ser considerado o disposto neste Código de Edificações.
- 2 – Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, a altura “H” corresponde à distância entre o piso do primeiro pavimento (não considerando o pavimento Térreo) e o piso do pavimento considerado.
- 3 – A altura máxima da edificação deverá estar a no máximo 10,50 metros do pavimento térreo. O Reservatório não será considerado no cálculo da altura máxima quando ele estiver a mais de 2 metros do alinhamento do lote.
- 4- Eximem-se dessa exigência, guaritas, portarias, passagens cobertas, coberturas de garagens e lixeiras, onde o recuo poderá ser zero. O recuo de 2,00 metros junto às divisas com logradouros públicos, a ser admitido para até o 10º pavimento, será limitado à altura máxima de 30,00 metros a contar do piso do pavimento térreo. O H do recuo de $2,00 m + H/10$ a partir do 11º pavimento, terá como medida o ponto inicial o piso do primeiro pavimento até o piso do pavimento considerado, ficando permitido, a critério, o escalonamento.
- 5 – Em caso de aberturas de compartimentos de uso sanitário, cozinhas e despensas, deverá haver recuo frontal de 2,00m e se for o caso, área de iluminação com no mínimo $6,00 m^2$.
- 6 – Edificações que dependam de aprovação sanitária deverão respeitar legislação e normas específicas.
- 7 – Em paredes dispostas perpendicularmente à divisa do lote em relação aos lotes vizinhos ou ângulo superior a 90° , nenhuma abertura poderá estar a menos de 0,75 m da divisa do lote.
- 8 – Em paredes dispostas em ângulo inferior a 90° em relação à divisa do lote com os lotes vizinhos, nenhuma abertura poderá estar a menos de 1,50 m da divisa do lote.
- 9 - Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, nenhuma varanda, sacada ou terraço poderá incidir sobre os recuos obrigatórios. Quando tais aberturas estiverem locadas perpendicularmente aos lotes vizinhos, deverão distar a 75 cm da linha divisória do lote, sendo que para tanto, deverá haver barreira visual em alvenaria. É vedado, conforme disposto no Código Civil Brasileiro, e demais legislação, a construção destes ambientes junto à divisa dos lotes vizinhos.
- 10 – As áreas de iluminação deverão possuir área mínima de $6,00 m^2$, sendo a menor dimensão de $1,5 + H/10$. No caso de indústrias, a área de iluminação mínima é de $6,00 m^2$, sendo a menor dimensão de $2,00 + H/10$.
- 11 – Quando dentro de um mesmo lote, existir mais de uma edificação com usos e/ou gabaritos diferentes, poderá haver a adoção de recuos distintos.
- 12 – Quando construída sobre a divisa, a edificação deverá apresentar platibanda para contenção de águas pluviais, além do dispositivo de drenagem (calhas, condutores, rufos e contra rufos).
- 13 – Em todas as edificações, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros de isolamento de riscos definidos pelo corpo de bombeiros.
- 14 – Em todos os casos, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros definidos pelo decreto do parcelamento em questão. Será adotado sempre o critério mais restritivo.



