

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2018**

***Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí e dá outras providências.***

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Jacareí, que estabelece normas para a elaboração de projetos, análise, aprovação, licenciamento e execução de obras e instalações em seu território, sem prejuízo da aplicação da legislação estadual e federal correlatas.

Parágrafo único. Todos os projetos de obras e instalações públicas ou privadas deverão estar de acordo com esta Lei, com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, com a Lei Municipal de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e com a legislação ambiental vigente.

Art. 2º As obras, instalações e edificações, sejam privadas ou públicas, deverão atender às seguintes diretrizes gerais:

I - promoção do direito à cidade sustentável e da função social da propriedade;

II - utilização das normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis para a elaboração de projetos e execução de obras, de modo a assegurar padrões eficientes de segurança, solidez e salubridade;

III - garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral nas edificações e nos espaços e mobiliário urbano de uso público ou coletivo, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas normas técnicas e na legislação aplicável;

IV - utilização preferencial de tecnologias sustentáveis, materiais de construção certificados e estudos técnicos disponíveis, visando o conforto ambiental, a eficiência energética, o uso sustentável dos recursos naturais e a acessibilidade das edificações e do meio urbano.

§ 1º A garantia de acessibilidade de que trata este artigo será dada por meio da adoção dos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, especialmente a legislação federal e as normas técnicas de promoção da acessibilidade, além daquelas previstas nesta Lei.

§ 2º A eficiência energética nas edificações será proposta de acordo com as normas vigentes, em especial com os requisitos estabelecidos pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro) para:

I - edifícios comerciais, de serviços e públicos (RTQ-C); e

II - edifícios residenciais (RTQ-R).

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

##### **Seção I**

**Do Executivo Municipal**

Art. 3º Cabe ao Poder Executivo Municipal a aprovação de projetos e o licenciamento de obras, observando as disposições previstas nesta Lei, na legislação urbanística municipal, na legislação ambiental e nas demais leis federais e estaduais aplicáveis.

§ 1º Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

I - Corpo de Bombeiros, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;

II - órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;

III - concessionárias de serviços públicos;

IV - órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

§ 2º A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da Municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 4º O Município licenciará a execução de todas as obras previstas nesta Lei, bem como a utilização das edificações, podendo, sempre que necessário ou exigido por lei, apoiar sua decisão em pareceres emanados por entidades com notória especialização.

## Seção II

### Do Titular da Licença

Art. 5º O proprietário do imóvel ou seu sucessor a qualquer título é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, bem como pela observância das disposições desta Lei e das demais leis pertinentes.

Art. 6º O proprietário ou o possuidor do imóvel responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação, por parte do Município, em reconhecimento do direito de propriedade.

## Seção III

### Dos Responsáveis Técnicos

Art. 7º Somente profissionais e empresas legalmente habilitadas e com situação regular perante o respectivo conselho regional poderão elaborar e executar projetos e obras no Município, com o intuito de obtenção de licença.

Parágrafo único. Caso a autoria do projeto e as responsabilidades técnicas pela obra recaiam sobre profissionais diferentes, ambos deverão comprovar a regularidade profissional exigida para obtenção da licença.

Art. 8º O responsável técnico que rescindir sua relação com o proprietário da obra, seja durante a aprovação do projeto ou durante a execução da obra, deverá apresentar ao órgão municipal competente comunicação escrita contendo ciência do proprietário.

§ 1º O proprietário deverá apresentar no prazo de 30 (trinta) dias novo responsável técnico, o qual deverá enviar ao órgão competente do Município comunicação a respeito, sob pena de suspensão da execução da obra.

§ 2º O responsável técnico que se afasta da responsabilidade pela obra e aquele que a assume poderão fazer uma única comunicação contendo assinatura de ambos e do proprietário.

§ 3º A ausência de indicação de novo responsável técnico determinará o embargo da obra, que deverá permanecer suspensa até que se indique novo profissional, sob pena de sanção.

§ 4º O Município se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

### CAPÍTULO III

#### DA CARACTERIZAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 9º Conforme os tipos de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

I - uso residencial (R): aquelas que dispuserem de pelo menos um dormitório, uma cozinha, uma área de serviço e um compartimento sanitário, sendo destinadas à habitação de caráter permanente, podendo ser:

a) unifamiliar (RU): quando corresponder a uma única unidade habitacional por lote, por área de terreno privativa ou fração ideal da unidade autônoma, no caso de vila ou de unidade habitacional organizada em condomínio;

b) multifamiliar (RM): quando corresponder a mais de uma unidade habitacional, que podem estar agrupadas em sentido horizontal ou vertical, dispor de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento.

II - uso para o trabalho (T): aquelas destinadas a abrigar os usos comercial, industrial e de serviços:

a) comercial (C): destinadas à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

b) industrial (I): destinadas à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

c) serviços (S): destinadas às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

III - uso especial (E): destinada às atividades de educação, pesquisa e saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, classificando-se como:

a) permanente (P): destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

b) temporário (T): dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

IV - uso misto (M): aquelas que reúnem em uma mesma edificação ou em um conjunto integrado de edificações duas ou mais categorias de uso.

Art. 10. Toda edificação, segundo a natureza da atividade a que se destina, está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução da obra observar ainda as normas técnicas pertinentes e as disposições desta Lei.

Art. 11. Todo projeto será analisado pela secretaria técnica competente e deverá ter especificado pelo profissional que o apresentou a finalidade à qual se destina, levando-se em consideração o

tipo de obra ou atividade realizada ou a se realizar no local, observando-se os seguintes tipos de projetos:

I - projeto de construção: trata de obra nova ainda não iniciada e que será analisado visando a expedição de licença urbanística;

II - projeto de ampliação da construção: trata de obra já regularizada e que o interessado pretende ampliar;

III - projeto de regularização da construção: trata de obra já realizada e que não tenha licença urbanística;

IV - projeto de regularização da ampliação: trata de construção já regularizada que tenha sido ampliada sem projeto e necessita de regularização da obra adicional;

V - projeto de adequação de uso: trata de obra que visa autorizar uso do imóvel para desenvolver atividade diversa daquela aprovada pelo Município;

VI - projeto de adequação parcial: trata de obra que visa autorizar o uso parcial do imóvel para desenvolver atividade diversa daquela aprovada pelo Município, permanecendo as demais partes do imóvel com o uso inicialmente aprovado;

VII - projeto de requalificação: trata de obra que visa regularizar edificação existente com área predial lançada no cadastro imobiliário pelo período mínimo de dez anos anteriores à data de aprovação desta Lei ou comprovação da data da construção através de foto aereofotogramétrica de 2009, respeitadas as condições mínimas de salubridade, acessibilidade e segurança de uso, admitindo-se a ampliação da área construída para suprir necessidades de adequação e modernização das instalações da edificação, ainda que não atenda às regras dispostas nesta Lei;

VIII - projeto de reforma: deve ser autorizado através de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) indicando o responsável técnico pelo serviço, o memorial descritivo da obra que será executada e demais documentos solicitados na abertura de processo.

§ 1º A ampliação tratada no inciso VII se refere a soluções pertinentes ao atendimento das condições mínimas exigidas para requalificação do imóvel, aceitando-se soluções que, por implicação de caráter estrutural, não atendam à lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo, não se admitindo outras formas de ampliação.

§ 2º Consideram-se reformas os serviços ou obras que não impliquem em alteração da área construída ou mudança de uso, caracterizando-se por:

I - modificações, supressões ou acréscimos de paredes, sem alteração do perímetro externo da construção, de forma que continuem a atender aos requisitos mínimos desta Lei;

II - modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área construída da construção;

III - ampliação dos vãos de passagem ou de iluminação ou ventilação, atendendo às condições e limites estabelecidos pela legislação em vigor.

Art. 12. Os requisitos para apresentação e análise de projetos junto ao órgão municipal competente serão estabelecidos em regulamento próprio, contendo especificação para cada modalidade de análise.

#### CAPÍTULO IV

## DO LICENCIAMENTO

### Seção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 13. Todas as obras de iniciativa pública ou privada somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão da licença pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências desta Lei, a partir da solicitação do interessado instruída em requerimento.

§ 1º A obra a se realizar deve respeitar os limites dos lotes onde se pretende edificar sem que avance sobre o alinhamento com vias e áreas públicas.

§ 2º Os procedimentos específicos que envolvem o processo administrativo de análise e aprovação de projetos e de licenciamento das obras serão detalhados em regulamento específico.

Art. 14. São dispensadas da aprovação do projeto e da licença urbanística as obras de:

I - conservação ou reparo das fachadas e do interior da edificação, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro;

II - impermeabilização, reparo de telhado ou cobertura da edificação e seus elementos, sem ampliação e exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;

III - construção ou instalação de elementos acessórios à edificação principal e não previstos como parte integrante do cálculo da área total edificada (ATE), observados os afastamentos e a taxa de permeabilidade aplicáveis, além das normas técnicas em cada caso, tais como:

a) paisagismo e obras de embelezamento;

b) pérgulas;

c) medidores.

IV - obras de reparo, desde que não realizadas nas áreas de uso comum;

V - consertos para fins de manutenção de passeios nos logradouros públicos em geral, bem como construção ou reparo de calçamento no interior de lotes.

Parágrafo único. A dispensa prevista no presente artigo não se aplica a imóveis tombados pelo Município, Estado ou União, que dependerão de anuência prévia do órgão competente.

Art. 15. O Município fornecerá assistência técnica gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, nos termos da legislação federal e municipal aplicáveis.

### Seção II

#### Da Aprovação do Projeto

Art. 16. O órgão municipal competente poderá, antes da aprovação do projeto e da expedição da licença, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto ou em outro documento fornecido pelo interessado.

Art. 17. É vedada qualquer alteração no projeto após sua aprovação sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

Parágrafo único. A execução de modificações em projetos aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura na construção somente poderá ser iniciada após sua aprovação pelo órgão competente, observada a legislação vigente no momento da apresentação do requerimento junto ao poder público.

Art. 18. Durante a construção da edificação, devem ser mantidas na obra, em local de fácil acesso à fiscalização, a licença urbanística, a cópia do projeto aprovado e vistado pelo órgão municipal competente e a caderneta de obras.

Parágrafo único. As obras deverão ter a identificação dos responsáveis técnicos afixada à frente das construções, em local visível e legível para o público em geral, desde o início até o término da atividade técnica, contendo:

I - o nome do responsável técnico e do autor pela obra ou serviço;

II - no caso do autor do projeto ser o executor da construção, poderá ser o nome inscrito uma só vez, acompanhado da indicação PROJETO E CONSTRUÇÃO;

III - o título profissional e o número de registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

IV - o contato do profissional ou do escritório (endereço, telefone e e-mail);

V - o número da licença urbanística e/ou das licenças específicas, com a data de aprovação;

VI - o tipo de serviço e/ou obra a ser executada.

### Seção III

#### Da Licença Urbanística

Art. 19. As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição da licença urbanística pelo órgão municipal competente.

§ 1º A licença urbanística será concedida no ato da aprovação do projeto com prazo de validade de cinco anos.

