

**LEI COMPLEMENTAR Nº 123 / 2008, de 03 de junho de 2.008.**  
**CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DE PERUIBE**  
Versão comentada

As caixas em verde são comentários adicionais acrescentados pela Prefeitura que não fazem parte da lei aprovada.

**ÍNDICE**

<b>Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES .....</b>	<b>4</b>
SEÇÃO I DO PODER EXECUTIVO .....	4
SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO .....	4
SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO .....	4
<b>Capítulo III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO .....</b>	<b>5</b>
SEÇÃO I DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES .....	5
SEÇÃO II DO ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO OU DEMOLIÇÃO .....	5
Subseção I Da Apresentação do Projeto .....	6
Subseção II Da Análise e Aprovação do Projeto .....	7
Subseção III Do Início das Obras .....	8
Subseção IV Da Aprovação de Projetos com Movimentação de Terra .....	9
SEÇÃO III DAS ALTERAÇÕES EM PROJETOS APROVADOS .....	9
SEÇÃO IV DO "HABITE-SE" .....	10
SEÇÃO V DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES .....	10
<b>Capítulo IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....</b>	<b>11</b>
SEÇÃO I DO EMBARGO DA OBRA .....	11
SEÇÃO II DA INTERDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES .....	12
SEÇÃO III DA DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA .....	12
SEÇÃO IV DAS MULTAS .....	13
SEÇÃO V DA DECISÃO ADMINISTRATIVA .....	13
SEÇÃO VI DO RECURSO .....	13
SEÇÃO VII DA JUNTA ESPECIAL DE RECURSO .....	13
SEÇÃO VIII DOS EFEITOS DAS DECISÕES .....	14
<b>Capítulo V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS .....</b>	<b>14</b>
SEÇÃO I DO CANTEIRO DE OBRAS .....	14
SEÇÃO II DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA .....	14
SEÇÃO III DA PARALISAÇÃO DAS OBRAS .....	15
<b>Capítulo VI DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES .....</b>	<b>16</b>
SEÇÃO I DAS ESCAVAÇÕES, ATERROS E MOVIMENTOS DE TERRA .....	16
SEÇÃO II DOS VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS .....	16
SEÇÃO III DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS .....	16
SEÇÃO IV DO CÁLCULO DA LOTAÇÃO .....	17
SEÇÃO V DAS PORTAS, PASSAGENS E CORREDORES .....	17
SEÇÃO VI DAS ESCADAS E RAMPAS .....	17
SEÇÃO VII DOS ELEVADORES .....	18
SEÇÃO VIII DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO .....	19
SEÇÃO IX DAS DIMENSÕES MÍNIMAS .....	20
Subseção I Dos Compartimentos e Ambientes .....	20
Subseção II Da Iluminação e Ventilação .....	20
Subseção III Das Áreas de Estacionamento de Veículos .....	21
Subseção IV Pólos Geradores de Tráfego .....	23
SEÇÃO X DAS CALÇADAS E MUROS .....	24
SEÇÃO XI DA COTA DE SOLEIRA .....	25
<b>Capítulo VII DA OCUPAÇÃO DO SOLO .....</b>	<b>25</b>
SEÇÃO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO .....	26
SEÇÃO II DA TAXA DE PERMEABILIDADE .....	26
SEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO .....	27

SEÇÃO IV DA TAXA DE ARBORIZAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO PARA DESMATAMENTO .....	27
SEÇÃO V DO GABARITO .....	28
SEÇÃO VI DOS RECUOS .....	29
<b>Capítulo VIII DAS INSTALAÇÕES .....</b>	<b>30</b>
SEÇÃO I DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS .....	31
SEÇÃO II DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS .....	31
Subseção I Aquecimento de água por energia solar .....	32
SEÇÃO III DAS INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE LIXO .....	34
SEÇÃO IV DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS .....	34
SEÇÃO V DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS .....	35
<b>Capítulo IX DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS .....</b>	<b>35</b>
SEÇÃO I DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES .....	36
SEÇÃO II DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS .....	36
SEÇÃO III DAS VILAS .....	36
SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS .....	37
<b>Capítulo X DAS EDIFICAÇÕES PARA O TRABALHO .....</b>	<b>39</b>
SEÇÃO I DO COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL .....	39
SEÇÃO II DOS LOCAIS COM PREPARO, DEPÓSITO E MANUSEIO DE ALIMENTOS .....	39
SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS .....	40
<b>Capítulo XI DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS .....</b>	<b>40</b>
SEÇÃO I DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES .....	40
SEÇÃO II DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E CONGÊNERES .....	41
SEÇÃO III DOS HOTÉIS E CONGÊNERES .....	41
SEÇÃO IV DOS LOCAIS DE REUNIÃO E SALAS DE ESPETÁCULOS .....	42
SEÇÃO V DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS .....	42
<b>Capítulo XII DAS EDIFICAÇÕES EXCEPCIONAIS EM ÁREAS COSTEIRAS NÃO EDIFICANTES .....</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>45</b>

LEI COMPLEMENTAR Nº 123, de 03 de junho de 2008.

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

**DRA. JULIETA FUJINAMI OMURO, PREFEITA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL EM SESSÕES ORDINÁRIAS REALIZADAS NOS DIAS 21 E 29 DE MAIO DE 2008 APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI.**

## **Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Esta Lei, complementar ao Plano Diretor, estabelece normas para a ocupação do solo, elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais, visando garantir o padrão de higiene, segurança e conforto dos usuários das edificações, bem como para os procedimentos administrativos para aprovação de projetos e expedição de alvará de edificação.

**§ 1º.** Todos os projetos de obras e instalações aprovados a partir da data de publicação desta lei deverão estar de acordo com as disposições a seguir e com a legislação vigente sobre Uso do Solo e sobre Parcelamento do Solo, bem como com os princípios previstos na Lei do Plano Diretor, em conformidade com as disposições Constitucionais.

**§ 2º.** Todos os projetos de obras e instalações aprovados a partir da data de publicação desta lei deverão ainda atender às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, da legislação ambiental, da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo que disponham sobre a matéria.

**Art. 2º.** Nenhuma obra de construção, reconstrução, demolição, reforma ou acréscimo de edifício será feito no Município sem a emissão do respectivo alvará pela Prefeitura.

**Art. 3º.** Não será expedida licença para qualquer obra em imóvel tombado e/ou em áreas consideradas como Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Ambiental sem a prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente.

**Parágrafo Único.** Uma licença poderá ser suspensa caso se verifique, no transcurso da obra, a descoberta fortuita de elementos referidos no caput.

**Art. 4º.** Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar e multifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas portadoras de necessidades especiais, seguindo as disposições das leis urbanísticas e das normas técnicas de acessibilidade.

**Art. 5º.** Para fins desta lei, utilizam-se as seguintes definições de uso dos espaços das edificações:

- I. Uso Restrito ou Privativo – áreas da edificação onde o acesso do público é restrito a algumas pessoas, sejam elas funcionários, administradores, ou proprietários da edificação, incluídos aqui as habitações unifamiliares e a área privativa das edificações multifamiliares;
- II. Uso Coletivo – áreas de uso comum ou destinadas à atividade fim da edificação, de acesso permitido ao público;
- III. Uso Especial – áreas de uso privativo e eventual, caracterizados por não fornecer acesso a mais nenhum outro compartimento, como girais, torres e sótãos.

**Parágrafo Único.** Uma mesma edificação poderá ter espaços classificados com usos diferentes.

**Art. 6º.** Para efeito da presente lei, adota-se as definições constantes do Anexo I, parte integrante desta Lei.

## **Capítulo II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

### **SEÇÃO I DO PODER EXECUTIVO**

**Art. 7º.** Cabe ao Município a aprovação do projeto de arquitetura, observando as disposições desta e de outras leis urbanísticas, o licenciamento e a fiscalização da execução e utilização das edificações.