- 15- Para construções em loteamentos fechados, será necessário o carimbo de aprovação do Condomínio, nos projetos arquitetônicos.
- 16- Para empreendimentos com mais de 3 pavimentos, poderá ser solicitada a aprovação do COMAER (Comando Aéreo).
- 17- Em edifícios multifamiliares, independentemente do número de unidades e/ou pavimentos, deverá haver entrada exclusiva para pedestres, com no mínimo 90 cm de largura e com rota acessível até a entrada da edificação, não devendo esta rota coincidir com a passagem de veículos, sendo, portanto, livre de qualquer obstáculo. Deverá ser atendida toda a legislação pertinente à acessibilidade quanto à circulação de pedestres e veículos, inclusive vagas.
- 18 - Toda edificação deverá indicar o espaço destinado à lixeira.
- 19 - Os edifícios multifamiliares, além dos parâmetros exigidos por este Código, ainda deverão atender aos parâmetros estabelecidos na legislação pertinente ao Parcelamento do Solo ou outra que vier a substituí-la.
- 20- O beiral das edificações, quando existir, deverá possuir no máximo 100,00 cm.
- 21- A distância mínima entre a edificação principal e a edícula, quando existir, deverá ser no mínimo 1,50 m.
- 22 - As marquises não poderão avançar mais que 2/3 da largura das calçadas.
- 23 – Quando a área impermeabilizada dentro do lote for superior a 500 m², deverá ser atendida a legislação que estabelece a obrigatoriedade de implantação do reservatório de água de chuva dentro dos lotes.
- 24 – Deverá ser destinada como área permeável dentro do lote, 6% (seis por cento) da área total do lote. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela legislação em vigor. As áreas permeáveis não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem.
- 25 – Não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes com o lote contíguo, bem como a menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.
- 26 – Ressalvando nos itens 7 e 25, que os casos anteriores a esta lei, onde após o período de 01 ano e 01 dia, onde não havendo impugnação do proprietário do lote vizinho, serão aceitas as aberturas, como regulares, porém, a qualquer momento, o proprietário do lote vizinho afetado poderá edificar construção na divisa de seu lote, mesmo que esta venha vedar a iluminação e/ou ventilação existente.
- 27 – Será admitida a largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a faixa de circulação nas calçadas.
- 24 – Deverá ser destinada como área permeável dentro do lote, 6% (seis por cento) da área total do lote. Em caso de edifícios multifamiliares até 3 pavimentos e/ou 16 unidades habitacionais, onde não seja possível destinar 6% de área permeável, poderá ser implantado reservatório de contenção de águas de chuva, dimensionado de acordo com a área computada como permeável a ser considerada, conforme cálculo indicado pela legislação em vigor. As áreas permeáveis não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem.
- 25 – Não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas dos lotes com o lote contíguo, bem como a menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.
- 26 – Ressalvando nos itens 7 e 25, que os casos anteriores a esta lei, onde após o período de 01 ano e 01 dia, onde não havendo impugnação do proprietário do lote vizinho, serão aceitas as aberturas, como regulares, porém, a qualquer momento, o proprietário do lote vizinho afetado poderá edificar construção na divisa de seu lote, mesmo que esta venha vedar a iluminação e/ou ventilação existente.
- 27 – Será admitida a largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para a faixa de circulação nas calçadas.