§ 2º A licença poderá ser revalidada a requerimento do interessado, ficando sujeita às disposições legais vigentes à data de revalidação.

§ 3º O início da obra deverá ser informado ao órgão municipal competente, através de declaração do responsável técnico e do titular da licença contendo ART ou RRT.

§ 4º A licença urbanística para construção permanece válida enquanto a obra estiver em andamento.

§ 5º Para fins disposto no §3º deste artigo, obra iniciada é aquela que tenha concluída a fundação.

§ 6º Para os casos de conjunto de edificações, considera-se atendido o § 3º a conclusão da fundação de uma de suas unidades.

Art. 20. A construção de edifícios públicos não poderá ser executada sem o devido licenciamento junto ao Município, devendo obedecer à legislação municipal em vigor.

Parágrafo único. Os projetos para as obras referidas neste artigo estarão sujeitos às mesmas exigências dos demais, gozando, entretanto, de prioridade na tramitação.

Art. 21. A Prefeitura poderá exigir a apresentação de projetos complementares durante a análise do projeto e/ou a execução da obra, sempre que justificada a sua apresentação pelo porte e/ou complexidade da obra.

### Seção IV

#### Da Licença Urbanística Automática

Art. 22. O órgão municipal competente poderá expedir licença urbanística automática autorizando o início da obra sem necessidade de análise prévia do projeto pela Municipalidade, após solicitação formal conjunta do proprietário ou possuidor legal do imóvel e do responsável técnico.

§ 1º A solicitação de que trata o caput deste artigo deverá conter declaração conjunta do proprietário ou possuidor legal e do responsável técnico assumindo a inteira responsabilidade pela conformidade da edificação com a legislação urbanística municipal e demais normas vigentes.

§ 2º A declaração conjunta deverá ser acompanhada do projeto da obra e da RRT ou ART do responsável técnico.

§ 3º A licença urbanística automática é facultativa e os procedimentos específicos que envolvem sua expedição serão estabelecidos por meio de decreto.

§ 4º Quando se tratar de licença para obras de regularização de edificação que esteja de acordo com a legislação municipal, o imóvel deverá atender ao disposto neste artigo e apresentar condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene.

Art. 23. Somente poderá ser expedida licença urbanística automática para edificações destinadas aos seguintes usos:

I – uso residencial unifamiliar (RU) não condominial até o limite de 499,99m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e nove vírgula noventa e nove metros quadrados) de área construída computável; e

II – uso comercial (C), de serviços (S) ou misto (M), até o limite de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída computável.

Parágrafo único. Nos casos de edificações destinadas ao uso misto, somente será admitida expedição de licença urbanística automática para uso comercial/residencial, serviços/residencial ou comercial/serviços.

Art. 24. Não poderá ser objeto de licença urbanística automática a obra:

I – localizada em área de risco;

II – localizada em área de proteção ambiental, várzea ou área de proteção permanente;

III – localizada em loteamento irregular ou em vias de regularização, liberado para construção; e

IV – cujo projeto demande a análise de mais de um órgão técnico para aprovação.

Art. 25. A licença urbanística automática terá prazo de validade de 5 (cinco) anos, sem direito à revalidação.

Art. 26. Nenhuma edificação cuja obra tenha sido autorizada por meio de licença urbanística automática poderá ser ocupada sem que seja expedido Habite-se pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. O Habite-se será expedido automaticamente, mediante requerimento do proprietário e do responsável declarando que a edificação foi construída conforme o projeto apresentado à Municipalidade e atende aos requisitos previstos nos arts. 29, 31, 32 e 33 desta Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 27. O órgão municipal competente poderá proceder à análise do projeto e à fiscalização da edificação durante a construção ou após a finalização da obra.

§ 1º Constatado o descumprimento da legislação municipal urbanística ou a desconformidade da situação da edificação com as informações prestadas no ato de solicitação da licença urbanística

automática ou da expedição do Habite-se, o proprietário ou possuidor legal do imóvel será notificado para regularizar a edificação no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Na impossibilidade de regularização da edificação, a licença ou Habite-se será cassado, ficando o proprietário ou possuidor legal da edificação e o responsável técnico sujeitos às penalidades desta Lei, sem prejuízo das sanções previstas na legislação civil e penal.

## Seção V

### Da Conclusão e Entrega das Obras

#### Subseção I

##### Do Habite-se

Art. 28. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja expedido o Habite-se pelo órgão municipal competente autorizando o uso da edificação.

§1º O pedido de expedição será instruído com declaração do responsável técnico informando que a execução se deu em conformidade com o projeto aprovado.

§2º O requerimento de vistoria administrativa deverá ser acompanhado de:

I - declaração do autor do projeto de que a obra se encontra concluída e de acordo com o projeto aprovado;

II - Ficha de Atualização Imobiliária - Edificação (FAI-E) preenchida pelo responsável técnico, certificando que a edificação cumpre as disposições desta Lei e da legislação urbanística aplicável, com assinatura conjunta do dono da obra.

Art. 29. Para fins de concessão do Habite-se, deverão ser observadas as seguintes condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene para edificações classificadas como uso residencial:

I - banheiro social deverá estar totalmente concluído;

II - nos compartimentos destinados a cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima o revestimento das paredes, devendo, no entanto, a cozinha apresentar revestimento do piso concluído;

III - demais compartimentos poderão estar no contrapiso;

IV - alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídas, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;

V - quando o projeto previr forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á, como condição mínima para a concessão do Habite-se, a existência da laje devidamente impermeabilizada;

VI - áreas de uso comum das edificações de uso residencial multifamiliar deverão estar totalmente concluídas;

VII - a rede de esgoto sanitário, água e energia elétrica deverão estar interligadas à rede pública.

§ 1º As edificações situadas em locais que não sejam servidos por rede pública de esgoto deverão ter suas fossas concluídas, nos termos do parágrafo único do art. 116, parágrafo único, desta Lei.

§ 2º Quando construído grupamento de 16 (dezesesseis) ou mais unidades para fins de habitação multifamiliar, o certificado de Habite-se está subordinado à prévia aceitação das obras de urbanização por parte dos órgãos competentes.



Art. 30. Na vistoria para expedição do Habite-se, serão verificadas a existência e as condições de pavimentação e arborização dos passeios, nos termos da presente Lei e das regulamentações cabíveis.

Art. 31. Aplicam-se às residências classificadas como plantas populares, ou seja, aquelas cujos projetos tenham sido fornecidos pela Prefeitura, as mesmas condições de habitabilidade especificadas no art. 29 desta Lei, admitindo-se, no entanto, que as paredes externas da edificação e as paredes internas dos compartimentos destinados a quartos, sala e área de serviço estejam apenas rebocadas e a cobertura concluída.

Art. 32. As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações secundárias ou acessórias, de uso residencial unifamiliar, para fins de Habite-se, são as seguintes:

I - serão admitidas paredes externas e internas apenas rebocadas, exceção feita aos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e banheiro, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;

II - serão admitidos todos os compartimentos no contrapiso, com exceção do banheiro.

Art. 33. As edificações classificadas como de uso para o trabalho, uso especial e uso misto comercial e serviços deverão estar totalmente concluídas na ocasião do Habite-se.

Art. 34. Observando as exigências estabelecidas nesta Subseção, o Habite-se poderá ser emitido parcialmente, nos seguintes casos:

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

II - edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça transtornos aos moradores da parte concluída;

III - edificações isoladas de unidades residenciais ou comerciais sob a forma de grupamento de edificações, desde que as áreas de uso comum estejam finalizadas.

Parágrafo único. O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

#### Subseção II

##### Do Certificado de Mudança de Uso

Art. 35. O Certificado de Mudança de Uso é o documento emitido pela Prefeitura para indicar a mudança de tipologia de um **imóvel**, desde que não caracterize mudança física.

Art. 36. O Certificado de Mudança de Uso atesta que o imóvel existente e devidamente regularizado com Habite-se ou matrícula averbada para esse fim veio a ter seu uso alterado para outra atividade que não envolva aprovação pela Vigilância Sanitária e que atenda às condições de vagas de estacionamento e padrões de incomodidades estabelecidos pela lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

Parágrafo único. O Certificado de Mudança de Uso substituirá a figura do Habite-se específico para efeito de solicitação de autorização para funcionamento de atividades comerciais e de serviços no imóvel.

## CAPÍTULO V

### DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

#### Seção I

## Do Canteiro de Obras

Art. 37. A implantação do canteiro de obras somente terá sua licença concedida pelo órgão municipal competente mediante avaliação das condições locais de circulação a serem criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham a causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

Art. 38. É proibida a permanência de qualquer material ou equipamento de construção nas vias e logradouros públicos, bem como sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

§ 1º Verificada a existência de materiais de construção nas vias e logradouros públicos, o proprietário da obra ou seu responsável deverá ser notificado para sua retirada imediata.

§ 2º A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores a despesa pela remoção, além da aplicação de multa e demais sanções cabíveis.

Art. 39. A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto essa durar, e em toda sua extensão.

Parágrafo único. Quaisquer resíduos de materiais que permanecerem sobre o leito do logradouro público deverão ser imediatamente recolhidos, devendo ser feitas, caso necessária, a varredura de todo o trecho atendido e a irrigação para impedir o levantamento de pó.

Art. 40. Os responsáveis pelas obras deverão observar as normas ambientais sobre geração, classificação, triagem e acondicionamento dos resíduos da construção civil (RCC) na origem, em cumprimento à Política Nacional de Resíduos Sólidos e ao Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil nos âmbitos estadual e municipal ou a outras normas que vierem a substituí-los.

## Seção II

### Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança

Art. 41. Enquanto durarem as obras, o proprietário deverá adotar todas as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto nesta Seção, nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e na legislação trabalhista.

Art. 42. Nenhuma construção, reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegido por tapumes com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do terreno, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres.

Parágrafo único. As demolições somente poderão ser executadas após expedição de licença específica.

Art. 43. A colocação de tapumes e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos, preferencialmente com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, admitindo-se largura menor, desde que assegurado o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) na largura da faixa, conforme normas técnicas e figura constante no Anexo I desta Lei.

§ 1º Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre o passeio, a altura interna livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 3,00m (três metros), com borda da cobertura com altura mínima de 1,00m (um metro) e inclinação de 45º (quarenta e cinco graus).

§ 2º Na impossibilidade de cumprimento do caput deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada inviabilidade das condições do local e adotados os seguintes procedimentos de segurança:

I - todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível do passeio;

II - caso haja impossibilidade para adoção da transferência em nível, deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre o passeio e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);

III - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa de circulação, ao longo de todo o percurso;

IV - sinalização, inclusive noturna, da obra sobre o passeio e de eventuais desvios para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;

V - separação física e proteção da faixa de circulação de pedestres, por meio de elementos que assegurem a integridade dos transeuntes.

§ 3º Para análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito acompanhada da licença concedida para a obra e da planta de situação vistada pelo órgão competente.

§ 4º Os tapumes e andaimes somente poderão ser colocados após expedição de licença específica.