**§ 1º.** Compete ao Município fiscalizar a manutenção das condições de segurança e salubridade das obras e edificações.

**§ 2º.** Os engenheiros, arquitetos e fiscais do Poder Executivo Municipal terão livre acesso a todas as obras mediante a apresentação de prova de identidade funcional, independentemente de qualquer outra formalidade, podendo inspecionar bens, documentos, plantas, cálculos e demais papéis de qualquer natureza pertinentes a esta legislação.

**§ 3º.** Para o exercício da fiscalização, a autoridade poderá fazer uso de força policial caso lhe seja frustrado o livre acesso à obra.

**Art. 8º.** O Município deverá assegurar, através do respectivo órgão competente, o acesso dos munícipes a todas as informações contidas na legislação municipal.

**Art. 9º.** O Município não se responsabilizará por qualquer dano decorrente de deficiência de projeto, execução e utilização do edifício, bem como da não observação das normas técnicas.

### **SEÇÃO II DO PROPRIETÁRIO**

**Art. 10.** O proprietário responderá pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando a aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade.

**Art. 11.** O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, pela observância das disposições desta lei e das leis municipais pertinentes bem como pelas alterações do projeto feitas à revelia do responsável técnico.

### **SEÇÃO III DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**Art. 12.** É permitida a apresentação, para a mesma obra, de um responsável técnico pelo projeto e outro pela obra.

**Parágrafo Único.** Para efeito desta lei somente profissionais registrados e habilitados no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA-SP, devidamente inscritos e quites com o Poder Executivo Municipal poderão projetar, fiscalizar, orientar, administrar e executar qualquer obra no Município.

**Art. 13.** O responsável técnico pelo projeto assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas em lei, municipais, estaduais e federais, e em normas técnicas.

**Art. 14.** O responsável técnico pela execução da obra assume perante o Município e terceiros que serão seguidas todas as condições previstas nos projetos aprovados de acordo com a legislação municipal e de acordo com as normas técnicas no tocante à execução das obras.

§ 1º. Se no decurso da obra o responsável técnico quiser dar baixa da responsabilidade assumida, deverá comunicar por escrito ao Poder Executivo Municipal essa pretensão, ficando a obra automaticamente embargada enquanto não for apresentado outro responsável técnico.

§ 2º. É obrigação do responsável técnico pela execução da obra a colocação da placa na obra, que deverá ser mantida até a conclusão da mesma, contendo minimamente nome, qualificação profissional e número de registro no CREA dos responsáveis pelo projeto e pela execução da obra, número do protocolo e do alvará, nome da firma, empresa ou sociedade, quando for o caso.

### **Capítulo III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

#### **SEÇÃO I DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES**

**Art. 15.** A Prefeitura Municipal deve disponibilizar certidão de diretrizes do imóvel sempre que solicitada.

§ 1º. O interessado deverá informar o nome do loteamento, quadra e lote quando da solicitação de que trata o caput, para que o Poder Executivo Municipal possa ter a exata localização do imóvel.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal fornecerá uma Certidão de Diretrizes contendo informações sobre o uso e ocupação do solo, macrozoneamento, parâmetros e índices urbanísticos, alinhamento predial, indicação sobre as aprovações necessárias em outros órgãos estaduais e federais, bem como outros dados cadastrais disponíveis relacionados ao imóvel.

§ 3º. As certidões deverão ser fornecidas em até 15 (quinze) dias úteis.

**Art. 16.** A expedição da Certidão de Diretrizes pelo Poder Executivo Municipal não garante o direito de construir e suas informações permanecem válidas por um prazo determinado pelo Executivo, de no máximo 90 (noventa) dias.

#### **SEÇÃO II DO ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO, REFORMA, AMPLIAÇÃO OU DEMOLIÇÃO**

**Art. 17.** Dependirão, obrigatoriamente, de Certificado de Aprovação de Projeto e/ou Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição as seguintes obras:

- I. construção de novas edificações;
- II. reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, ou alterem o projeto original, ou ainda que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções;
- III. implantação de estande de vendas a ser erigido no próprio imóvel;
- IV. demolição.

**Art. 18.** Estão isentas de Certificado de Aprovação de Projeto e Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição as seguintes obras:

- I. limpeza ou pintura interna e externa de edificações que não exija a instalação de tapumes, andaimes ou telas de proteção;
- II. conserto nas calçadas dos logradouros públicos em geral;

- III. construção de muros;
- IV. construção de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, no decurso de obras definidas já licenciadas.

**Art. 19.** Poderá ser fornecido um Certificado de Aprovação de Projeto independentemente do Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição, podendo cada um deles possuir um Responsável Técnico diferente.

§ 1º. O Certificado de Aprovação de Projeto somente será fornecido quando todas as exigências legais tiverem sido atendidas.

§ 2º. Quando os responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra forem diferentes, será exigida a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica – correspondente de cada um dos profissionais.

§ 3º. Para economia processual, os dois documentos poderão ser requeridos e fornecidos no mesmo processo.

**Art. 20.** O Certificado de Aprovação de Projeto ou Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição será concedido mediante requerimento dirigido pelo interessado ao órgão municipal competente, juntamente com o projeto arquitetônico a ser aprovado e demais documentos previstos em regulamento.

§ 1º. As instalações prediais deverão ser aprovadas pelas repartições competentes estaduais ou municipais, ou pelas concessionárias de serviço público quando for o caso.

§ 2º. O prazo máximo para análise e decisão sobre o projeto é de 30 (trinta) dias a partir da data de entrada do projeto definitivo no órgão municipal competente.

**Art. 21.** O Poder Executivo Municipal somente expedirá o Alvará para Demolição de edificação após vistoria pelo órgão municipal competente.

§ 1º. Após a vistoria o Poder Executivo Municipal poderá exigir, antes de conceder o alvará, que o proprietário apresente profissional legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços.

§ 2º. Para demolições de edificações com menos de 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados), com um pavimento e que não estejam localizados na divisa da edificação vizinha, será dispensada a apresentação de responsável técnico.

§ 3º. Qualquer edificação que esteja ameaçada de desabamento, com base em laudo do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, deverá ser demolida no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias do recebimento da notificação pelo proprietário.

§ 4º. Caso o proprietário, na situação descrita no parágrafo anterior, recuse-se a proceder com a demolição, a Poder Executivo Municipal providenciará a execução da demolição cobrando do mesmo as despesas correspondentes, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, acrescido da taxa de 20% (vinte por cento) de administração.

§ 5º. O Alvará para Demolição será expedido juntamente com o Alvará de Construção, quando for o caso.

#### **Subseção I** **Da Apresentação do Projeto**

**Art. 22.** O requerente apresentará o projeto para aprovação, composto e acompanhado de:

- I. requerimento, solicitando a aprovação do projeto definitivo e a liberação do Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição, assinado pelo proprietário ou representante legal;

- II. declaração de que tomou conhecimento do conteúdo da certidão de diretrizes referente à localidade da obra, expedida pelo órgão municipal competente;
  - III. projeto propriamente dito, contendo implantação, plantas, cortes, elevações, de acordo com regulamentação específica do Poder Executivo Municipal, assinado pelo responsável técnico pelo projeto;
  - IV. sondagem e projetos complementares, quando for o caso;
  - V. declaração de demarcação do lote realizada por profissional habilitado com inscrição em vigor no CREA;
  - VI. plantas aprovadas na Vigilância Sanitária Municipal, para os casos previstos em lei;
  - VII. plantas do sistema de Prevenção a Incêndios devidamente aprovados no Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, para os casos previstos em lei;
  - VIII. cálculos estruturais dos diversos elementos construtivos, assim como desenhos dos respectivos detalhes, caso o Poder Executivo Municipal julgue necessário;
  - IX. projeto do sistema de tratamento de esgoto, com respectivos memoriais de cálculo obedecendo a norma da ABNT que trate do assunto, assinado pelo Profissional responsável e pelo proprietário;
  - X. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART de projeto e execução;
  - XI. Certidão atualizada de matrícula do imóvel, com data de emissão de no máximo 180 (cento e oitenta) dias antes da requisição do Alvará para Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição, ou Certificado de Regularidade expedido pelo Poder Executivo;
  - XII. Certidão negativa de débitos municipais com data de emissão de no máximo 60 (sessenta) dias;
  - XIII. Documentação para obtenção de licença ambiental, quando a execução do projeto envolver desmatamento, nos moldes do exigido pelos órgãos competentes;
  - XIV. Memorial descritivo da área a ser averbada como compensação, ambiental ou urbana, quando exigido.
- § 1º. O processo de aprovação poderá ser conduzido por representante legal desde que o interessado assine, com firma reconhecida, termo de compromisso elaborado pelo Poder Executivo municipal.
- § 2º. Quando houver necessidade de desmatamento, será emitida certidão de diretrizes para o órgão ambiental competente, acompanhado do respectivo memorial descritivo da área a ser preservada, e a aprovação de projeto só será concedida após a emissão de licença ambiental, pelo órgão competente.
- § 3º. O Poder Executivo Municipal fará regulamentação específica acerca dos documentos necessários para aprovação de projetos contendo as normas para apresentação do projeto, quantidades e formatos das plantas e demais desenhos e documentos necessários, em forma impressa ou digital.
- § 4º. O Poder Executivo poderá estabelecer condições simplificadas para a aprovação de projetos de residências unifamiliares com até 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) e para habitação de interesse social.