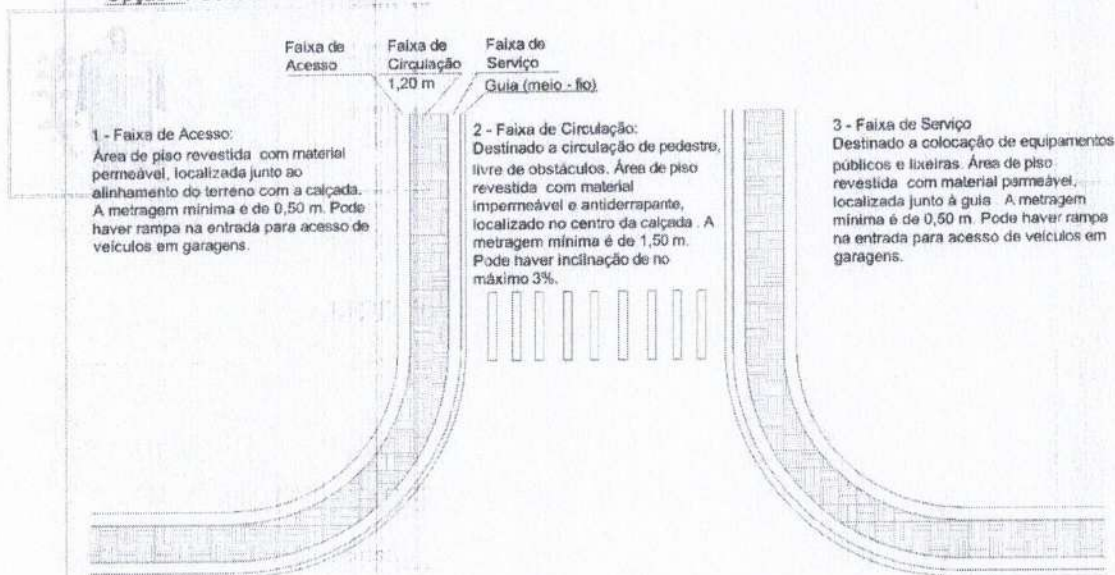


ANEXO IV

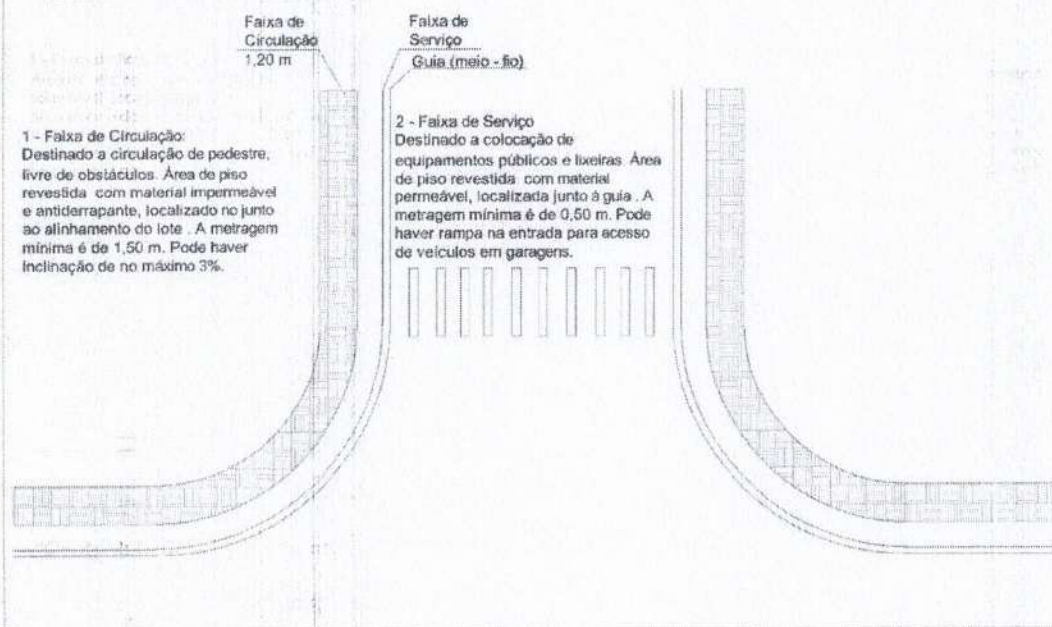
MODELO DE DIMENSIONAMENTO DE CALÇADA

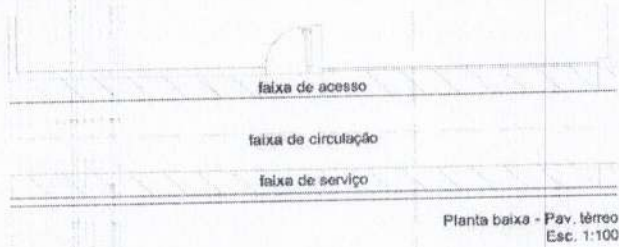
MODELO DE CALÇADA

***Opção 1: Com faixa de acesso.**

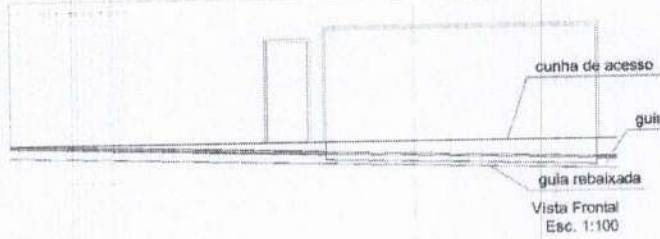


***Opção 2: Sem faixa de acesso.**

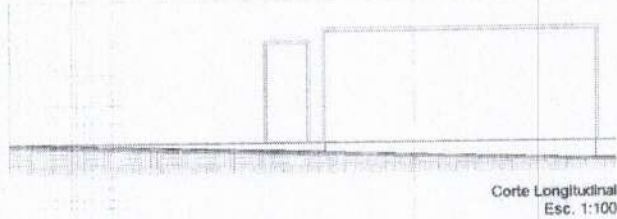




2 - Entrada de Garagens:
Poderá haver rampamento para a entrada de veículos na garagem, somente na faixa de acesso e na faixa de serviço com rebaixamento da guia (meio-fio). A faixa de circulação deverá continuar acompanhando o perfil longitudinal da via, podendo haver no sentido transversal, no máximo, 3% de inclinação.