Art. 44. A partir de 30 (trinta) dias, constatada a paralisação das obras, os andaimes localizados sobre o passeio deverão ser retirados ou prorrogada a licença mediante nova autorização.

Parágrafo único. A permanência de andaime além do prazo estipulado no caput deste artigo autoriza o Município a remover o mesmo do local, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção, aplicando-lhes as sanções cabíveis do art. 178.

## CAPÍTULO VI

### DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

Art. 45. Qualquer serviço, obra ou instalação de iniciativa pública ou privada que requeira intervenção sobre o passeio, alteração de calçamento ou meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro público exigirá prévia licença do órgão municipal competente para sua realização.

§ 1º As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou aéreas de energia, gás, água e esgoto, telefonia e comunicações estão dispensadas de licença prévia, nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial, submetendo-se às exigências desta Lei quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

§ 2º Terminada a intervenção emergencial, a concessionária de serviços públicos deverá refazer o local e entregá-lo em perfeitas condições de utilização, às suas expensas.

## CAPÍTULO VII

### DAS CONDIÇÕES RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais

Art. 46. As edificações atenderão às premissas e exigências desta Lei, além das seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber:

I - Plano Diretor de Ordenamento Territorial e lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo urbano;

II - legislação e disposições normativas referentes ao patrimônio ambiental e cultural;

III - normas de segurança contra incêndio e pânico;

IV - normas de segurança e saúde do trabalhador;

V - normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias;

VI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de saúde;

VII - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de educação;

VIII - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

IX - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;

X - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

XI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos de trânsito;

XII - disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;

XIII - normas técnicas brasileiras da ABNT aplicáveis a edificações.

Parágrafo único. As edificações e ambientes destinados ao abrigo de atividades produtivas e sujeitos às disposições da legislação trabalhista devem submeter-se às normas que regulamentam a segurança e a medicina do trabalho.

#### Subseção I

##### Das Diretrizes de Projeto e Execução

Art. 47. Os projetos de construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação, além de atenderem aos parâmetros de habitabilidade estabelecidos nesta Lei, devem ser orientados para a promoção da sustentabilidade e eficiência da edificação, com o objetivo de reduzir os impactos ambientais gerados por sua construção e utilização ao longo do tempo, racionalizando o uso da energia, da água e dos materiais nela empregados, a partir das seguintes diretrizes:

I - racionalidade do projeto e do planejamento da execução das obras;

II - adoção de materiais construtivos que favoreçam a economia de energia e a redução do consumo de água tratada, a saber:

- a) instalação de piso drenante em áreas externas a serem impermeabilizadas;
- b) sistema de coleta e armazenamento de águas pluviais em coberturas e áreas impermeabilizadas, com distribuição para limpeza de áreas externas, irrigação de jardins e demais usos não potáveis;
- c) sistema de tratamento e reutilização de águas servidas em descargas de bacias sanitárias;
- d) implantação de equipamentos e sistemas de aquecimento de água com energia solar ou de produção de energia elétrica;
- e) emprego de materiais acústicos isolantes e absorventes.

## Subseção II

### Das Exigências em Acessibilidade nas Edificações

Art. 48. Na promoção da acessibilidade, serão observadas, além das disposições desta Lei, a legislação federal, estadual e as normas técnicas cabíveis.

Art. 49. As edificações cumprirão as exigências em acessibilidade nos novos projetos de construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação de edificações:

I - destinadas ao uso residencial unifamiliar, a critério do interessado;

II - destinadas ao uso residencial multifamiliar;

III - destinadas ao uso coletivo;

IV - administradas por entidades da administração pública, direta ou indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos destinadas ao atendimento do público em geral.

Parágrafo único. As intervenções para a promoção da acessibilidade em bens imóveis tombados submetem-se aos critérios dos órgãos competentes pela preservação.

Art. 50. Os empreendimentos destinados à habitação de interesse social, públicos ou privados, deverão garantir condições plenas de acessibilidade conforme as normas técnicas vigentes e as seguintes determinações:

I - adoção de tipologias construtivas livres de barreiras e dotadas de soluções em acessibilidade, incluindo acesso às edificações, elementos de sinalização e quando cabível, reserva de vagas de veículo para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com percentual previsto em legislação específica;

II - execução das unidades habitacionais acessíveis no piso térreo e nos demais pisos, dimensionadas de maneira a permitir adaptações posteriores;

III - execução das partes de uso comum de forma acessível, segundo especificações técnicas contidas no projeto, de modo que facilitem a instalação posterior de elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 51. Os empreendimentos destinados a uso não residencial e que abriguem eventos geradores de público, conceituados no art. 158 desta Lei, deverão observar as seguintes exigências:

I - possuir instalação sanitária acessível para cada sexo, destinada à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, em pavimento acessível;

II - possuir rampa ou elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, para atividades exercidas em locais com mais de um pavimento ou mezanino, exceto se a atividade a ser desenvolvida nesse pavimento ou mezanino for de uso restrito.

Art. 52. Os empreendimentos destinados ao uso multifamiliar, acima de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais, deverão atender a legislação vigente sobre instalações sanitárias acessíveis, devendo apresentar, pelo menos, um sanitário de uso familiar e um sanitário acessível próximo à área de recreação.

Parágrafo único. Recomenda-se que a distância máxima a ser percorrida de qualquer ponto da área de recreação até o sanitário acessível seja de até 50,00m (cinquenta metros).

Art. 53. Os empreendimentos que apresentarem unidades autônomas de comércio e serviço devem prever, no mínimo, um sanitário acessível por pavimento, localizado nas áreas de uso comum do andar.

§ 1º O número mínimo de sanitários acessíveis com entrada independente deve ser calculado na proporção de 5% (cinco por cento) do total de peças sanitárias, devendo apresentar no mínimo um.

§ 2º Quando o cálculo da porcentagem de 5% (cinco por cento) de peças sanitárias do pavimento resultar em mais do que uma instalação sanitária ou fração, estas deverão ser divididas por sexo para cada pavimento.

Art. 54. As especificações técnicas referentes ao elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, previstas no item II do art. 51, deverão estar indicadas em planta com memorial descritivo anexo ao projeto.

## Seção II

### Dos Passeios e Vedações

Art. 55. Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão das testadas do terreno, obedecendo a metragem estabelecida na lei municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo.

§ 1º Os padrões de projeto e execução para os passeios deverão atender as seguintes condições:

I - separação entre a faixa para circulação de pedestres e a faixa de acesso/serviços para localização de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, equipamentos públicos, vegetação, tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, papeleiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e caixas de correios;

II - faixa de pedestre com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), sendo recomendado 1,20m (um metro e vinte centímetros) e faixa de serviços com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros), conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

III - especificação de materiais seguros e sustentáveis na confecção dos passeios, com superfície regular, antiderrapante, sem obstáculos e drenante.

IV - especificação das espécies vegetais para arborização urbana e canteiros localizados sobre o passeio que atendam ao Plano Municipal de Arborização.

§ 2º As calçadas que não possuam a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) deverão observar as medidas para faixa de pedestres e faixa de serviços regulamentados por decreto.

Art. 56. Nos casos de acidentes ou obras que afetem a integridade do passeio, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir a condições originais do passeio danificado, devendo entregá-lo em perfeitas condições de utilização, às suas expensas.

Art. 57. Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e ser dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas.

Art. 58. A construção ou reforma dos passeios deverá atender às normas técnicas de acessibilidade e aos seguintes padrões básicos:

I - desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas com todos os elementos, segundo as normas técnicas brasileiras;

II - inclinação transversal máxima de 3% (três por cento) na faixa de pedestre, sendo admitido percentual de até 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) nas faixas de acesso e serviços.

Art. 59. As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas na faixa de acesso ou, na falta desta, no interior do lote.

Art. 60. São obrigatórias ao proprietário a construção e conservação de vedações, sejam muros de alvenaria de tijolos, blocos de concreto ou similar, em terrenos construídos ou não.

§1º As características volumétricas e os materiais utilizados na construção de muros devem assegurar a integridade física dos pedestres, ficando vedado o uso de cercas de arame farpado, cercas vivas com espécies agressivas e similares.

§ 2º Os terrenos edificados e ajardinados poderão ser dispensados da construção de muros no alinhamento.

Art. 61. O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

Art. 62. A construção ou instalação de muros e vedações de lote situado em esquina deverá adotar solução que garanta a visibilidade das vias que se cruzam.

### Seção III

#### Do Terreno e Fundações

Art. 63. Sem a prévia adoção de medidas corretivas e sanadoras, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno sujeito a alagamentos, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas.

Art. 64. A realização de medidas corretivas no lote deverá ser comprovada por meio de laudos e pareceres elaborados por técnico habilitado e encaminhados para análise do órgão competente, certificando os trabalhos e garantindo as condições sanitárias, ambientais, de descontaminação, de estabilidade do solo, drenagem e de segurança para a sua ocupação, independente de futura destinação.

§ 1º Antes do início das escavações ou movimento de terra necessário à construção, deverá ser previamente:

I - obtida autorização da Prefeitura, inclusive quando tratar-se de glebas que ainda não foram objeto de parcelamento;

II - efetuado o escoramento e proteção do passeio do logradouro e das eventuais instalações de serviços públicos, quando necessário.

§ 2º Deverão ser igualmente escoradas e protegidas eventuais construções, muros ou quaisquer estruturas vizinhas ou existentes no imóvel que possam ser atingidas pelas escavações, pelo movimento de terra ou rebaixamento do lençol d'água.

§ 3º O aterro deverá ser feito com terra expurgada de substâncias orgânicas ou oriunda de outro processo aceito pelas normas técnicas oficiais.

Art. 65. As fundações deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

Parágrafo único. O terreno circundante a qualquer construção deverá dar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

Art. 66. Nos terrenos situados em áreas abaixo da cota do logradouro ou nas quais sejam previstos aterros para nivelamento do solo, a cota de soleira do pavimento térreo da edificação será definida pelo órgão competente, constituindo-se em condição prévia para o licenciamento de obras de construção.

§ 1º As valas e barrancos resultantes de escavações ou movimento de terra com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) deverão receber escoramento de acordo com as normas técnicas específicas.

§ 2º Concluídos os serviços da escavação ou movimento de terra, se a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), os muros, quando houver, serão necessariamente de arrimo.

#### Seção IV

##### Das Estruturas, Paredes e Pisos

Art. 67. Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras e garantir:

I - resistência ao fogo;

II - impermeabilidade;

III - estabilidade da construção;

IV - eficiente desempenho acústico, térmico e de iluminação das unidades;

V - condições de acessibilidade e segurança.

Parágrafo único. As edificações deverão ser perfeitamente isoladas da umidade mediante impermeabilizações entre os alicerces e as paredes.

Art. 68. As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas internas ou externas da edificação deverão conter:

I - piso de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;

II - paredes de material resistente, liso, impermeável e de fácil manutenção, até a altura mínima de 2,00m (dois metros).



Parágrafo único. Em habitações, a altura da barra impermeável poderá ser reduzida a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 69. Os compartimentos de edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível submetem-se à legislação sanitária e ambiental aplicável, devendo conter piso e paredes revestidos de material resistente, incombustível, de cor clara, impermeável e de fácil manutenção.