### **Subseção II** **Da Análise e Aprovação do Projeto**

**Art. 23.** Os projetos serão aprovados quando atenderem simultaneamente às seguintes condições:

- I. estiverem de acordo com a legislação municipal;
- II. estiverem com os tributos em dia;
- III. estiverem com os requerimentos e declarações assinadas pelo proprietário ou representante legal;
- IV. os projetos estejam assinados pelo proprietário ou representante legal, e também pelos responsáveis técnicos, nos termos regulamentados pelo Executivo;

- V. o lote seja parte de loteamento e desmembramento devidamente aprovado ou regularizado.
- § 1º. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimento, serão objeto de “comunique-se” para que as falhas sejam sanadas.
- § 2º. Das plantas descritas na subseção anterior, o número de cópias estipuladas pelo Executivo será arquivado no órgão competente e as outras serão devolvidas ao requerente após a aprovação, contendo em todas as folhas o carimbo “APROVADO” e as rubricas dos funcionários encarregados.
- § 3º. Constatando-se diferença entre a via previamente aprovada pela Prefeitura e as demais vias solicitadas, que influencie o resultado da aprovação do projeto, o profissional responsável pelo projeto será penalizado com multa constante no Anexo I desta lei.

Há casos em que o profissional anexa, após a solicitação das demais vias, plantas diferentes das apresentadas inicialmente. Não há medida coibindo este tipo de prática atualmente – o máximo que acontece é a emissão de mais um comunique-se.

**Art. 24.** No ato da aprovação do projeto será emitido o Certificado de Aprovação de Projeto, que terá prazo de validade igual a 1 (um) ano, com permissão para renovação automática por igual período.

- § 1º. Decorrido o prazo definido no caput sem que a construção tenha sido iniciada, a emissão do Alvará estará condicionada a nova análise do projeto sobre a legislação em vigor na data da solicitação do Alvará de Construção.
- § 2º. O Poder Executivo Municipal poderá conceder prazo de validade e renovação por tempo caso as características da obra a executar o exijam, desde que seja comprovada sua necessidade através de cronogramas devidamente avaliados pelo órgão municipal competente, no momento de aprovação do projeto de construção, reforma, ampliação ou demolição.
- § 3º. Quando na aprovação do projeto for solicitada a emissão do Alvará para Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição, o Certificado de Aprovação de Projeto poderá ser dispensado.
- § 4º. O Certificado de Aprovação de Projeto não autoriza o início das obras.

### ***Subseção III Do Início das Obras***

**Art. 25.** Para início das obras, o interessado deverá requerer o Alvará de Construção, apresentando a ART do Responsável Técnico pela sua execução.

- § 1º. As obras devem ser iniciadas no prazo de até 1 (um) ano a partir da data da emissão do Alvará de Construção.
- § 2º. Decorrido o prazo definido no caput sem que a construção tenha sido iniciada, a renovação do Alvará estará condicionada a nova análise do projeto sobre a legislação vigente.
- § 3º. Para efeitos deste artigo, uma obra será considerada iniciada quando suas fundações estiverem concluídas.

Havia-se a intenção de cobrar pela renovação do Alvará de Construção, a partir de 3 (três) anos da sua emissão, até que o proprietário requere-se o “habite-se”, como forma de estimular a conclusão do processo. Tendo em vista porém o lançamento de mais uma taxa a parte da população que mais sofreria com a medida – os que constróem com poucos recursos – optou-se por excluir a medida, apostando-se somente no reforço da fiscalização como forma de coibir a utilização da edificação sem o habite-se.

**Art. 26.** Os documentos previstos em regulamento deverão ser mantidos na obra durante sua construção, para permitir fácil acesso à fiscalização do órgão municipal competente.

#### **Subseção IV Da Aprovação de Projetos com Movimentação de Terra**

**Art. 27.** A execução de movimento de terra deverá ser precedida de autorização do Poder Executivo Municipal nas seguintes situações:

- I. movimentação de terra com mais de 500m<sup>3</sup> (quinhentos metros cúbicos) de material;
- II. movimentação de terra com qualquer volume em áreas lindeiras a cursos d'água, áreas de várzea e de solos hidromórficos ou alagadiços;
- III. movimentação de terra de qualquer volume em áreas sujeitas à erosão;
- IV. alteração de topografia natural do terreno que atinja superfície maior que 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

**Art. 28.** O requerimento para solicitar a autorização referida artigo anterior deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- I. certidão atualizada de matrícula do imóvel, com data de emissão de no máximo 180 (cento e oitenta) dias antes da requisição do Alvará para Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição;
- II. levantamento topográfico do terreno em escala, destacando cursos d'água, vegetação, edificações existentes e demais elementos significativos;
- III. memorial descritivo informando:
  - a) descrição da tipologia do solo;
  - b) volume do corte e/ou aterro;
  - c) volume do empréstimo ou retirada;
- IV. medidas a serem tomadas para proteção superficial do terreno;
- V. indicação do local para empréstimo ou bota-fora;
- VI. projetos contendo todos os elementos geométricos que caracterizem a situação do terreno antes e depois da obra, inclusive sistema de drenagem e contenção;
- VII. Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs da obra.

**Art. 29.** As disposições deste artigo deverão ser igualmente aplicadas no caso de construção de subsolos.

### **SEÇÃO III DAS ALTERAÇÕES EM PROJETOS APROVADOS**

**Art. 30.** É proibida qualquer alteração no projeto de arquitetura quanto aos elementos estruturais e de vedação da construção sem o prévio consentimento do Município, sob pena de cancelamento de seu alvará.

**Parágrafo Único.** A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados com alvará ainda em vigor, que envolva partes da construção ou acréscimo de área ou altura construída, somente poderá ser iniciada mediante aprovação de substituição de projeto arquitetônico.

**Art. 31.** As alterações em projetos aprovados, de caráter estrutural, estarão sujeitas à solicitação de um novo alvará de construção, reforma, ampliação ou demolição.

§ 1º. Se as alterações do *caput* deste artigo não acarretarem acréscimo de área, ficarão isentas de novas taxas.

§ 2º. Poderão ser aprovadas na substituição de projeto as edificações que, estando de acordo com o projeto anteriormente aprovado, encontrarem-se eventualmente em desconformidade com as exigências desta lei.

§ 3º. Na substituição de projeto, deverão ser atendidas, sempre que houver espaço para tal, as definições técnicas desta lei a respeito de:

- I. acessibilidade;
- II. estacionamentos;
- III. exigências sanitárias.

§ 4º. A substituição de projeto arquitetônico deverá seguir as mesmas normas previstas na seção anterior.

#### **SEÇÃO IV DO “HABITE-SE”**

**Art. 32.** Nenhum prédio de construção nova ou modificada poderá ser habitado ou utilizado sem o correspondente alvará de habite-se.

**Art. 33.** Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, que se caracteriza por:

- I. possuir todas as instalações previstas em projeto, funcionando a contento;
- II. estiver de acordo com o projeto aprovado;
- III. apresentar certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros e/ou órgão de Vigilância Sanitária, nos casos previstos em lei.