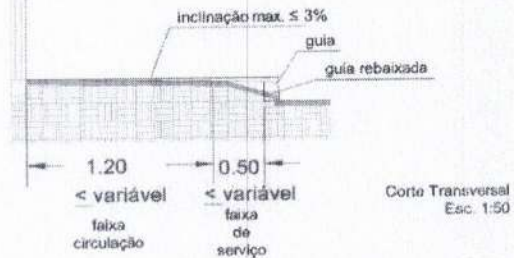
2 - Corte Longitudinal:
A calçada deverá acompanhar a inclinação do perfil longitudinal da via de circulação de veículos. É vedado qualquer tipo de diferença de nível (degrau) ao longo da calçada.



* Acesso de veículos na garagem
Com rampamento na faixa de serviço.



* Acesso de veículos na garagem
Sem rampamento na faixa de serviço.





ANEXO V

MODELO DE REQUERIMENTOS, TERMOS E DECLARAÇÕES

REQUERIMENTO

Eu,, portador do RG/ Inscrição Estadual nº,
CPF n°, residente e
domiciliado, CEP:, telefones
(..)..., e-mail, vem solicitar a Vossa Excelência a
..... para uso.....

Termos em que,
Pede deferimento.

ITIRAPUÃ SP, .. de de 20...

Assinatura do Proprietário

Eu,
CPF
domiciliado
(..)...
..... para uso

Termos em que,
Pede deferimento.

ITIRAPUÃ SP, .. de

Assinatura do Proprietário



TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO CORPO DE BOMBEIROS OU VIGILÂNCIA SANITÁRIA PARA APROVAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS.

Nós, abaixo assinados, na qualidade de proprietário do empreendimento, de responsável técnico pela autoria do projeto e de responsável técnico pela execução da obra, referente a (CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO), de edificação destinada ao uso de, com área dem², a ser executada no imóvel situado à, declaramos para fins de obtenção

de alvará, que estamos cientes quanto aos seguintes aspectos:

- Poderá existir a necessidade de promover a aprovação do projeto de prevenção de incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;
- Poderá existir a necessidade de obtenção de visto da Vigilância Sanitária – SMS, no projeto arquitetônico;
- A execução da obra deverá atender as especificações deste projeto;
- A expedição do Habite-se, por parte do Município, só ocorrerá com apresentação do Atestado de Vistoria (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiro, expedido pela corporação acima mencionada.

ITIRAPUÃ SP, de de

NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

NOME E ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

obtenção

de alvará, que estamos cientes quanto

• Poderá existir a necessidade de

incêndio junto ao Corpo de Bombeiros;

• Poderá existir a necessidade de

no projeto arquitetônico;

• A execução da obra deverá atender

• A expedição do Habite-se, por parte

do Atestado de Vistoria (AVCB) ou

Certificado de Licença do Corpo de

Bombeiro, expedido pela corporação

acima mencionada.

ITIRAPUÃ SP, de de

NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

NOME E ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



TERMO DE RESPONSABILIDADE QUANTO AO DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

LICENÇA PARA CONSTRUIR

Eu, abaixo assinado, na qualidade de responsável técnico pela autoria do projeto de (CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO), de edificação destinada ao uso, com área de m², a ser executada no imóvel situado à, declaro para fins de obtenção de alvará, que é de minha inteira responsabilidade o dimensionamento dos seguintes itens da edificação:

- * Compartimentos que compõe as unidades, quanto às dimensões e área mínima;
- * Áreas de acesso e circulação de uso comum, quanto às dimensões e área mínima;
- * Pé-direito mínimo dos compartimentos;
- * Aberturas, dutos e outros dispositivos destinados a realização da ventilação mínima dos compartimentos;
- * Aberturas e dispositivos destinados a realização da iluminação mínima dos compartimentos.
- * Acessibilidade: garantir o cumprimento da NBR 9050/2020
- * Atender aos afastamentos conforme Anexo do Código de Construções, Obras e Edificações do Município de ITIRAPUÃ SP.