Art. 70. As edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a elas expostas deverão dar solução de tratamento acústico aos ambientes geradores ou afetados, por intermédio do planejamento da localização no lote das barreiras e fechamentos dos vãos e aberturas, além da adoção de materiais construtivos e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e dos vizinhos.

Art. 71. A utilização de materiais alternativos como elementos estruturais, paredes e pisos deverá ser acompanhada de laudo de habitabilidade que comprove o atendimento ao art. 67 desta Lei e, em casos especiais, a descontaminação contra agentes químicos e biológicos.

## Seção V

### Das Coberturas

Art. 72. As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação de agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído para as edificações.

Art. 73. As coberturas deverão manter independência de outras edificações vizinhas, devendo ser interrompidas nas linhas de divisa.

Parágrafo único. As estruturas das coberturas de edificações seriadas ou geminadas deverão manter independência em cada unidade autônoma, garantindo total separação.

Art. 74. Não são consideradas como área construída as projeções dos beirais e marquises das edificações que obedeçam a um balanço com largura máxima de 1,00m (um metro) em relação ao seu perímetro.

Art. 75. É admitida a utilização de proteção coberta sobre o alinhamento predial, nos acessos de edificações, com projeção sobre o passeio público e sobre o recuo, de no máximo 0,50m (cinquenta centímetros) e altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

## Seção VI

### Das Chaminés

Art. 76. As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

§ 1º As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas em unidades residenciais deverão elevar-se em no mínimo 1,00m (um metro) acima da parte da cobertura onde estiverem situadas;

§ 2º Quando situadas nas divisas do lote, as chaminés deverão guardar afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

§ 3º As chaminés em unidades industriais deverão ter aprovação do órgão ambiental competente.

## Seção VII

## Das Fachadas e Elementos Projetados em Balanço

Art. 77. Sobre os passeios é admitida projeção de marquises, beirais e toldos, aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras, elementos decorativos, brise-soleil ou outros elementos para proteção das fachadas, desde que sejam adotadas medidas de segurança ao trânsito de pedestres que evitem o gotejamento de águas residuais de aparelhos ou floreiras e que promovam o escoamento de águas pluviais nas condições previstas nesta Lei.

Art. 78. Os toldos e similares localizados sobre os passeios públicos deverão ser engastados nas edificações, ficando totalmente em balanço, não sendo permitido o uso de elementos de sustentação ou fixação nos passeios, desde que cumpridas às seguintes restrições:

I – os toldos devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

II - para os demais elementos em balanço, admite-se altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) do piso sobre o qual se projetam;

§ 1º Os elementos em balanço projetados sobre o passeio devem guardar distância de 0,50m (cinquenta centímetros) do limite do meio-fio e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública;

§ 2º Qualquer aparelho para condicionamento artificial do ar fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas pluviais sob o passeio, desaguardo no logradouro público.

## Seção VIII

### Dos Compartimentos

Art. 79. Os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

I - compartimentos de permanência prolongada: compartimentos de uso constante, caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, área de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;

II - compartimentos de permanência transitória: compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas, depósitos, estacionamentos, garagens, vestiários e banheiros.

Parágrafo único. Sótãos e porões, quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

Art. 80. As edificações destinadas às residências unifamiliar ou multifamiliar serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento dormitório ou sala dormitório, além de cozinha, área de serviço e 1 (um) banheiro, com área total igual ou maior que 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

§1º Os compartimentos das unidades residenciais atenderão às seguintes dimensões e áreas mínimas:

I - compartimentos de permanência prolongada: 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso, exceto os especificados nos incisos II a IV deste artigo;

II - dormitórios:

a) quando se tratar de um único: 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

b) quando se tratar de dois: 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada um;

c) quando se tratar de três ou mais: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para um deles, 8m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) para os demais, admitindo-se 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) para um deles;

d) quando se tratar de sala dormitório: 16,00m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados).

III - cozinhas e copas: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas;

IV - áreas de serviço: 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de tanque e máquina de lavar roupas;

§ 2º Os banheiros deverão ser dimensionados com área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, vetada sobreposição de peças.

Art. 81. Considera-se habitação de interesse social aquela com no máximo 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), construída ou financiada por entidades públicas ou privadas, atendendo a legislação específica.

§ 1º Os compartimentos das unidades residenciais atenderão às seguintes dimensões e áreas mínimas:

I - dormitórios: um com 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) e demais com 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados); e

II - cozinha: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), de tal forma que permita a instalação de pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas.

§ 2º Os banheiros deverão ser dimensionados com área mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados), devendo conter barra impermeável nas paredes com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura somente no compartimento de banho.

Art. 82. Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamento de bacias sanitárias, deverão dispor de:

I - box sanitário individual com área mínima de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados), assegurada distância frontal para uso da bacia de 0,80m (oitenta centímetros), vedada superposição com a abertura da folha da porta;

II - divisórias com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e folha da porta do box com no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de vão livre; e

III - acesso aos boxes garantido por área de circulação com largura não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Parágrafo único. Em edificações de uso público ou coletivo, o dimensionamento e os critérios quanto à instalação de banheiros acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida seguirão as determinações inseridas em lei e normas técnicas, considerando-se:

I - edificação de uso público a construir: sanitários acessíveis distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine por gênero em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos; e

II - edificação de uso público existente: pelo menos um sanitário acessível por pavimento, com entrada independente dos sanitários coletivos ou, no caso de comprovada inviabilidade, no mínimo 1 (um) sanitário integrado ao pavimento ou rota acessível interna.

Art. 83. Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas e áreas de serviço, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

Art. 84. Os compartimentos de permanência transitória poderão ter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

Art. 85. Será admitida a instalação de mezanino ou jirau em estabelecimentos comerciais, serviços ou industriais, desde que com pé-direito total de 5,55m (cinco metros e cinquenta e cinco centímetros) ou maior, assegurada altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

§ 1º O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

§ 2º O mezanino ou jirau com altura menor que 2,70m (dois metros e setenta centímetros) deverá ser destinado a compartimento de permanência transitória.

Art. 86. Será admitida a instalação de mezanino ou jirau em residência, obedecendo aos seguintes critérios:

I - poderá ocupar até 1/3 (um terço) da área do andar subdividido;

II - deverá possuir pé direito compatível com o uso a que se destina.

## Seção IX

### Da Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 87. As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico e acústico, obedecendo as normas específicas e disposições desta Lei.

Parágrafo único. É vedada a abertura de vãos em paredes construídas sobre as divisas do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote, conforme previsto na lei municipal de uso, ocupação e urbanização do solo.

Art. 88. Compartimentos de permanência prolongada deverão conter vão para ventilação e iluminação naturais na proporção mínima de 1/5 (um quinto) da área do piso e compartimentos de permanência transitória, na proporção mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso.

§ 1º Áreas destinadas a garagem de veículos atenderão à proporção mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso para o dimensionamento do vão de iluminação e ventilação naturais.

§ 2º As dimensões estabelecidas no caput deste artigo consideram os vãos úteis para ventilação e iluminação naturais livres de qualquer obstrução que comprometa a função a que se destinam, excetuando-se os caixilhos.

Art. 89. Os compartimentos deverão ser ventilados e iluminados de maneira que atendam às seguintes disposições:

I - nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os compartimentos de permanência prolongada e os banheiros, exceto lavabos, deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação naturais voltados para o exterior da construção, nas condições estabelecidas a seguir:

a) admite-se iluminação e ventilação do compartimento por intermédio de varandas, terraços e alpendres abertos e cujas coberturas não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, até o limite com a parede do compartimento a ventilar e iluminar;

b) a profundidade do compartimento medida a partir da abertura de iluminação não poderá exceder três vezes o seu pé direito, incluindo na profundidade a projeção das varandas, terraços, alpendres ou outras coberturas;

c) admite-se a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por intermédio de aberturas para a área de serviço, desde que o vão desta área voltado para o exterior da edificação seja dimensionado na proporção do somatório das áreas de piso dos compartimentos a ventilar e iluminar, conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

II - Nas edificações não residenciais, banheiros e copas poderão ser ventilados e iluminados de maneira indireta, por meio de prismas ou outros mecanismos previstos nesta Lei.

Art. 90. Circulações horizontais com extensão superior a 10,00m (dez metros) deverão dispor de abertura para o exterior, de acordo com as disposições relativas aos compartimentos de permanência transitória.

Art. 91. É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória, desde que atendidas as seguintes condições:

I - através de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 25,00cm<sup>2</sup> (vinte e cinco centímetros quadrados), por cada 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área construída, dimensões não inferiores a 25,00cm (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) até o exterior, se composto de uma única saída de ar, ou de 15,00m (quinze metros), caso disponha de aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;

II - através de meios mecânicos dimensionados de acordo com as normas técnicas brasileiras;

III - através de duto de exaustão vertical, com seção de área mínima igual a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 0,60m (sessenta centímetros), devendo dispor de tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior, prolongando-se por pelo menos um

metro acima da cobertura e ser provida de abertura inferior, que permita limpeza e proteção contra água das chuvas.

§ 1º A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§ 2º As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas pertinentes à higiene e à segurança do trabalho.

Art. 92. Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão competente, para posterior licenciamento pela Prefeitura.

Art. 93. São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação de compartimentos devem conter:

I - parte inferior aberta e comunicante com compartimento dotado de abertura de vão de ventilação voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;

II - parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação opaca que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e transparente, mantidos os índices de trocas de ar adequados e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;

III - revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características antirreverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição prevista no inciso II;

IV - faces verticais e seções horizontais mantidas em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e o afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do crescimento da área de abertura em sua parte superior.

Art. 94. A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para seu dimensionamento:

I - edificações com três pavimentos ou mais e até 12,00m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:

a) 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, permitida superposição com os afastamentos da edificação;

b) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, permitida superposição com os afastamentos da edificação.

II - edificações com cinco ou mais pavimentos e com mais de 12,00m (doze metros) de altura terão as dimensões do prisma de ventilação e iluminação calculadas segundo os seguintes

parâmetros e fórmulas, onde (L) corresponde à largura; (D) corresponde ao diâmetro; e (N-2) corresponde ao somatório do número de pavimentos da edificação subtraído de dois:

a) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo uma de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula:  $[L=1,90m \times (N-2)]$ ;

b) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula:  $[L=1,70m \times (N-2)]$ ;

c) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo fechado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a instalação de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula:  $[D=2,50m \times (N-2)]$ ;

d) quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e área de serviço, sendo fechado por suas faces, deverão permitir ao nível de cada piso a inscrição de 1 (um) círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula  $[D=2,30 \times (N-2)]$ , conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

## Seção X

### Dos Acessos e Circulações

Art. 95. Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas, tais como vãos de portas, passagens, vestibulos, circulações, corredores, escadas e rampas, classificam-se como:

I - de uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;

II - de uso coletivo: de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

Parágrafo único. Os acessos às edificações compostos por vãos de uso coletivo de pessoas ou veículos dar-se-ão unicamente pelas testadas oficiais do lote, ficando vedadas aberturas em face de lotes que confrontem com áreas públicas, admitindo exceção quando a testada oficial é a área pública.