**Art. 34.** Concluída a obra, o proprietário ou o responsável técnico deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o “Habite-se” da edificação, em documento-modelo expedido pelo órgão competente municipal.

§ 1º. Vistoria efetuada pelo órgão competente municipal deverá preceder a emissão do Habite-se descrita no caput deste artigo.

§ 2º. O “Habite-se” poderá ser expedido de forma parcial, se no projeto aprovado constar a sua execução em fases.

§ 3º. Na vistoria o órgão competente fiscalizará, além da obediência ao projeto aprovado, a existência de equipamentos como caixa de correio, lixeira e calçada pavimentada, assim como o cumprimento de medidas mitigadoras exigidas pelo Poder Executivo no momento da aprovação do projeto, podendo nesses casos solicitar manifestação do órgão responsável pela imposição de cada medida para certificar-se de seu adequado cumprimento.

§ 4º. Serão toleradas diferenças de até 2% (dois por cento) no comprimento e de até 5% (cinco por cento) entre os valores reais e as áreas informadas em projeto.

§ 5º. Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será notificado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra.

§ 6º. A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do seu requerimento, e o “Habite-se”, concedido ou recusado dentro de outros 30 (trinta) dias.

#### **SEÇÃO V DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 35.** Os proprietários são obrigados a conservar os edifícios e respectivas dependências em bom estado, a fim de não comprometer a integridade física e a saúde dos seus ocupantes, dos vizinhos ou dos transeuntes, a segurança e a ordem pública.

**Art. 36.** Constatado o mau estado de conservação ou abandono de um edifício, colocando em risco a saúde, a integridade física e a segurança da população, o Poder Executivo poderá solicitar, baseado em laudo técnico por ele elaborado, uma ou mais das ações seguintes:

- I. a reparação preventiva;
- II. a interdição do edifício;
- III. a demolição compulsória.

§ 1º. O laudo técnico deverá ser elaborado por peritos do Poder Público e conter fotos, relatório da situação, serviços necessários a sua adequação e o prazo para reparação.

§ 2º. O laudo técnico poderá conceder prazo entre 30 (trinta) e 180 (cento e oitenta dias) para a manutenção preventiva do imóvel, após o qual o imóvel será interditado, ou poderá solicitar a imediata interdição, caso o risco à integridade física de seus usuários e da vizinhança seja iminente.

## **Capítulo IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 37.** As infrações às disposições desta Lei serão punidas com as seguintes penalidades:

- I. embargo da obra;
- II. multas;
- III. interdição das edificações;
- IV. demolição.

### **SEÇÃO I DO EMBARGO DA OBRA**

**Art. 38.** A obra em andamento será embargada se:

- I. estiver sendo executada sem o alvará válido, quando este for necessário;
- II. for construída, reformada ou ampliada em desacordo com os termos do alvará;
- III. não for observado o alinhamento predial;
- IV. se o responsável técnico pela obra pedir baixa de responsabilidade técnica, até que se apresente outro profissional;
- V. apresentar risco em sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal envolvido na obra.

**Parágrafo Único.** Para todos os efeitos, o alvará deve estar dentro do seu prazo de validade.

"Alvará", para todos os efeitos, é aquele documento que está dentro do prazo de validade. Alvará vencido deixa de ser alvará válido.

**Art. 39.** O embargo será efetuado pelo servidor em exercício de fiscalização por simples comunicação escrita ao responsável técnico e ao proprietário, dando imediata ciência do mesmo à autoridade superior, quando ocorrer um dos casos mencionados no artigo anterior.

**Art. 40.** Se o infrator desobedecer ao embargo e der seguimento à obra, ser-lhe-á aplicada a multa diária prevista nesta Lei.

**Parágrafo Único.** Será também cobrada multa a cada reincidência das ações que motivam o embargo, sem prejuízo a outras penalidades legais cabíveis.

**Art. 41.** O auto de infração será levado ao conhecimento do infrator para que tome ciência e, caso não seja encontrado, será enviado por AR ao domicílio do infrator e, em último caso, publicar-se-á resumo em edital oficial.

**Art. 42.** O infrator terá o prazo de 20 (vinte) dias a partir da ciência do auto de infração ou, caso este não tenha sido expresso, do prazo de publicação em edital para apresentar defesa, por meio de requerimento dirigido ao prefeito.

**Parágrafo Único.** Em prazo de 20 (vinte) dias a prefeitura deverá apreciar a defesa e emitir parecer conclusivo sobre a irregularidade identificada, opinando pela manutenção ou não do embargo.

**Art. 43.** Ao infrator caberá regularizar a obra eliminando as infrações identificadas, seja por meio da obtenção de alvará, pela reforma, pela demolição da parte que estiver apresentando a irregularidade ou outra forma que o proprietário encontrar para sanar os defeitos.

**Parágrafo Único.** Sanada a irregularidade que deu causa ao embargo, o infrator deverá comunicar a prefeitura para que esta verifique a nova situação e emita parecer conclusivo no prazo de 10 (dez) dias, opinando pelo fim do embargo ou manutenção da penalidade.

## **SEÇÃO II DA INTERDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 44.** Os edifícios serão interditados quando, baseados em laudo técnico elaborado pelo poder Executivo, constatar-se o risco iminente à integridade física e a segurança da população, ou quando as ações estipuladas em notificação preliminar para manutenção preventiva não forem realizadas dentro do prazo estipulado pelo Poder Executivo.

§ 1º. Interditado o edifício, o Poder Executivo deverá lacrá-lo informando, visivelmente, sobre sua interdição e notificar o proprietário a reparar ou demolir, parcial ou integralmente, o edifício em questão, em prazo determinado pelo laudo técnico entre 30 (trinta) e 180 (cento e oitenta dias).

§ 2º. A desinterdição do edifício só será efetuada após vistoria realizada pelo Poder Executivo, documentada com fotos e preferencialmente no mesmo processo de interdição, comprovando a realização das intervenções necessárias à correta e adequada utilização do imóvel.

§ 3º. Não atendido o prazo estipulado no parágrafo anterior, o município poderá solicitar a demolição compulsória da edificação.

## **SEÇÃO III DA DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 45.** A demolição total ou parcial das construções será imposta ao proprietário pelo Poder Executivo Municipal, mediante intimação, quando estiver embargada a mais de 30 (trinta) dias, confirmada a permanência da irregularidade.

**Art. 46.** Para os casos de ocupação de área pública, a demolição deverá ser feita em até 24 (vinte e quatro) horas, não cabendo recurso ou prorrogação de prazo.

**Art. 47.** A demolição total ou parcial é de responsabilidade do proprietário.

**Art. 48.** Para os casos de risco, o proprietário poderá, às suas expensas, dentro de 48h (quarenta e oito horas) que se seguirem à intimação, pleitear seus direitos, requerendo vistoria na construção, a qual deverá ser feita por 2 (dois) peritos habilitados, sendo um obrigatoriamente indicado pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 49.** Intimado o proprietário do resultado da vistoria, seguir-se-á o processo administrativo, o qual deverá concluir e opinar sobre a demolição.

**Art. 50.** Existindo interesse por parte do Poder Público, o mesmo poderá desapropriar o imóvel, para uso de interesse público.

#### **SEÇÃO IV DAS MULTAS**

**Art. 51.** A multa será imposta ao infrator pelo funcionário competente, mediante lavratura do auto.

**Art. 52.** As multas serão classificadas, quanto a sua natureza, como:

- I. leves;
- II. graves; e
- III. gravíssimas.

**Parágrafo Único.** As multas serão aplicadas ao proprietário, de acordo com a tabela do Anexo II, a partir da classificação descrita neste artigo.

#### **SEÇÃO V DA DECISÃO ADMINISTRATIVA**

**Art. 53.** Decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo administrativo será imediatamente encaminhado ao titular do órgão competente municipal para fiscalização de obras, ou a quem tiver esta atribuição.