Declaro ainda que está sob minha responsabilidade o correto **gerenciamento dos resíduos** da construção:

Conseqüentemente, assumo toda a responsabilidade civil e administrativa, decorrente de eventuais prejuízos de terceiros e ainda, as sanções legais previstas na legislação municipal vigente.

ITIRAPUÃ SP, de de

.....
NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

.....
NOME E ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO

.....
NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Conseqüentemente, assumo toda a responsabilidade civil e administrativa, decorrente de eventuais prejuízos de terceiros e ainda, as sanções legais previstas na legislação municipal vigente.

ITIRAPUÃ SP, de de

.....
NOME E ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

.....
NOME E ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



DECLARAÇÃO DE REFORMA

Declaramos, para fins de REFORMA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA da construção situado na Rua/Av.: _____ Número: _____

Possuirá intervenção estrutural?
(abertura de paredes, colocação de lajes, execução pilares, vigas, fundações, lajes, elementos arquitetônicos de concreto armado e/ou estrutura de telhado)

() sim

() não

Especificação: _____

ITIRAPUÃ SP, __ de _____ de 20__

RESPONSÁVEL TÉCNICO – _____
CREA/CAU/CRT: _____

AUTOR DO PROJETO – _____
CREA/CAU/CRT: _____

Rua/Av.: _____

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

(abertura de paredes, colocação de lajes, execução pilares, vigas, fundações, lajes, elementos arquitetônicos de concreto armado e/ou estrutura de telhado)

() sim

() não

Especificação: _____

ITIRAPUÃ SP, __ de _____ de 20__

RESPONSÁVEL TÉCNICO – _____
CREA/CAU/CRT: _____

AUTOR DO PROJETO – _____
CREA/CAU/CRT: _____

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO



DECLARAÇÃO – AUTO DE CONCLUSÃO / HABITE-SE

Declaramos, para fins de AUTO DE CONCLUSÃO/HABITE-SE da construção situado na Rua/Av.: _____ Número: _____
Que a mesma foi executada em conformidade com a legislação vigente.

Tipo de Edificação: _____
Número de Unidade: _____
Metragem Quadrada por Unidade: _____
Metragem Quadrada Total: _____
Número do Alvará de Construção: _____
Expedido em ____ de _____ de 20__
ITIRAPUÃ SP, ____ de _____ de 20__

RESPONSÁVEL TÉCNICO _____
CREA/CAU/CRT: _____
AUTOR DO PROJETO _____
CREA/CAU/CRT: _____
PROJETO ELÉTRICO _____
CREA/CAU/CRT: _____
PROJETO ESTRUTURAL _____
CREA/CAU/CRT: _____

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO

Número de Unidade: _____
Metragem Quadrada por Unidade: _____
Metragem Quadrada Total: _____
Número do Alvará de Construção: _____
Expedido em ____ de _____ de 20__

ITIRAPUÃ SP, ____ de _____ de 20__

RESPONSÁVEL TÉCNICO _____
CREA/CAU/CRT: _____
AUTOR DO PROJETO _____
CREA/CAU/CRT: _____
PROJETO ELÉTRICO _____
CREA/CAU/CRT: _____
PROJETO ESTRUTURAL _____
CREA/CAU/CRT: _____

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO



**TERMO DE RESPONSABILIDADE
PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO**

1 - Na condição de Autor do Projeto **DECLARO**, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento de que o presente projeto relativo à construção, ampliação e/ou reforma da edificação está sendo aprovado **APENAS** em relação à legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo e aos parâmetros construtivos e urbanísticos relevantes, estabelecidos na legislação vigente.

2 - **DECLARO**, também, que o mesmo atende a todas as exigências das legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas brasileiras, e **ASSUMO** toda a responsabilidade pela elaboração do projeto, inclusive quanto à segurança, quanto às normas relativas ao direito de vizinhança o que inclui os afastamentos das divisas, assim como as demais responsabilidades decorrentes do não cumprimento das legislações vigentes.