Art. 96. Toda edificação destinada à prestação de serviços públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme as disposições da legislação em geral e normas técnicas, por meio de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível, além de outras previstas nesta Lei.

Parágrafo único. O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve dar-se preferencialmente por meio de rampa.

Art. 97. As edificações destinadas às atividades de educação e saúde submetem-se às disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes.

Art. 98. Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros e as normas técnicas relativas a saídas de emergência em edifícios.

### Subseção I

## Dos Vãos de Portas e Passagens

Art. 99. As portas e passagens deverão conter os seguintes vãos livres mínimos:

I - de uso privativo

a) compartimentos de permanência prolongada: vão livre com no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

b) compartimentos de permanência transitória: vão livre com no mínimo 0,70m (setenta centímetros) de largura, salvo maior exigência.

II - de uso coletivo: deverão conter vão livre com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, salvo maior exigência.

Parágrafo único. Admite-se nos compartimentos de serviço destinados a casa de máquinas, depósito, despensa e similares a utilização de portas com 0,60m (sessenta centímetros) de largura.

Art. 100. Todos os vãos de portas e passagens integrantes de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos das normas técnicas e às seguintes larguras mínimas:

I - portas: vão livre com no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

II - vãos para passagem: vão livre com no mínimo 0,90m (noventa centímetros) de largura.

Art. 101. A quantidade e a largura das portas destinadas ao acesso de uso coletivo deverão ser dimensionadas em função do cálculo de lotação da edificação, segundo parâmetros e fórmula de cálculo dispostos em legislação específica.

Art. 102. As portas de acesso das edificações destinadas a locais de reunião e concentração de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

I - as portas de acesso devem estar posicionadas de forma a facilitar entrada, acomodação e rápida evacuação das pessoas do local, de forma segura, devendo ser eficazmente sinalizadas;

II - as saídas dos locais de reunião devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública;

III - as folhas das portas de saída dos locais de reunião não poderão se abrir diretamente sobre o passeio do logradouro público.

Art. 103. As portas dos compartimentos que contiverem aquecedores a gás deverão ser dotadas, em sua parte inferior, de grelha, veneziana ou similar, de forma a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás.

## Subseção II

### Das Circulações e Corredores

Art. 104. As circulações e corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências de outras normas cabíveis:

I - de uso privativo: vão livre mínimo com 0,90m (noventa centímetros) de largura.

II - de uso coletivo:

a) para circulações com até 10,00m (dez metros) de extensão, vão livre mínimo com 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;

b) para circulações com mais de 10,00m (dez metros) de extensão, vão livre com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.



§ 1º Circulações e corredores em galerias, centros comerciais e similares deverão conter as seguintes larguras mínimas:

a) com lojas dispostas em um único lado: 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

b) com lojas dispostas nos dois lados: 3,20m (três metros e vinte centímetros).

§ 2º Circulações e corredores utilizados para disposição de mostruários, quiosques, gôndolas de produtos, caixas de cobrança, guichês e similares deverão assegurar padrões de acessibilidade dispostos na legislação aplicável.

### Subseção III

#### Das Escadas e Rampas

Art. 105. Escadas e rampas de uso privativo atenderão aos seguintes requisitos:

I - largura mínima em cada lance ou seção com 0,85m (oitenta e cinco centímetros);

II - pisos dos degraus e espelhos constantes em toda a extensão da escada, atendida a relação de conforto obtida pela aplicação da fórmula de Blondel ( $0,63m \leq (2e + p) \leq 0,64m$ ), onde:

a) a largura do piso [p] corresponde ao intervalo entre 0,28m (vinte e oito centímetros) e 0,32m (trinta e dois centímetros); e

b) a altura do espelho [e] corresponde ao intervalo entre 0,16m (dezesseis centímetros) e 0,18m (dezoito centímetros);

III - inclinação máxima da rampa correspondente a 10% (dez por cento).

Art. 106. As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto nas normas técnicas e aos seguintes requisitos:

I - largura mínima em cada seção com 1,20m (um metro e vinte centímetros);

II - degraus com altura mínima de 0,16m (dezesseis centímetros) e máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e piso com profundidade mínima de 0,28m (vinte e oito centímetros) e máxima de 0,32m (trinta e dois centímetros), observada a aplicação da fórmula de Blondel;

III - lances retos e desimpedidos, dotados de patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando excedido 16 (dezesseis) degraus, vedados degraus e patamares em leque ou espiral e espelhos vazados;

IV - inclinação máxima da rampa de acordo com a fórmula de cálculo e a tabela apresentada em normas técnicas;

V - construção com material incombustível e piso antiderrapante;

VI - dotadas de corrimão contínuo com duas alturas, 0,92m (noventa e dois centímetros) e 0,70m (setenta centímetros) respectivamente, em ambos os lados, sem interrupções nos patamares, devidamente dotadas de sinalização tátil para informação da pessoa com deficiência visual;

VII - patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;

VIII - livres de qualquer tipo de equipamento ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça.

IX - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), livre de obstáculos em qualquer ponto;

X - quando integrante de rota de fuga, atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros e às normas técnicas pertinentes.

§ 1º Escadas e rampas com largura maior que 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) deverão dispor de corrimão intermediário, garantindo faixa livre de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º Degraus isolados e escadas, quando integrantes de rotas acessíveis, devem atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade e estar associados à rampa ou equipamento de transporte vertical.

Art. 107. Sem prejuízo das condições de acessibilidade, as escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, internas ou externas à edificação, bem como os demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender às exigências do Corpo de Bombeiros e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

§ 1º Todas as edificações com altura igual ou maior que 10,00m (dez metros) devem ter escadas ou rampas de proteção contra incêndios.

§ 2º As escadas de emergência devem prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de pelo menos uma pessoa usuária de cadeira de rodas, não superposto, com fluxo principal de circulação com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) por 0,80m (oitenta centímetros) de área por pessoa, a depender da lotação da edificação e segundo norma técnica específica.

#### Subseção IV

##### Dos Elevadores e Escadas Rolantes

Art. 108. A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos da edificação, independentemente de sua natureza:

§ 1º Não é obrigatória a instalação de elevador em edifícios de até quatro pavimentos, desde que a distância vertical a ser vencida entre o nível da soleira do andar térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 10,00m (dez metros), devendo ser previsto em projeto espaço adequadamente dimensionado para instalação de elevador.

§ 2º A partir de cinco pavimentos, é obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador.

§ 3º A partir de oito pavimentos, é obrigatória a instalação de dois elevadores.

Art. 109. Toda edificação de uso público ou coletivo obrigada a dispor de elevador terá, no mínimo, um elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, segundo os padrões das normas técnicas brasileiras de acessibilidade.

§ 1º Na instalação de elevadores ou de qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas normas técnicas brasileiras.

§ 2º Não será considerado o último pavimento no cálculo de número de pavimentos, quando este for de uso privativo do penúltimo, ou quando for destinado exclusivamente a serviço do edifício.

Art. 110. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da folha da porta aberta.

Art. 111. A instalação de escadas, esteiras rolantes e similares cumprirá as exigências das normas técnicas e os seguintes requisitos:

I - nos patamares de acesso e de saída de escada rolante e esteira rolante, estará disponível área não confinada para acomodação dos passageiros, com profundidade de pelo menos 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), medida a partir da extremidade do guarda corpo;

II - a área de patamar das escadas e esteiras rolantes deve apresentar superfície de base antiderrapante, desimpedida de quaisquer desníveis;

III - a altura livre acima dos degraus da escada rolante ou da esteira rolante, em quaisquer pontos, deve ser de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

IV - nas edificações onde for exigida a instalação de elevador, a escada rolante será considerada como complementar a este último, não podendo substituí-lo.

Parágrafo único. Deverá ser aumentada em 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a área de acomodação disponibilizada nos patamares de acesso e de saída de escada rolante e esteira rolante, caso a mesma fizer parte integrante do tráfego total.

Art. 112. Soluções eletromecânicas que vierem a ser adotadas não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de escada ou rampa construídas de forma acessível, observadas as normas técnicas contra incêndio e pânico.

## Seção XI

### Das Instalações Prediais

Art. 113. As instalações prediais atenderão as normas técnicas brasileiras, a legislação aplicável e as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos, além das disposições desta Seção.

Parágrafo único. A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, até a construção ou instalação de materiais e equipamentos e no pós-uso.

### Subseção I

#### Das Instalações de Águas e Esgoto

Art. 114. Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado para água tratada, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio e altura suficiente para permitir o bom funcionamento e a qualidade da distribuição interna, além de permitir o acesso para manutenção.

Art. 115. As edificações multifamiliares deverão prever hidrômetro por unidade autônoma, para aferição do consumo individual, além de equipamento para aferição do consumo global de água do condomínio, de acordo com normas regulamentadas em decreto.

Art. 116. Todas as edificações deverão possuir sistema de esgotamento sanitário ligado à rede pública.

Parágrafo único. Para lotes não servidos de esgotamento sanitário público, será indispensável a apresentação de projeto técnico de sistema independente para coleta, tratamento e disposição do esgoto sanitário, composto por fossa, filtro biológico e sumidouro, em conformidade com as normas técnicas brasileiras e aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 117. É condição para a aprovação de projeto de edificações multifamiliares declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário emitida pelo órgão responsável.

§ 1º A critério do órgão competente pelo licenciamento, no caso de edificações localizadas em áreas onde não houver rede pública de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de tecnologias alternativas para esgotamento sanitário, mediante anotação na declaração referida no caput do artigo e laudo técnico sobre a eficácia do sistema a ser adotado emitido por profissional habilitado.

§ 2º Na definição do sistema previsto no parágrafo anterior, devem ser considerados o impacto sobre a natureza, a utilização do solo, a profundidade do lençol freático, o grau de permeabilidade do solo e a localização da fonte de água de subsolo para consumo, além da possibilidade de futura ligação à rede pública.

§ 3º Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

Art. 118. As novas edificações ou empreendimentos destinados ao uso residencial multifamiliar acima de 16 (dezesesseis) unidades e ao uso não residencial deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, de acordo com o seguinte enquadramento:

I - edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água;

II - empreendimentos de qualquer porte destinados à habitação de interesse social deverão ser dotados de sistemas para aquecimento solar da água em todas as unidades habitacionais, além dos requerimentos cabíveis previstos nesta Seção e na legislação aplicáveis aos empreendimentos de interesse social;

III - edificações enquadradas nas categorias de uso para o trabalho, de uso especial e de uso misto, deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água, a saber:

a) hotéis e similares;

b) serviços e clubes esportivos, academias de ginástica, e similares;

c) spas, clínicas e institutos de estética ou de beleza, e similares;

d) hospitais, unidades de saúde com leitos, casas de repouso;

e) escolas, creches, abrigos, asilos e albergues;

f) quartéis;

g) indústrias que demandem água aquecida no processo de produção ou que disponibilizem vestiários para seus funcionários;

h) lavanderias industriais, de prestação de serviço ou coletivas, em edificações de qualquer uso, que utilizem em seu processo a água aquecida.