**Parágrafo Único.** Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência, para esclarecer questões duvidosas, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município, ou de quem tiver esta atribuição, delegada pelo Prefeito.

**Art. 54.** O autuando será notificado da decisão da primeira instância por via postal.

#### **SEÇÃO VI DO RECURSO**

**Art. 55.** Da decisão de primeira instância caberá recurso para Junta Especial de Recurso, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, sem efeito suspensivo.

§ 1º. O recurso far-se-á por petição do proprietário que deverá conter o número do auto de infração, facultada a juntada de documentos.

§ 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.

#### **SEÇÃO VII DA JUNTA ESPECIAL DE RECURSO**

**Art. 56.** A Junta Especial de Recurso será nomeada por ato próprio do executivo municipal, contendo 5 membros do quadro de servidores efetivos, com quórum mínimo para as reuniões de 3 (três) membros.

**Art. 57.** A Junta Especial de Recurso terá um prazo de 30 (trinta) dias para julgamento dos recursos, devendo ser as decisões publicadas no órgão oficial do município.

## **SEÇÃO VIII DOS EFEITOS DAS DECISÕES**

**Art. 58.** A decisão definitiva, quando mantida a autuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e subsequente cobrança judicial;
- II. autoriza a demolição do imóvel;
- III. mantém o embargo da obra ou a interdição da edificação, até o esclarecimento da irregularidade constatada.

**Art. 59.** A decisão que tornar insubsistente a autuação produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autoriza o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 60 (sessenta) dias após requerê-la;
- II. suspende a demolição do imóvel;
- III. retira o embargo da obra ou a interdição da edificação.

## **Capítulo V DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

**Art. 60.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de concedido o Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição.

**Art. 61.** São atividades que caracterizam o início de uma construção:

- I. o preparo do terreno;
- II. a montagem de canteiro de obras;
- III. a abertura de cavas para fundações;
- IV. o início de execução de fundações superficiais.

## **SEÇÃO I DO CANTEIRO DE OBRAS**

**Art. 62.** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a utilização dos mesmos como canteiros de obras ou depósito de entulhos.

**Parágrafo Único.** A não retirada dos materiais ou do entulho autoriza o Poder Executivo Municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa da remoção e multa.

## **SEÇÃO II DOS TAPUMES E EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA**

**Art. 63.** Enquanto durarem as obras, o proprietário deverá adotar, sob orientação do responsável técnico pela execução da obra, as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta lei, e também os dispositivos estabelecidos nas normativas do Ministério do Trabalho.

**Art. 64.** Nenhuma construção, reforma, ampliação ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança dos pedestres.

**Art. 65.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura da calçada sendo que, no mínimo, 1m (um metro) será mantido livre para o fluxo de pedestres e deverão ter, no mínimo, 2,00m (dois metros) de altura.

**Parágrafo Único.** O Município, através do órgão competente, poderá autorizar a utilização do espaço aéreo da calçada desde que seja respeitado um pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) e desde que seja tecnicamente comprovada sua necessidade e adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

**Art. 66.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Art. 67.** Durante a execução da obra será obrigatória a colocação de andaime de proteção do tipo “bandeja-salva-vidas” ou andaimes mecânicos, para edifícios de 9m (nove metros) de altura ou mais, observando também os dispositivos estabelecidos nas normas do Ministério do Trabalho.

**Art. 68.** Após o término das obras ou no caso de paralisação por prazo superior a 30 (dias), os tapumes deverão ser recuados e os andaimes retirados.

### **SEÇÃO III DA PARALISAÇÃO DAS OBRAS**

**Art. 69.** O responsável técnico ou o proprietário deverá informar o Município no caso de paralisação das obras, por simples comunicação dirigida ao órgão competente.

§ 1º. A paralisação das obras não suspende o prazo de validade do alvará.

§ 2º. Considera-se paralisação das obras a não realização de benfeitorias ou modificações no conjunto da obra em um prazo de 6 (seis) meses ou mais.

§ 3º. A obra paralisada cujo prazo do Alvará tenha expirado sem ter sido reiniciada dependerá de laudo técnico atestando sua estabilidade, sem o qual não gozará da prerrogativa da renovação automática.

**Art. 70.** As obras paralisadas devem ter seus vãos, janelas, portas e outras entradas vedadas de modo a impedir ou mitigar a entrada de pessoas ou animais.

**Parágrafo Único.** Caso o Poder Executivo Municipal verifique a paralisação de uma obra e a omissão do proprietário em vedá-la, promoverá a vedação, constituindo crédito tributário referente ao serviço de vedação, que será cobrado ou incluído na dívida ativa.

**Art. 71.** O proprietário de obra paralisada a mais de 1 (um) ano deve apresentar laudo técnico atestando a estabilidade da obra.

**Parágrafo Único.** Caso não seja apresentado laudo técnico e, tendo o proprietário sido notificado e autuado, presume-se situação de risco na obra, podendo ser procedida a demolição compulsória da mesma.

**Art. 72.** As infrações a esta seção constituem infração grave.

Foi inserida a seção que trata do abandono das obras. O dispositivo autoriza a demolição de uma obra paralisada por muito tempo e que não tenha laudo técnico atestando sua estabilidade. Outras providências, como transformar em HIS, alterar o uso ou desapropriar por conta do abandono, podem ser objeto de outras legislações, em conformidade com o Plano Diretor do Município.

## **Capítulo VI DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES**

### **SEÇÃO I DAS ESCAVAÇÕES, ATERROS E MOVIMENTOS DE TERRA**

**Art. 73.** Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.

**Art. 74.** Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas.

**Art. 75.** No caso de escavações e aterros de caráter permanente, que modifiquem o perfil do lote, o responsável legal é obrigado a proteger as edificações lindeiras e o logradouro público, com obras de proteção contra o deslocamento de terra.

**Parágrafo Único.** As alterações no perfil do lote deverão constar no projeto arquitetônico.

### **SEÇÃO II DOS VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS**

**Art. 76.** Nos casos em que forem encontrados vestígios arqueológicos durante a execução da obra, esta deverá ser imediatamente paralisada e o órgão municipal competente pela preservação destes vestígios informado para orientar a correta remoção.

**Art. 77.** Nos Setores de Interesse Arqueológico, a aprovação das plantas fica sujeita à assinatura de um termo de responsabilidade do proprietário, a ser elaborado pelo Poder Executivo Municipal, declarando estar ciente das probabilidades de encontro dos vestígios arqueológicos, da observância às leis pertinentes ao assunto e dos procedimentos a serem tomados caso os mesmos sejam encontrados.

**Art. 78.** As infrações a esta seção constituem infração gravíssima.

A inserção desta seção obedece a inclusão dos Setores de Interesse Arqueológico (SIA) incluídos no Plano Diretor. As infrações a esta seção constituem infração grave.

### **SEÇÃO III DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS**

**Art. 79.** Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos devem garantir resistência ao fogo, impermeabilidade, estabilidade da construção, bom desempenho térmico e acústico das unidades e acessibilidade, de acordo com as normas técnicas vigentes.

**§ 1º.** As paredes executadas em alvenaria de tijolos comuns deverão ter espessura mínima de:

- a) 9cm (nove centímetros) quando internas;
- b) 15cm (quinze centímetros) quando externas;
- c) 20cm (vinte centímetros) quando se tratar de paredes de alvenaria que constituírem divisões entre habitações distintas ou se construídas na divisa do lote.

**§ 2º.** Estas espessuras poderão ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, desde que atendam as normas técnicas específicas ou que, através de comprovação técnica, possuam no mínimo índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico satisfatórios.

## **SEÇÃO IV DO CÁLCULO DA LOTAÇÃO**

**Art. 80.** A lotação de cada edificação será calculada conforme tabela do anexo IV e terá validade somente para fins de aprovação de projetos no município de Peruíbe.

**Art. 81.** O cálculo da lotação subsidiará a elaboração do projeto no dimensionamento:

- I. da quantidade de equipamentos sanitários na edificação;
- II. das caixas d'água da edificação;
- III. das lixeiras da edificação;
- IV. do sistema de tratamento de esgoto, quando não houver rede pública;
- V. da largura e quantidade de portas, passagens e corredores, atendendo no mínimo as condições impostas pelo Corpo de Bombeiros quanto ao escoamento da população.