3 - Na condição de Responsável Técnico pela execução da obra **DECLARO**, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento de que a presente obra relativa à construção, ampliação e/ou reforma da edificação será executada de acordo com o projeto aprovado. **DECLARO**, também, que o mesmo atende a todas as exigências das legislações municipais, estaduais, federais e normas técnicas brasileiras, e **ASSUMO** toda a responsabilidade pela execução da obra contratada, inclusive quanto à segurança, quanto às normas relativas ao direito de vizinhança o que inclui os afastamentos das divisas, assim como as demais responsabilidades decorrentes do não cumprimento das legislações vigentes.

4 - **DECLARO** estar ciente quanto ao atendimento das exigências do Corpo de Bombeiros e às exigências da Vigilância Sanitária, assim como as informações fornecidas no projeto quanto à existência de vegetação, corpos hídricos e rede coletora de esgoto.

5 - **DECLARO** estar ciente de que as responsabilidades poderão ser acumuladas na esfera administrativa, civil e penal, decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros, e ainda estar ciente de todas as sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal entre outras aplicáveis.

ITIRAPUÃ SP, ____ de _____ de _____.

Autor do Projeto Responsável Técnico – Execução

Proprietário

Bombeiros e às exigências da Vigilância Sanitária, assim como as informações fornecidas no projeto quanto à existência de vegetação, corpos hídricos e rede coletora de esgoto.

5 - **DECLARO** estar ciente de que as responsabilidades poderão ser acumuladas na esfera administrativa, civil e penal, decorrentes de eventuais prejuízos a terceiros, e ainda estar ciente de todas as sanções previstas na legislação federal, estadual e municipal entre outras aplicáveis.

ITIRAPUÃ SP, ____ de _____ de _____.

Autor do Projeto



ANEXO VI

Tabela I

Tipificação e responsabilidade das infrações

Item	Especificação da Infração
A	Executar obra ou demolição, sem o competente alvará de licença: - Infrator: proprietário e possuidor - Penalidades: embargo da obra, demolição das áreas irregularizáveis e multa de 0,5 UFESP por metro quadrado;
B	Construir em desacordo com o projeto aprovado: - Infrator: proprietário, possuidor e responsável técnico. - Penalidades: embargo da obra, demolição das áreas irregularizáveis e multa de 0,5 UFESP por metro quadrado;
C	Depositar material no logradouro público, além do tapume ou depositar material na via ou logradouro no caso de inexistência de tapume: - Infrator: proprietário, possuidor e responsável técnico. - Penalidades: multa diária de 01 UFESP por dia de depósito, até o 5º (quinto) dia da intimação para regularização; multa diária de 02 UFESPs por dia de depósito, a partir do 6º (sexto) dia da intimação para regularização. Quando o depósito impedir a regularidade do trânsito ou estacionamento nas vias públicas, acresce-se 30% (trinta por cento) ao valor da multa diária.
D	Utilizar o logradouro público para preparo de materiais: - Infrator: proprietário, possuidor e responsável técnico. - Penalidades: multa de 05 UFESPs e obrigação de restituição ao erário dos valores para reparação do logradouro. A multa é aplicada em quádruplo quando tratar-se de logradouro tombado ou especialmente protegido, na forma da lei;
E	Falsear cotas, medidas, indicações nos projetos apresentados ou em desacordo com o local: - Infrator: responsável técnico e/ou autor do projeto. - Penalidades: multa de 10 UFESPs por metro quadrado falseado, dobrados em caso de reincidência no mesmo ano civil e representação ao conselho profissional competente;
F	Não comunicação sobre a execução de obras que não dependem de licenças ou de projetos, mas que dependem de alvarás: - Infrator: proprietário e possuidor. - Penalidades: multa de 05 UFESPs por cada alvará dispensado;
G	Ausência de projeto aprovado no local da obra: - Infrator: proprietário e possuidor. - Penalidades: embargo da obra e multa de 05 UFESPs, aplicada em dobro caso não seja atendida a intimação para regularização no prazo assinalado;
H	Habitar prédio sem ter sido expedido o auto de conclusão/habite-se: - Infrator: proprietário e possuidor. - Penalidades: multa de 05 UFESPs, aplicada em dobro caso não seja atendida a intimação para regularização no prazo assinalado;
I	Executar construção em desobediência ao alinhamento e nivelamentos: - Infrator: responsável técnico e proprietário. - Penalidades: embargo da obra, demolição das áreas irregularizáveis e multa de 0,5 UFESPs por metro linear;