Art. 119. A obrigatoriedade de instalação de sistema de aquecimento solar não se aplica às edificações em que se comprove ser tecnicamente inviável alcançar as condições para aquecimento de água por energia solar.

§ 1º O enquadramento na situação prevista no caput deste artigo deverá ser apresentado à Prefeitura no momento da obtenção da licença urbanística, acompanhado de estudos técnicos

conclusivos elaborados por profissional habilitado, demonstrando a inviabilidade de atendimento à exigência legal, considerando o emprego da melhor tecnologia disponível, recomendações técnicas do Inmetro e demais normas técnicas vigentes.

§ 2º Para efeitos da não aplicação do sistema de aquecimento solar, são considerados fatores que reduzem a incidência solar:

I - sombreamento do local de implantação dos coletores solares por edificação e/ou obstáculos externos existentes que não fazem parte da edificação;

II - sombreamento sobre a área coletora, obtido por meio do método de carta solar, avaliado no solstício de inverno em três horários sob incidência solar, nas seguintes condições:

a) se for maior que 60% (sessenta por cento) em pelo menos um desses horários, não será possível a utilização;

b) se estiver entre 30% (trinta por cento) e 60% (sessenta por cento) em pelo menos um desses horários, o sistema de aquecimento solar deve ser instalado, mas com ajustes nos coletores e no sistema de circulação de água, conforme orientação técnica do fabricante;

c) se estiver abaixo de 30% (trinta por cento) em pelo menos um desses horários, deve ser instalado.

Art. 120. É obrigatória a instalação de sistema para aquecimento solar da água nas edificações de uso residencial multifamiliar, novas ou não, ou integrante de conjuntos de instalações de usos não residencial, que inclua a construção de piscina com água aquecida.

Parágrafo único. Considera-se piscina o reservatório de água destinado a atividades de lazer, terapêuticas e esportivas, com capacidade superior a 5,00m<sup>3</sup> (cinco metros cúbicos).

Art. 121. As instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água.

## Subseção II

### Das Instalações Elétricas, Impermeabilização, Drenagem e Águas Pluviais

Art. 122. É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados no pavimento térreo, seguindo o padrão estabelecido pela concessionária de energia.

Art. 123. As instalações para drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis eficientes de funcionamento, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, definidos, analisados e vistoriados para fins de emissão do Habite-se.

Art. 124. É obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais em telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, bem como em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

§ 1º As águas pluviais deverão ser armazenadas em reservatório, de forma a retardar o lançamento na rede de drenagem.

§ 2º A disponibilidade de áreas passíveis de impermeabilização dependerá da taxa de permeabilidade dos terrenos, conforme definida na lei municipal de uso, ocupação e parcelamento do solo.

§ 3º A impermeabilização deverá ser realizada preferencialmente com piso drenante em pelo menos 30% (trinta por cento) da área.

Art. 125. Sempre que houver sistema de aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis, deverão ser atendidas as normas sanitárias vigentes e as condições técnicas estabelecidas pela legislação vigente, visando:

I - determinar os tipos de utilização admitidos para a água não potável e evitar o consumo indevido, definindo sinalização de alerta padronizada a ser colocada em local visível junto ao ponto de água não potável;

II - garantir padrões de qualidade da água apropriados ao tipo de utilização previsto, definindo os dispositivos, processos e tratamentos necessários para a manutenção desta qualidade, em especial limpeza anual do reservatório, segundo as normas técnicas aplicáveis.

Art. 126. Em observância ao Código Civil e à Lei nº 6.766/79, deverá haver reserva de espaço no terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados a montante, conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

§ 1º Os terrenos em declive somente poderão lançar as águas pluviais para os terrenos a jusante quando não for possível seu encaminhamento para os logradouros em que se situem.

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

Art. 127. É proibida a ligação de coletores de águas pluviais à rede de esgotamento sanitário.

Art. 128. No caso da realização de obras, o proprietário do terreno é o responsável pelo controle das águas superficiais e por eventuais efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, bem como pelo assoreamento e pela poluição de bueiros e galerias.

### Subseção III

#### Dos Depósitos Temporários de Resíduos

Art. 129. É obrigatória a existência de abrigo ou depósito temporário de resíduos situado no interior do imóvel, em local desimpedido e de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada e detalhes construtivos que atendam às determinações do órgão municipal competente pela fiscalização.

Art. 130. Para condomínios verticais e horizontais, loteamentos fechados, fechamentos autorizados de vias públicas e centros comerciais, o empreendedor deverá instalar depósito temporário de resíduos, com acesso externo, dimensionado de acordo com a estimativa de geração de resíduos para a totalidade do empreendimento e previamente aprovado pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Deverão ser aplicadas as seguintes recomendações técnicas para instalação:

I - revestimento cerâmico antiderrapante no chão e liso nas paredes;

II - ralo ligado à rede de esgoto para escoamento de eventuais líquidos gerados;

- III - tela treliçada nas janelas ou portas, possibilitando a ventilação do local;
- IV - torneira para efetuar a limpeza do local;
- V - iluminação artificial instalada em seu interior;
- VI - acesso direto ao logradouro;
- VII - largura da porta de acesso para coleta com no mínimo 1,10m (um metro e dez centímetros) para a passagem de um contêiner de até 1.000,00l (mil litros).

#### Subseção IV

#### Das Instalações Especiais

Art. 131. Edificações que demandem aprovação de outros órgãos para seu licenciamento deverão apresentar projeto à Prefeitura para fins de expedição de licença urbanística.

§ 1º As instalações especiais de segurança, como para-raios, detectores de fumaça e portas corta-fogo; e de combate a incêndios, como escadas e rampas pressurizadas, hidrantes, sprinklers e mangueiras, entre outros, deverão atender às normas técnicas brasileiras e às exigências do Corpo de Bombeiros.

§ 2º Edificações destinadas a abrigar usos e atividades classificados como sujeitos à avaliação de impacto ambiental ou sob controle obrigatório da Vigilância Sanitária deverão submeter-se às exigências dos órgãos competentes.

Art. 132. As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos compreendidas por garagens, postos de serviços, oficinas e postos de abastecimento de veículos, que manipulem óleo, combustível ou qualquer material potencialmente contaminante, deverão observar a legislação aplicável, além das seguintes disposições:

- I - serem dotadas de estruturas de retenção dos resíduos líquidos, de modo a não permitir o lançamento superficial em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos;
- II - despejos destas estruturas coletadas por caixa separadora de água e óleo, conforme normas pertinentes, antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário;
- III - piso impermeável nas áreas de trabalho e estruturas de contenção dos resíduos líquidos, de modo a impedir a contaminação do solo no local.

#### Seção XII

#### Dos Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

Art. 133. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados pelo menos 7% (sete por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual e para idosos, conforme disposições a seguir apresentadas:

- I - vagas para idosos: 5% (cinco por cento) do total de vagas com acesso e percurso até a entrada principal ou elevador, dotado de condições de acessibilidade conforme normas técnicas.
- II - vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência física ou visual: 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, traçadas e sinalizadas conforme normas técnicas e legislação vigentes e com especificações técnicas em desenho.

Art. 134. As áreas internas de estacionamento para veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública e serão dotadas de vagas com padrão mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 5,00m (cinco metros) de comprimento, exceto vagas para pessoas com deficiência, áreas de estacionamento destinadas a outros tipos de veículos que não os de passeio e demais ressalvas desta Lei.

§ 1º Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento;

§ 2º A vaga para estacionamento e guarda de motocicletas terá as dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de comprimento, com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados);

§ 3º A vaga para bicicletas deverá ser composta por paraciclo medindo 0,75m (setenta e cinco centímetros) de altura e 0,75m (setenta e cinco centímetros) a 1m (um metro) de largura, reservando comprimento mínimo de 1,90m (um metro e noventa centímetros) para estacionamento.

Art. 135. A largura mínima da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com esta, a saber:

I - ângulo a 30° (trinta graus): largura mínima de 3,00m (três metros);

II - ângulo a 45° (quarenta e cinco graus): largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III - ângulo a 60° (sessenta graus): largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

IV - ângulo a 90° (noventa graus): largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), conforme figura constante no Anexo I desta Lei.

Art. 136. Ficam dispensadas da obrigação de áreas de estacionamento:

I - as edificações residenciais com até 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área total; e

II - as reformas ou adequação de imóveis de valor histórico ou cultural.

Parágrafo único. Serão admitidas vagas que necessitem de manobrista, organizadas sem acesso direto à pista de rolamento ou através de outra vaga, até o máximo de 20% (vinte por cento) do total de vagas previstas para a edificação.

Art. 137. As áreas coletivas ou individuais cobertas para estacionamento e guarda de veículos deverão conter:

I - paredes e pisos de material impermeável;

II - ventilação permanente através de vãos com 1/10 (um décimo) da área de piso do estacionamento, podendo ser reduzido em 50% (cinquenta por cento) caso a ventilação se faça por meio de ventilação cruzada; e

III - pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em qualquer ponto.

§ 1º No caso da utilização de prisma de ventilação, o mesmo deverá ser exclusivo e com dimensionamento mínimo de 1/20 (um vinte avos) da altura dos pavimentos por ele atendidos, não podendo ser inferior a 1m (um metro).



§ 2º As áreas de estacionamento descobertas e localizadas no nível do solo deverão ser executadas com piso drenante.

Art. 138. As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão conter largura mínima de 4,00m (quatro metros), e quando em curva, raio interno de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e raio externo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros)

Parágrafo único. Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão manter distância mínima de 5,00m (cinco metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início com inclinação máxima de 30% (trinta por cento).

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

#### Seção I

##### Das Edificações Multifamiliares

Art. 139. As edificações multifamiliares verticais com 16 (dezesesseis) ou mais unidades deverão dispor de:

- I - hall de entrada com previsão para instalação de serviço de portaria;
- II - circulações de uso coletivo com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- III - sanitários separados por gênero, localizados em pavimento de uso comum, sendo dispensado quando existir mais de um sanitário acessível e de uso comum;
- IV - depósito para material de limpeza dotado de tanque de lavagem;
- V - dispositivos exigidos pelas normas técnicas de segurança contra incêndio e pânico;
- VI - instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

Parágrafo único. Quando houver local exclusivo para recreação dos moradores, o mesmo deverá ser total ou parcialmente coberto e conter condições adequadas de segurança e salubridade, atendendo às seguintes disposições:

- I - área contínua, não compartimentada e calculada na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por unidade habitacional do prédio, garantindo-se o mínimo de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);
- II - possibilidade de inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;
- III - manutenção de elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 1,00m (um metro) de altura em todo o perímetro da área; e
- IV - interligação ao hall de elevadores e escada, não podendo ser aberta para o acesso ou vão de ventilação do depósito de lixo.