## **SEÇÃO V DAS PORTAS, PASSAGENS E CORREDORES**

**Art. 82.** As portas de acesso às edificações, bem como as passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

**Art. 83.** Para atividades específicas são detalhadas exigências no corpo desta Lei respeitando-se:

- I. quando de uso privativo, largura mínima de 90 cm (noventa centímetros);
- II. quando de uso coletivo, a largura livre total correspondente a 1 cm (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para os compartimentos, respeitando o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) por passagem;
- III. o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 1º. Não será permitida a colocação de nenhum obstáculo que reduza sua largura.

§ 2º. São permitidas passagens interligando pavimentos superiores de duas edificações distintas.

## **SEÇÃO VI DAS ESCADAS E RAMPAS**

**Art. 84.** As escadas e rampas deverão ter largura suficiente para proporcionar o fluxo de pessoas que dela dependem, devendo para atividades específicas seguir as exigências detalhadas no corpo desta Lei, respeitando-se as seguintes condições:

- I. a largura mínima das escadas e rampas de uso coletivo será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- II. as escadas e rampas de uso privativo do compartimento, ambiente ou local, poderão ter largura mínima de 90cm (noventa centímetros);
- III. as escadas e rampas de uso coletivo deverão ser feitas de material incombustível ou tratada para tal;
- IV. as escadas e rampas deverão oferecer passagem com altura mínima nunca inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);
- V. serão permitidas escadas de uso restrito, com largura mínima de 60cm (sessenta centímetros), em alvenaria, caracol ou do tipo marinheiro, quando servirem de acesso a um único compartimento de uso privativo, como jiraus, torres, adegas e situações similares;
- VI. as escadas e rampas devem ter um patamar intermediário, de pelo menos 1m (um metro) de profundidade, a no máximo cada 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura vencida;

- VII. os degraus das escadas deverão apresentar altura máxima de 18cm (dezoito centímetros) e profundidade mínima de 25cm (vinte e cinco centímetros);
- VIII. nas escadas em leque, a largura mínima do piso do degrau a 50cm (cinquenta centímetros) do bordo interno, deverá ser de 28cm (vinte e oito centímetros);
- IX. as rampas poderão apresentar inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) para uso de veículos e de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) para uso de pedestres.
- X. se a inclinação das rampas exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material anti-derrapante;
- XI. ter corrimão contínuo em pelo menos um dos lados.

**Parágrafo Único.** Além do disposto nos incisos deste artigo, as atividades específicas deverão respeitar também o estabelecido pelas demais disposições deste código, das exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e das normas técnicas de acessibilidade.

**Art. 85.** É obrigatória a construção de guarda-corpo com altura de no mínimo 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura, podendo os corrimãos serem incorporados no cálculo.

## **SEÇÃO VII DOS ELEVADORES**

**Art. 86.** Será obrigatório a instalação de, no mínimo, 1 (um) elevador nas edificações em que a diferença entre o primeiro e o último piso da mesma edificação seja igual ou superior a 12m (doze metros).

§ 1º. Para os efeitos deste artigo não se considera pavimento aquele que é de uso privativo das dependências do penúltimo pavimento.

§ 2º. Nas edificações de uso coletivo onde a diferença entre o primeiro e o último piso da mesma edificação seja inferior a 12m (doze metros), onde não exista obrigatoriedade relativa à atividade desenvolvida e onde os pavimentos não sejam acessíveis por rampas, será obrigatória a demarcação em projeto do espaço destinado ao elevador, ficando a critério do interessado sua instalação à época da construção.

§ 3º. Os espaços de acesso ou circulação às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medida perpendicularmente às portas dos elevadores.

§ 4º. Os elevadores não poderão ser o único modo de acesso aos pavimentos superiores de qualquer edificação.

**Art. 87.** O sistema de circulação vertical - número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características, está sujeito às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, sempre que for instalado, e deve ter um responsável legalmente habilitado.

§ 1º. A emissão do “habite-se” nos edifícios com obrigatoriedade de instalação de elevadores fica vinculada à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica referente a sua instalação.

§ 2º. Os proprietários que instalarem elevadores após a emissão do “habite-se” devem apresentar a respectiva ART ao Poder Executivo, que a incorporará ao respectivo projeto.

**Art. 88.** Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas portadoras de deficiências físicas, o único ou pelo menos um dos elevadores deverá:

- I. estar situado em local a eles acessível;

- II. estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III. servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas portadoras de deficiências físicas.

### **SEÇÃO VIII DAS FACHADAS E CORPOS EM BALANÇO**

**Art. 89.** As saliências executadas como elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado na edificação ou muro, compreendem, dentre outras, as seguintes:

- I. balcão e terraço aberto;
- II. beiral de cobertura;
- III. jardineira, floreira e ornamento;
- IV. marquise;
- V. toldo;
- VI. sacadas e varandas;
- VII. platibandas.

**Art. 90.** Os edifícios poderão ser dotados de marquises, quando construídos no alinhamento predial obedecendo às seguintes condições:

- I. serão sempre em balanço;
- II. terão a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);
- III. a projeção da face externa do balanço deverá ser no máximo igual a 50% (cinqüenta por cento) da largura do calçada e nunca superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- IV. permitirão escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote.

**Art. 91.** Quando se tratar de prédio de esquina construído no alinhamento da rua será obrigatório o chanfro do canto por uma normal à bissetriz do angulo formado pelos alinhamentos com no mínimo 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) de comprimento.

**Art. 92.** As fachadas dos edifícios quando no alinhamento predial, poderão ter floreiras, caixas para ar condicionado, saliências e brises, somente acima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) do nível da calçada.

§ 1º. Os elementos mencionados no *caput* deste artigo poderão projetar-se sobre o recuo frontal ou recuos laterais e de fundos a uma distância máxima de 60cm (sessenta centímetros).

§ 2º. Os beirais com até 1,00 m (um metro) de largura não serão considerados como área construída, desde que não tenham utilização na parte superior.

§ 3º. As sacadas poderão projetar-se, em balanço, até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos, não se admitindo a projeção sobre o logradouro público e a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) da divisa com o terreno vizinho.

§ 4º. As sacadas que estiverem na divisa do terreno deverão possuir barreira visual em relação ao terreno vizinho.

**Art. 93.** Os toldos deverão satisfazer às seguintes condições:

- I. não excederem a largura das calçadas e ficarem, em qualquer caso, sujeitos ao balanço máximo de 2m (dois metros);
- II. não apresentarem quaisquer de seus elementos, inclusive bambinelas, quando instalados no pavimento térreo, altura inferior a cota de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível da calçada;

- III. não prejudicarem a arborização e a iluminação pública e ocultarem placas de nomenclatura e outras indicações oficiais dos logradouros;
- IV. não possuem publicidade, nos termos do Código de Posturas.

## **SEÇÃO IX DAS DIMENSÕES MÍNIMAS**

**Art. 94.** Para cada compartimento das edificações são definidos, de acordo com o Anexo III:

- I. o diâmetro mínimo do círculo inscrito;
- II. a área mínima;
- III. a iluminação mínima;
- IV. a ventilação mínima;
- V. o pé direito mínimo.

### ***Subseção I Dos Compartimentos e Ambientes***

**Art. 95.** Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

**Art. 96.** As características mínimas dos compartimentos das edificações são definidas no Anexos III, salvo disposições de caráter mais restritivo constantes em legislação específica.

**§ 1º.** Nos imóveis situados na Macrozona Turística de Sol e Praia e no Setor de Interesse Turístico, são admitidos no máximo dois compartimentos da edificação com dimensões excepcionais.

**§ 2º.** Nas demais áreas da cidade, são admitidos todos os compartimentos da edificação dentro dos valores excepcionais.

**Art. 97.** Em cada compartimento, deve ser possível a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo especificado no Anexo III desta lei.