- J** Não cumprimento das prescrições relativas aos andaimes e tapumes:
-Infrator: proprietário e responsável técnico.
- Penalidades: advertência ou embargo da obra e multa de 5,0 UFESPs, aplicada em dobro em caso de reincidência na mesma obra e referente ao mesmo alvará de construção;
- K** Não executar passeio dentro das especificações técnicas e prazo:
-Infrator: proprietário ou possuidor.
- Penalidades: multa de 01 UFESP por metro quadrado de passeio;
- L** Não afixar a placa de identificação da obra em local visível:
-Infrator: responsável técnico.
-Penalidades: advertência e multa de 03 UFESPs em caso de não atendimento à intimação para regularização;
- M** Não efetuar a anotação de responsabilidade técnica (RRT/ART ou congêneres) perante o conselho de fiscalização profissional ou atualizá-la de conformidade com a responsabilidade técnica da obra:
-Infrator: responsável técnico.
-Penalidades: advertência, na primeira infração.
-multa de 05 UFESPs e representação ao conselho profissional competente.
- N** Não proceder ao escoamento de águas pluviais do imóvel, por sob o passeio, até sarjeta condutora à galeria respectiva, e ou interseção com a rede de esgotos:
-Infrator: responsável técnico e proprietário/possuidor.
-Penalidades: advertência e multa de 05 UFESPs em caso de não atendimento à intimação para regularização no prazo de 30 (trinta) dias;
- O** Não efetuar a limpeza interna em terrenos baldios, não construir mureta mínima de 0,40 cm, e ou calçada/passeio público (mínimo contrapiso):
-Infrator: proprietário/possuidor.
-Penalidades: advertência, na primeira infração.
-multa de 05 UFESPs e o dobro em caso de não atendimento e execução dos serviços pela Prefeitura e ou terceirizados.



ANEXO VII

Definições e Terminologia

Acessibilidade - possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Alinhamento predial - é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Gabarito - é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições acima.

Alvará de licença - é o documento que autoriza a execução das obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura.

Ampliação - é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não a mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes, considera-se como existente a obra aprovada e com respectivo habite-se. Em casos específicos, poderão ser admitidos como existentes as edificações aprovadas anterior a 1966 ou ainda aquelas que não possuem projeto aprovado e estejam averbadas em título registrado.

Andaime - é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramenta e operários da obra, com segurança, na construção ou acabamento de paredes externas. Deve possuir dispositivos de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas no solo.

Andar - é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Térreo - é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação. Área construída - mesmo que área edificada.

Área privativa - Área de uso exclusivo que engloba áreas úteis paredes internas, terraços jardineiras nos termos da NBR 12 721.



Espaço livre - é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando menor ou igual a 60cm.

Área construída ou edificada - é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou piso, se existentes.

Área útil - é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

Área ocupada - é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo.

Balanço - é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção.

Balcão - é a construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris como elemento de proteção, também aplicada a mesma definição para sacadas, terraços e congêneres.

Beiral - prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, não podendo ser utilizado como piso.

Calçada - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros fins.

Coefficiente de aproveitamento - é a relação entre a soma das áreas construídas sobre o terreno e a área total desse mesmo terreno, excluídas as áreas não computáveis definidas por lei.

Cota - é a medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

Divisa - é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público.

Edícula - Construção à principal.

Edificação residencial unifamiliar - é a que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial;

Edificação de residencial multifamiliar - agrupadas horizontalmente - são duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum, podendo ser isoladas ou justapostas, mas com áreas privativas para acesso e circulação.



Edificação residencial plurifamiliar - são duas ou mais unidades autônomas residências integradas numa mesma edificação vertical, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc.