Art. 140. As unidades habitacionais de hotéis-residência conterão, no mínimo, dois compartimentos de permanência, um banheiro e uma cozinha, com área total igual ou maior que 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

Art. 141. Edificações multifamiliares destinadas a hotéis-residência, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições:

- I - recepção para serviços de portaria e comunicações;
- II - compartimento para serviços de administração;

- III - compartimento para serviços de lavanderia e rouparia;
- IV - compartimento para armazenamento de material e utensílios de limpeza;
- V - compartimento para prestação de serviços de alimentação;
- VI - compartimento para guarda de bagagem;
- VII - sanitários e vestiários para pessoal em serviço, separados por gênero;
- VIII - dispositivos exigidos pelas normas técnicas de segurança contra incêndio e pânico; e
- IX - instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos.

Parágrafo único. As edificações destinadas a hotéis-residência poderão conter um pavimento de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.

Art. 142. Quando destinado à construção de grupamento de 16 (dezesesseis) ou mais unidades para fins de habitação multifamiliar, o projeto poderá ser acompanhado do termo de compromisso de contrapartida decorrente da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, conforme as exigências previstas na legislação específica.

Art. 143. Os parâmetros urbanísticos e edílios dos componentes que conformam o grupamento atenderão às exigências desta Lei, no que couber, e demais requisitos previstos no decreto que o regulamenta.

## Seção II

### Das Edificações de Comércio e Serviços

Art. 144. As edificações comerciais e de serviços deverão dispor de instalações sanitárias separadas por gênero para uso do público.

§ 1º As edificações destinadas ao consumo de gêneros alimentícios no local deverão possuir área adequada à lavagem de mãos, para uso do público em sua respectiva área de consumação.

§ 2º Nas edificações com até 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída, admite-se uma instalação sanitária para uso público.

Art. 145. Os compartimentos das edificações em que houver fabricação, manipulação, preparo ou depósito de alimentos deverão ser dotados de:

- I - piso revestido de material resistente, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II - paredes revestidas de material resistente, liso, lavável, impermeável, de cor clara e de fácil limpeza, até a altura de 2,00m (dois metros); e
- III - aberturas com tela e portas com mola.

Art. 146. As edificações destinadas às atividades comerciais com mais de 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos funcionários.

Parágrafo único. Toda edificação ou unidade comercial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário para uso dos funcionários, com armários individuais e separação por gênero.

Art. 147. Os estabelecimentos de hospedagem, além das demais disposições legais aplicáveis, deverão dispor ainda das seguintes condições:

- I - banheiros, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por gênero;

II - 10% (dez por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro dotado de condições de acessibilidade para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, localizados em rotas acessíveis;

III - acessos à edificação e às unidades de hospedagem e demais compartimentos de uso do público dotados de acessibilidade segundo legislação específica e normas técnicas.

Parágrafo único. Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, instalações sanitárias para funcionários, compartimentos de limpeza e depósito de lixo.

Art. 148. As oficinas de veículos, além das demais disposições aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I - pisos impermeáveis;

II - sanitários e vestiários para os funcionários separados por gênero e com chuveiro;

III - sanitários para usuários separados por gênero.

### Seção III

#### Das Edificações de Uso Misto

Art. 149. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem a segurança, a acessibilidade, a salubridade e o conforto ambiental do conjunto.

Art. 150. As edificações de uso misto residencial/comercial ou residencial/serviços deverão ser projetadas de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes, bem como prever acessos independentes.

### Seção IV

#### Das Edificações Industriais

Art. 151. A construção, ampliação, adequação, regularização e requalificação de edificações de prédios para uso industrial somente será admitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura.

Art. 152. As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências do Ministério do Trabalho e Previdência Social e do órgão ambiental e Vigilância Sanitária estaduais.

Art. 153. As edificações para uso industrial deverão atender às seguintes exigências:

I - ambulatório, quando contar com mais de 10 (dez) funcionários, com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e paredes de material liso, resistente, impermeável e lavável.

II - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

III - refeitório, quando possuir mais de 30 funcionários, com área de, pelo menos, 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por usuário e paredes revestidas com material liso, lavável, resistente e impermeável.

Parágrafo único. Quando acima de 100 (cem) funcionários, a área destinada ao refeitório pode ser reduzida pela metade, desde que seja dividido o turno de funcionários em dois grupos para utilização do compartimento.

### Seção V

#### Das Edificações Especiais

Art. 154. As edificações destinadas às atividades de saúde, conforme definido na legislação sanitária vigente, obedecerão às disposições estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes.

Art. 155. As edificações destinadas a unidades de ensino deverão obedecer, no que couber, às condições fixadas pelos órgãos federais, estaduais e municipais competentes.

Art. 156. As edificações que pretendam trabalhar com som ao vivo e/ou aparelhagem sonora deverão atender à legislação específica e às normas técnicas de acústica, de modo que elimine toda e qualquer poluição sonora capaz de gerar incômodo à população vizinha.

§ 1º A análise ao atendimento às normas de acústica será realizada pelo órgão municipal competente pela proteção do meio ambiente.

§ 2º Os projetos de edificações destinadas ao funcionamento de restaurantes, lanchonetes, bares, botequins e similares que pretendam trabalhar com som ao vivo e/ou aparelhagem sonora deverão prever afastamento de, pelo menos, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as laterais e 2,00m (dois metros) nos fundos, das construções vizinhas destinadas a uso residencial.

## Seção VI

### Das Edificações Públicas

Art. 157. Toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Municipal deverá ser construída e/ou ampliada de modo a:

I - atender às exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;

II - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade, conforto ambiental e racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

IV - promover a eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

## Seção VII

### Dos Locais de Aglomeração e Reuniões

Art. 158. Conceitua-se local de aglomeração a edificação ou estrutura onde, por um período limitado de tempo, se reúna um número de pessoas no mesmo lugar, tais como igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição, salões de convenção, cinemas, teatros entre outros.

Art. 159. Sem prejuízo das condições de acessibilidade previstas nesta Lei e na legislação pertinente, qualquer compartimento projetado para local de reunião e afluência de público terá sua lotação máxima calculada na proporção de quatro pessoas para cada 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) nas áreas destinadas a pessoas em pé.

Art. 160. As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

I - saídas de emergência com comunicação para o logradouro público, dimensionadas segundo normas específicas de segurança e de prevenção contra incêndios e pânico;

II - pé-direito não inferior a 4,00m (quatro metros) de altura;

Parágrafo único. As folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público.

Art. 161. Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo anterior, deverão atender às seguintes determinações:

I - largura constante mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos com até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor por metro quadrado excedente a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

III - distância máxima de 30,00m (trinta metros) das saídas de emergência.

Art. 162. As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes desta Lei, deverão contar com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para lotação de até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1,00m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente.

#### Seção VIII

##### Dos Edifícios-Garagem

Art. 163. Os edifícios-garagem, além das demais disposições desta Lei, deverão atender às seguintes exigências:

I - os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;

II - a entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3,00m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de único vão com largura mínima de 6m (seis metros);

III - quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3,00m (três metros).

IV - edifícios-garagem com cinco ou mais pavimentos, quando providos apenas por rampas, devem instalar pelo menos um elevador para transporte de pessoas;

V - dispor de salas de administração, espera e instalações sanitárias para usuários e empregados independentes;

VI - o local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalização sonorizada, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pelo passeio;

VII - nos projetos, deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículo e dos sentidos de circulação, não sendo permitido considerar, para efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

VIII - os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 5,00m (cinco metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe ao passeio.

## Seção IX

### Dos Postos de Combustíveis

Art. 164. Os postos de combustíveis, além das demais disposições aplicáveis previstas em legislação, deverão atender às seguintes exigências:

I - as bombas abastecedoras de combustíveis recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) do alinhamento do logradouro público e das divisas dos lotes;

II - as edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento afastadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;

III - muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,00m (dois metros);

IV - banheiros e vestiários para os empregados separados por gênero;

V - sanitários para usuários separados por gênero;

VI - nos estabelecimentos em que haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a essas finalidades deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público dos incômodos decorrentes de seu funcionamento.

## Seção X

### Das Guaritas

Art. 165. Admite-se a construção de guarita destinada à cabine de segurança, sendo dispensada do cálculo da área total edificada e da taxa de ocupação, desde que com área máxima coberta de até 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados).

§ 1º A cabine poderá situar-se sobre a área de afastamento.

§ 2º Estendem-se as isenções descritas no caput deste artigo aos depósitos temporários de resíduos e gás e aos compartimentos destinados a abrigar os medidores prediais das concessionárias de serviços públicos dimensionados segundo as normas pertinentes a cada uma delas.

## CAPÍTULO IX

### DA FISCALIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

#### Seção I

##### Das Disposições Gerais

Art. 166. A fiscalização das obras será exercida pelo Município, por intermédio de servidor autorizado e devidamente identificado como fiscal.

Parágrafo único. Constitui falta punida com suspensão a falsidade ou omissão dolosa praticada pelo servidor no preenchimento do auto de notificação e/ou infração.

Art. 167. As pessoas físicas ou jurídicas de direito público ou privado sujeitam-se aos procedimentos descritos neste Capítulo e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações necessárias e facilitando o acesso a locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

Parágrafo único. A inobservância do disposto neste artigo constitui fator agravante na aplicação de sanções.

Art. 168. É proibido impedir ou dificultar a ação de agentes fiscais ou autoridades municipais, no exercício de suas funções, sob pena de multa.

Parágrafo único. O descumprimento dos preceitos dispostos neste artigo ensejará a aplicação de multa de 5 VRMs.

Art. 169. Qualquer violação das normas desta Lei que for levada ao conhecimento da autoridade municipal por servidor ou pessoa física que a presenciar dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de prova ou devidamente testemunhada.

Parágrafo único. Recebida a denúncia, a autoridade competente providenciará as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá, conforme o caso, notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação.

Art. 170. Responde pela infração quem, por ação ou omissão, lhe deu causa, concorreu para sua prática ou dela se beneficiou.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, poderão ser considerados infratores, de forma solidária ou não, o proprietário ou possuidor legal do imóvel, o responsável técnico pela obra e/ou o responsável pela edificação.

## Seção II

Dos instrumentos da fiscalização

### Subseção I

Do Auto de Notificação

Art. 171. Auto de notificação é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote a necessidade de a pessoa física ou jurídica adequar-se às normas desta Lei e demais legislações sobre obras e edificações, em determinado prazo, sob pena de lavratura de auto de infração.

§ 1º A fiscalização anotará diretamente no auto de notificação o prazo legal para que o notificado providencie a regularização da obra, retornando ao local no prazo estipulado para verificar seu atendimento.

§ 2º O não atendimento ao disposto no auto de notificação implicará lavratura de auto de infração e aplicação de multa por descumprimento.

§ 3º A descrição das penalidades dispostas neste artigo, sua graduação, prazos para regularização, penalidades e valor das multas estão relacionadas no Anexo III desta Lei.

### Subseção II

Do Auto de Infração

Art. 172. Auto de infração é o documento de fiscalização com a descrição da ocorrência que, por sua natureza, suas características e demais aspectos peculiares, denote ter a pessoa física ou jurídica infringido os dispositivos desta Lei, não atendendo ao auto de notificação ou embargo.