### ***Subseção II Da Iluminação e Ventilação***

**Art. 98.** Deverão ser explorados o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar dos compartimentos, adotando sempre que possível, o "efeito chaminé" ou ventilação cruzada, a fim de evitar zonas mortas de ar confinado.

**Art. 99.** A área necessária para a iluminação dos compartimentos encontra-se indicada no Anexo III integrante desta Lei, expressa na relação entre a área de abertura e a área de piso do compartimento.

**Art. 100.** A área necessária para ventilação será de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área a ser iluminada.

**Art. 101.** Serão considerados iluminados e ventilados os ambientes com aberturas para:

- I. o logradouro público ou espaço livre e aberto do próprio imóvel, em qualquer plano;
- II. áreas cobertas abertas em pelo menos uma de suas extremidades, ficando a abertura do ambiente a uma distância máxima do espaço livre de 2 (duas) vezes o pé-direito da área coberta para onde se projeta;

- III. poços de ventilação e iluminação cujo piso permita a inscrição de um círculo de diâmetro calculado em função da altura "h" entre o piso do ambiente a ser iluminado e a parte mais alta do poço/pátio, correspondente a:
    - a) h/4 para compartimentos de permanência transitória;
    - b) h/2 para compartimentos de longa permanência.
  - IV. dutos com seção mínima de 0,40m<sup>2</sup> (quarenta decímetros quadrados), somente para os compartimentos de permanência transitória de usos não-residenciais, utilizando-se obrigatoriamente ventilação mecânica para dutos com mais de 4m (quatro metros) de comprimento.
- § 1º. Não é permitida a abertura de sanitários para compartimentos considerados de longa permanência.
- § 2º. São considerados para efeito desta lei compartimentos de longa permanência salas, salões, mezaninos, quartos, cozinhas, copas, áreas de lazer e demais compartimentos destinados a atividade fim da edificação.
- § 3º. São considerados para efeito desta lei compartimentos de permanência transitória banheiros, lavanderias, depósitos, caixas de escada, corredores e demais compartimentos de uso acessório e eventual.

### **Subseção III** **Das Áreas de Estacionamento de Veículos**

- Art. 102.** Os espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos podem ser:
- I. privativos, quando se destinarem ao uso exclusivo dos proprietários da edificação ou de seus associados;
  - II. coletivos, para os demais casos.
- Art. 103.** É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos e bicicletas vinculados às atividades das edificações, com área e respectivo número mínimo de vagas calculadas de acordo com o tipo de uso do imóvel, conforme o disposto no Anexo IV, parte integrante desta lei.
- § 1º. Os resultados fracionados serão arredondados para o número inteiro imediatamente superior.
- § 2º. É exigido um número mínimo de vagas para bicicletas igual ao número mínimo de vagas calculado para veículos.
- § 3º. Até 10% (dez por cento) das vagas calculadas poderão ser destinadas a motocicletas.
- § 4º. Ficam isentas das exigências do *caput* deste artigo as edificações aprovadas até a data desta lei que permaneçam sem alteração da atividade e sem prejuízo ao tráfego local.
- § 5º. A reserva de vagas poderá ser realizada através da apresentação de área específica para este fim, distante no máximo 200m (duzentos metros) da edificação, do proprietário ou não, indicando-se no imóvel principal a existência do estacionamento vinculado.
- § 6º. As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes com uso diferente do pretendido também estarão sujeitas ao disposto neste artigo e, em caso de impossibilidade de atendimento do número de vagas exigido, estarão sujeitas a medidas mitigadoras alternativas impostas pelo Poder Executivo, após avaliação do impacto do empreendimento no seu entorno.
- Art. 104.** Para análise do espaço destinado ao estacionamento ou garagem deverá ser apresentada planta da área ou pavimento com a demarcação das guias rebaixadas, acessos, corredores de circulação, espaços de manobra, arborização e vagas individualizadas, de acordo com o disposto nesta Lei.

**Art. 105.** Toda vaga de estacionamento deverá possuir dimensão mínima, livre de quaisquer obstáculos, de:

- I. 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) por 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para automóveis, nos estacionamentos privativos;
- II. 5,00m (cinco metros) por 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), para automóveis, nos estacionamentos coletivos;
- III. 2,20m (dois metros e vinte centímetros) por 1,20m (um metro e vinte centímetros), para motocicletas, em quaisquer tipo de estacionamentos;
- IV. 3,10m (três metros e dez centímetros) por 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), para caminhões, em quaisquer tipo de estacionamentos.

**Parágrafo Único.** Vagas para deficientes físicos deverão possuir, além das dimensões previstas neste artigo, faixa adicional de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura destinada à circulação de cadeirantes, devidamente sinalizada.

**Art. 106.** A largura dos corredores de acesso será determinada em função do ângulo de estacionamento dos veículos:

- I. 5,00m (cinco metros) para vagas perpendiculares ao corredor;
- II. 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para vagas a 60° (sessenta graus);
- III. 2,90m (dois metros e noventa centímetros) para vagas a 45° (quarenta e cinco graus);
- IV. 2,20m (dois metros e vinte centímetros) para vagas a 30° (trinta graus);
- V. 3,00m (três metros) para vagas paralelas ao corredor.

**Art. 107.** Só serão permitidas vagas presas nas seguintes condições:

- I. em estacionamentos privativos;
- II. em residências multifamiliares, desde que todas as unidades contem com pelo menos uma vaga livre;
- III. em atividades religiosas ou culturais, em que todos os carros saem do evento em um mesmo horário;
- IV. em locais com serviço de manobrista operante, com termo de compromisso assinado pelo proprietário e demonstrado por placa no local.

Nas atividades religiosas ou culturais os veículos saem do estacionamento num mesmo horário, podendo permitir a vaga presa sem serviço de manobrista, e que nas outras atividades, poderia se admitir este tipo de vaga desde com serviço de manobrista.

**Art. 108.** Os projetos de estacionamentos deverão atender às seguintes exigências:

- I. possuir circulação independente para veículos e pedestres;
- II. nos estacionamentos coletivos, é obrigatória a destinação de pelo menos 2% (dois por cento) de vagas exclusivas para portadores de mobilidade reduzida e deficientes físicos;
- III. quando cobertos, deverão possuir pé-direito de no mínimo 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e ventilação permanente;
- IV. os estacionamentos em áreas descobertas sobre o solo deverão ser arborizados e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 10 (dez) vagas;
- V. nos casos em que o piso do estacionamento descoberto receber revestimento impermeável deverá ser adotado um sistema de drenagem, acumulação e descarga de águas pluviais;
- VI. as rampas de acesso ao subsolo com mais de 5% (cinco por cento) de inclinação deverão ter seu início, no mínimo, a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento predial nos casos de habitação unifamiliar e de 5m (cinco metros) nos demais casos;
- VII. nos demais trechos do acesso é permitida a construção de rampas com até 25% (vinte e cinco por cento) de inclinação;

- VIII. as adequações de nível entre o logradouro público e as áreas de acesso e circulação dos estacionamentos deverão ser feitas dentro dos lotes, para que não sejam criados obstáculos nas calçadas;
- IX. as calçadas fora do alinhamento do lote não poderão ser utilizadas, em qualquer hipótese, para a demarcação de vagas de estacionamento;
- X. o rebaixamento das guias para acesso aos estacionamentos deverá ter somente a largura necessária à passagem de veículos, limitada a 7m (sete metros) de largura em cada acesso e distantes no mínimo 5m (cinco metros) entre si quando houver mais de um acesso;
- XI. os acessos de veículos não poderão obstruir a drenagem pluvial das sarjetas devendo o interessado, caso o abaulamento da via não possibilite o acesso ao lote por guia rebaixada, solicitar autorização do Poder Executivo para executar solução alternativa indicada pelo mesmo;
- XII. quando o estacionamento possuir cancelas de bloqueio de acesso, é obrigatória a área de acumulação de veículos entre a cancela e o alinhamento do lote;
- XIII. demais exigências impostas pelo Poder Executivo, em função do volume de tráfego gerado pelo empreendimento.