Embargo - é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento - é o elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

Espaço livre aberto - é aquela cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos ou quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas extremidades.

Espaço livre fechado - é aquela cujo perímetro é constituído por paredes da edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura inferior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres fechados.

Fundação - é a parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Frente do lote - é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Gabarito - é a altura do edifício em metros lineares contada a partir do piso do pavimento térreo até a soleira do elevador do último pavimento, ou a definida pela Lei de parcelamento e uso do solo que venha a alterá-la.

Galeria - é a passagem interna coberta, em edifícios, dando acesso ou não a estabelecimentos comerciais e ligando pontos diferentes, situados na mesma rua ou em ruas opostas.

Galeria comercial - é o conjunto de lojas voltadas para área coberta de circulação, com acesso à via pública.

Guia - é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

Habite-se - é o documento que autoriza a ocupação de edificação, expedido pela Prefeitura Municipal. O mesmo que **Auto de Conclusão de Obra**, para imóveis não residenciais.

Impraticabilidade - condição ou conjunto de condições físicas ou legais que possam impedir a adaptação de edificações, mobiliário, equipamentos ou elementos à acessibilidade.

Jirau - é o mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura, pé direito máximo de 2,30m, sem permanência humana prolongada, ocupando no máximo 30% da área do compartimento, limitando-se a área máxima de 250,00m².

Legalização: aprovação de construção executada em desacordo com a legislação vigente.

Logradouro público ou Logradouro - é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.



Lote - é o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbano e registrado como lote edificável.

Marquise - cobertura em balanço localizada na fachada frontal da edificação, não podendo ser utilizado como piso.

Mezanino - Pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois, aberto para o ambiente do piso inferior, pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e em conformidade com seu uso, ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

Mobiliário - é o elemento construtivo que não se enquadra como edificação ou equipamento.

Moldura - saliência que adorna o edifício edificações, justaposta e fixada à construção.

Normas Técnicas (Brasileiras) - são normas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de padronizar dimensões, especificações técnicas de materiais e de serviços, métodos de avaliação, de ensaios e de dosagens e procedimentos para elaboração e apresentação de projetos,

Obra - é a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Passeio - parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Pavimento - é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo.

Pé direito - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, se o piso e/ou teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será o pé-direito.

Porão - é o espaço da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo.

Rampa - inclinação da superfície de piso longitudinal ao sentido de caminamento, para efeito desse código, considera-se rampa quando esta apresenta declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

Recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote, sendo área não edificante.

Reforma - é a obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, volumetria.

Regularização - regularização de construção sem aprovação, porém, executada de acordo com a legislação vigente.



Renovação de Alvará - prazo adicional na validade do alvará, independente de alterações nos parâmetros da legislação na data da solicitação.

Reparo - é a obra ou serviço destinados a manutenção de um edifício, sem implicar em mudança do uso, acréscimo ou supressão de área, interferência na estrutura, na compartimentação horizontal ou vertical e na volumetria.

Restauo ou restauração - é a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Revalidação de Alvará - Prazo adicional na validade do alvará, desde que atendidos os parâmetros da legislação, em vigor, na data da solicitação.

Saliência - é o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação.

Sótão - é o pavimento situado abaixo da cobertura de um edifício e caracterizado pelo pé direito reduzido, normalmente utilizado para depósito, não considerado para efeito de cômodo de permanência prolongada.

Subsolo - é o espaço situado abaixo do andar térreo de uma edificação.

Tapume - é a vedação provisória entre a edificação e o logradouro público.

Taxa de ocupação - é a relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno.

Telheiro - é a cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes.

Testada - é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público.

UFESP - é a UNIDADE FISCAL DE SÃO PAULO, parâmetro de valores de referência.

Unidade autônoma residencial - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, para moradia.

Uso comum - espaços, salas ou elementos, externos ou internos, disponíveis para o uso de um grupo específico de pessoas (por exemplo, salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes).

Uso público - espaços, salas ou elementos externos ou internos, disponíveis para o público em geral. O uso público pode ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada.

Vão livre - é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas.

Via - é o logradouro público destinado ao trânsito de pedestres e/ou veículos.

Vistoria - é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma obra ou edificação.