Art. 173. Darão motivo à lavratura do auto de infração transgressões às disposições desta Lei e demais leis pertinentes, quando ao longo da execução das obras for constatado pela fiscalização:

I - ausência ou inadequação de identificação da obra, conforme padrão estabelecido pela Prefeitura;

II - execução de obra sem a devida licença;

III - execução de obra em desacordo com projeto aprovado;

- IV - demolição sem a devida licença;
- V - inobservância das prescrições sobre segurança das obras;
- VI - danos causados pela obra ao patrimônio público;
- VII - falta de tapume na obra;
- VIII - instalação de tapume ou andaime sobre passeio sem a devida autorização;
- IX - ausência de interligação do esgotamento sanitário em rede pública;
- X - ausência de sistema de esgotamento sanitário;
- XI - ausência de Habite-se em edificação concluída e ocupada;
- XII – obra autorizada por licença urbanística automática em desacordo com a legislação municipal e demais normas pertinentes;
- XIII - desrespeito ao embargo da obra ou serviço;
- XIV - desrespeito à ordem de interdição de edificação;
- XV - construção ou fechamento em vias e áreas públicas.

Art. 174. O auto de infração será lavrado por ocorrência de irregularidade em relação às normas aplicáveis pelo Município:

- I - após o vencimento do prazo estabelecido no auto de notificação, sem o cumprimento da respectiva regularização;
- II - nos casos de descumprimento ao embargo;
- III - no momento da constatação da irregularidade, nos casos em que não couber advertência ou prévia notificação.

Art. 175. O auto de infração será lavrado em três vias, com precisão e clareza, pelo fiscal da Prefeitura e deverá conter as seguintes informações:

- I - local, data e hora da lavratura;
- II - identificação do autuado, contendo, sempre que possível, nome e/ou razão social; ramo de atividade; documento de identificação; número e data do alvará de licença ou de autorização e endereço;
- III - descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;
- IV - citação expressa do dispositivo legal infringido;
- V - medida preventiva aplicável, quando for o caso;
- VI - penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;
- VII - intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 30 dias;
- VIII - assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

Art. 176. O autuado será notificado da lavratura do auto de infração pessoalmente, mediante entrega de cópia ao próprio atuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º Se o infrator recusar-se a assinar o auto de infração, o autuante anotará o fato e fará a citação de sua recusa no próprio auto, certificado pela assinatura de uma ou mais testemunhas, podendo-lhe entregar uma via do mesmo ou proceder sua leitura para ciência;

§ 2º Quando o infrator não for encontrado, será intimado por edital publicado no Boletim Oficial do Município, correndo o prazo estipulado em notificação a partir da data da publicação.



Art. 177. Esgotado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para promoção das providências cabíveis.

### Seção III

#### Das Sanções Administrativas

##### Subseção I

##### Das Disposições Preliminares

Art. 178. A inobservância às disposições desta Lei ou da legislação urbanística cabível, por ação ou omissão de pessoa física ou jurídica, autoriza a Prefeitura à aplicação das seguintes sanções, conforme o caso:

I - advertência;

II - embargo administrativo;

III - interdição da edificação;

IV - multa;

V - cassação da licença;

VI - demolição da edificação.

§ 1º As sanções a que se refere esta Lei não isentam o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração, nem mesmo possíveis indenizações decorrentes do mesmo.

§ 2º A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não anula a imposição de outra, se cabível.

Art. 179. Verificada qualquer infração em construções, edificações e obras, o Município, além da aplicação das sanções cabíveis, dependendo da gravidade do fato, comunicará o fato ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

##### Subseção II

##### Da Advertência

Art. 180. Será aplicada advertência nas situações em que a irregularidade cometida por pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, na execução de sua obra, demandar providência imediata que seja possível saná-la.

Parágrafo único. A penalidade de advertência compreende todas as infrações de grau leve constantes no Anexo III desta Lei.

##### Subseção III

##### Do Embargo

Art. 181. Considera-se embargo a providência legal de autoridade pública que suspende o prosseguimento de obra ou instalação cuja execução esteja em desacordo com as prescrições legais vigentes.

Art. 182. Impõe-se o embargo nos seguintes casos:

I - obra sem a devida licença;

II - descumprimento do projeto aprovado e outras condições impostas no processo de licenciamento;

III - ausência de responsável técnico pela obra;

IV - desrespeito ao alinhamento com vias e áreas públicas;

V - ausência das devidas medidas mitigadoras para evitar transtornos ou perigo para o público;  
VI – impossibilidade de regularização da edificação, nos casos de obras com licença urbanística automática.

§ 1º O embargo determina a imediata paralisação da obra.

§ 2º Imposto o embargo e lavrado o respectivo auto, o responsável pela obra poderá apresentar defesa no prazo de 30 (trinta) dias e expirado esse prazo, o processo será julgado pela autoridade competente para aplicação das sanções correspondentes.

§ 3º O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Art. 183. O descumprimento ao embargo importará em aplicação de multa de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do valor estipulado para a infração pela qual se deu origem a suspensão da obra.

#### Subseção IV

##### Da Interdição

Art. 184. Considera-se interdição a providência legal de autoridade pública que ordena o fechamento e desocupação do imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º A interdição será imposta por escrito após vistoria do órgão municipal competente.

§ 2º Da interdição cabe recurso à autoridade competente no prazo de 30 dias, devendo a edificação permanecer interditada até análise e decisão final do recurso.

§ 3º A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

§ 4º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização para tal finalidade.

§ 5º Não atendida a interdição e não interposto o recurso, ou indeferido este, o Município, através de órgão competente, promoverá as medidas necessárias.

Art. 185. O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

#### Subseção V

##### Das Multas

Art. 186. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, será aplicada multa nas situações constantes do Anexo III desta Lei, segundo as seguintes categorias:

I - leve: quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;

II - média: quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades; e

III - grave: quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações, risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

Art. 187. Mesmo aplicada a multa, permanece o infrator obrigado ao cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Art. 188. As multas serão fixadas e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial do Poder Executivo Municipal (VRM), vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido na legislação específica.

Art. 189. Considera-se reincidência a repetição de infração a um mesmo dispositivo desta Lei, no período de cinco anos após o trânsito em julgado da decisão que impôs penalidade decorrente de infração anterior cometida.

Parágrafo único. Em caso de reincidência, a multa será aplicada progressivamente, conforme se repita a infração, sempre em dobro ao valor da multa aplicada anteriormente.

#### Subseção VI

##### Da Cassação da Licença Urbanística

Art. 190. A licença urbanística ou a licença urbanística automática poderão ser cassadas nos seguintes casos:

I - quando exercidas atividades prejudiciais ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;

II - quando esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;

III - no descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra, ou descumprimento de termo de compromisso de contrapartida;

IV - não correção de irregularidades devidamente autuadas pelo Município, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis; e

V – impossibilidade de regularização da edificação, nos casos de obra autorizada por meio de licença urbanística automática.

#### Subseção VII

##### Da Demolição

Art. 191. A demolição total ou parcial de uma obra, prédio ou dependências ocorrerá nas seguintes situações, mediante laudo comprobatório emitido por órgão responsável:

I - quando constatada instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade;

II - quando, no caso de deterioração natural, se apresentar ruínosa ou insegura para sua normal destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade, após prazo fixado pelo Município;

III - quando a construção invadir o alinhamento confrontante com vias e áreas públicas;

IV - quando a construção estiver situada em área de preservação ambiental que torne impossível o seu licenciamento;

V - quando não for possível a regularização da construção; e

VI - quando esgotados os recursos do processo de anulação, cassação ou revogação da licença para construção.

§ 1º Publicado o ato de cassação da licença, bem como expirado o prazo de vigência da autorização, o órgão competente instruirá os procedimentos para demolição da obra.

§ 2º A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada mediante ordem administrativa.

§ 3º A demolição de obra licenciada será pleiteada judicialmente em ação própria.

Art. 192. Não sendo atendida a intimação para demolição, esta poderá ser efetuada pelo órgão competente do Município, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

Parágrafo único. Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

#### Subseção VIII

##### Da Defesa e do Recurso

Art. 193. A defesa contra o auto de notificação e/ou infração far-se-á dentro do prazo de 30 (trinta) dias da data de recebimento do mesmo, por petição ao órgão municipal responsável pela emissão da licença urbanística, na qual o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 1º A defesa será feita por petição, que mencionará:

I - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

II - a descrição das atividades exercidas;

III - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

IV - as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;

V - o objetivo visado, com referência ao auto de notificação e/ou infração que questiona, conforme o caso.

§ 2º É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

§ 3º A impugnação terá efeito suspensivo da ação e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.

§ 4º A autoridade administrativa determinará, de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 5º Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligências para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.

§ 6º Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

§ 7º O prazo para decisão poderá ser dilatado para aguardar o cumprimento de diligência que tenha sido estabelecida para cumprimento.

Art. 194. Decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de decidir sobre a aplicação da penalidade.

Art. 195. O autuado será notificado da decisão:

I - por via postal registrada, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;

II - pessoalmente ou por seu procurador, mediante ciência nos próprios autos.

Parágrafo único. Esgotadas as possibilidades de notificação do interessado, a decisão do recurso será publicada no Boletim Oficial do Município.

Art. 196. Da decisão de primeira instância caberá pedido de revisão no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de juntada do documento que certifica a ciência do autuado, devendo o mesmo ser instruído com as razões de revisão e dirigido ao chefe do órgão municipal competente.

Art. 197. Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a manutenção ou não da penalidade.

Art. 198. A decisão definitiva sobre o recurso será informada ao autuado na forma prevista no art. 195.

Art. 199. Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial;

II - manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

Art. 200. Em qualquer das instâncias de recurso, quando entendida insubsistente a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

I - autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;

II - levantará o embargo da obra; e

III - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 201. Esta Lei entrará em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias após sua publicação.

§ 1º Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigência, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância de suas disposições.

§ 2º Os processos em trâmite ou ingressos no período de vacância serão analisados sem as alterações previstas nesta Lei.

Art. 202. Edificações concluídas ou a concluir que estejam sem licença urbanística terão prazo de até 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei para providenciar sua regularização, sob pena de notificação e penalidades.

Art. 203. Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos.

Art. 204. Ficam revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ, 27 DE SETEMBRO DE 2018.

**IZAÍAS JOSÉ DE SANTANA**

**Prefeito Municipal**

**AUTOR DO PROJETO: PREFEITO MUNICIPAL IZAÍAS JOSÉ DE SANTANA.**

**AUTORES DAS EMENDAS: VEREADORES ABNER DE MADUREIRA, ADERBAL SODRÉ, ARILDO BATISTA, FERNANDO DA ÓTICA ORIGINAL, JUAREZ ARAÚJO, LUÍS FLÁVIO**

**(FLAVINHO), DRA. MÁRCIA SANTOS, PAULINHO DO ESPORTE, PAULINHO DOS  
CONDUTORES, DR. RODRIGO SALOMON, SÔNIA PATAS DA AMIZADE E VALMIR DO  
PARQUE MEIA LUA.**