**Art. 109.** O “Habite-se” não poderá ser entregue até que se tenham cumprido todas as medidas previstas em projeto.

Para os casos de abaulamento de via impedindo o acesso de veículos, elaborou-se um croqui que ficará à disposição do Departamento de Obras. Sua execução depende de autorização do Poder Executivo.

#### **Subseção IV** **Pólos Geradores de Tráfego**

**Art. 110.** Os usos ou atividades classificam-se em pólos geradores de tráfego de acordo com o número de vagas de estacionamento de veículos calculado, sendo de:

- I. baixo impacto: até 10 (dez) vagas de estacionamento;
- II. médio impacto: de 11 (onze) a 50 (cinquenta) vagas de estacionamento;
- III. alto impacto: acima de 50 (cinquenta) vagas de estacionamento.

**Parágrafo Único.** Excetuam-se da classificação disposta no *caput* do artigo os usos habitacionais, salvo aqueles considerados empreendimentos de impacto e que por isso necessitarão de EIV.

**Art. 111.** Em função do número de vagas exigidas e a atividade desenvolvida no local, o Município poderá exigir o cumprimento de medidas adicionais no tocante ao tráfego de veículos e pedestres, de acordo com o Anexo V.

§ 1º. Caso o interessado opte por executar alguns dos itens dos quais é dispensado no referido anexo, deverá realizá-lo de acordo com as orientações técnicas e padrões determinados pelo Executivo.

§ 2º. Faculta-se ao Poder Executivo, através do seu órgão de trânsito ou comissão constituída para este fim exigir o cumprimento de uma ou mais medidas mitigadoras que estiverem a seu critério, mediante avaliação sobre o impacto do empreendimento no tráfego, localização e condições do entorno.

§ 3º. O Poder Executivo deverá determinar a posição desejada para a entrada e saída de veículos de estacionamento com acessos indiretos preferencialmente próximo às extremidades opostas às esquinas, salvo quando a configuração local propiciar implantação mais conveniente.

§ 4º. As áreas de embarque e desembarque de passageiros, pontos de táxi e paradas de ônibus poderão ser colocadas na via pública, a critério do órgão de trânsito, desde que não se situem na frente de outro lote e que estejam em área com

estacionamento permitido, devendo o interessado arcar com os custos da sinalização horizontal e vertical.

§ 5º. Todas as despesas decorrentes da implantação das medidas mitigadoras correrão por conta do interessado.

O empreendedor deverá seguir todas as medidas obrigatórias estipuladas no Anexo V. Caso o número de vagas calculado para o empreendimento seja superior a 10, ele deverá ser submetido a uma avaliação específica do órgão de trânsito municipal, que determinará, além das medidas obrigatórias, as facultativas que julgar necessárias, considerando o porte do empreendimento e seu impacto no entorno.

## SEÇÃO X DAS CALÇADAS E MUROS

**Art. 112.** Compete ao proprietário a construção, reconstrução e conservação das calçadas em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não, mantendo padronização estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Parágrafo Único.** Nos casos de acidentes e obras que afetem a integridade da calçada, o agente causador será o responsável pela sua recomposição, a fim de garantir as condições originais da calçada danificada.

**Art. 113.** As calçadas deverão ser divididas em:

- I. faixa de mobiliário urbano, lindeira ao meio-fio, destinada a arborização, implantação de mobiliário urbano, rampas de acesso a veículos;
- II. faixa livre de circulação, de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento);
- III. faixa de interferência das edificações, com largura máxima de 20% (vinte por cento) da largura total da calçada.

§ 1º. Quando a largura de calçada impossibilitar a implantação das 3 faixas, dar-se-á preferência para a faixa livre de circulação, posteriormente à faixa de mobiliário urbano e por último à faixa de interferência das edificações.

§ 2º. A faixa livre de circulação deverá ser executada em material resistente, antiderrapante, promover continuidade de circulação entre os imóveis vizinhos e não ser interrompida por degraus, mudanças abruptas de nível ou ranhuras superiores a 1,5 cm (um centímetro e meio) de largura.

§ 3º. Os acessos de veículos deverão ser feitos, obrigatoriamente, por meio de rebaixamento do meio-fio e com rampa ocupando apenas a faixa destinada ao mobiliário urbano ou comprimento máximo de 40cm (quarenta centímetros), o que for maior.

§ 4º. A rampa de acesso dos veículos às garagens será feita integralmente dentro do imóvel, não sendo permitido o rampeamento da calçada para este fim.

**Art. 114.** Deverá ser deixada na calçada uma faixa transversal ao imóvel com 60cm de largura, com mesmo padrão de acabamento mas removível, destinada à manutenção dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto da edificação.

**Art. 115.** São obrigatórias e compete aos seus proprietários a construção, reconstrução e conservação dos muros em toda a extensão das testadas dos terrenos não edificados.

§ 1º. Os muros deverão ter altura entre 80cm (oitenta centímetros) e 1m (um metro) de altura do nível da calçada.

§ 2º. As paredes de prédios e muros em contato com terra deverão ser revestidas e impermeabilizadas convenientemente, de modo a não permitir a passagem da umidade para o lado oposto da mesma.

**Art. 116.** A altura máxima para muros em lotes construídos é de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) acima da cota de soleira da edificação.

**Parágrafo Único.** Nos imóveis de interesse turístico, paisagístico ou histórico, os muros deverão ter altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros) podendo ser completado em altura por grade ou material semelhante, que não impeça a vista.

## **SEÇÃO XI DA COTA DE SOLEIRA**

**Art. 117.** Fica estabelecida a cota de soleira mínima, em todo o perímetro urbano, de:

- I. 30cm (trinta centímetros) para as edificações de uso habitacional, onde haja rua pavimentada com rede de esgoto em funcionamento e distância superior a 100m (cem metros) de corpos d'água ou locais com problema de drenagem pluvial;
- II. 80cm (oitenta centímetros) para os demais casos de edificações de uso habitacional, salvo nos locais onde lei específica determinar cota específica ou superior;
- III. 18cm (dezoito centímetros) para edificações de uso não-habitacional ou misto, salvo nos locais onde lei específica determinar cota específica superior.

§ 1º. O espaço entre o nível do terreno e a edificação poderá ser aterrado ou deixado livre, a critério do interessado, desde que haja possibilidade de manutenção e devida drenagem do trecho abaixo da edificação.

§ 2º. Quando o piso térreo da edificação se destinar a garagens, depósitos ou dependências de permanência transitória, poderá ser utilizada uma cota de soleira mínima de 0,30m (trinta centímetros) contada a partir do nível médio da testada do lote.

## **Capítulo VII DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 118.** Os parâmetros urbanísticos visam estabelecer critérios para regular a ocupação do solo visando o ordenamento construtivo e o cumprimento de padrões mínimos de salubridade no Município, vinculando-se às características e aos objetivos do Macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor de acordo com o Anexo VI.

**Art. 119.** A implantação ou o assentamento de qualquer edificação em qualquer porção do território municipal deverá cumprir os parâmetros urbanísticos, e seus respectivos índices, instituídos pelo Plano Diretor e regulamentados por esta Lei, exceto:

- I. na Macrozona de Proteção Ambiental, regida por legislação estadual e federal;
- II. nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, que terão regulamentação municipal específica;
- III. condições especiais impostas por Operações Urbanas específicas.

**Art. 120.** São parâmetros urbanísticos de ocupação do solo:

- I. Coeficiente de Aproveitamento (CA);
- II. Taxa de Permeabilidade (TP);
- III. Taxa de Ocupação (TO);
- IV. Taxa de Arborização (TA);
- V. Gabarito;
- VI. Recuos.

**Art. 121.** Os valores atribuídos para cada parâmetro urbanístico constam do Anexo VI.

§ 1º. A alteração, revisão ou supressão de qualquer parâmetro urbanístico deverá estar de acordo com as determinações do Plano Diretor.

§ 2º. Quando houver sobreposição de Macrozonas, Setores ou Zonas Especiais prevalecerá o valor ou índice do parâmetro urbanístico que for mais restritivo quanto à ocupação do solo.

Os parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento apresentados nesta minuta correspondem às diretrizes propostas para cada uma das Macrozonas apontadas no Plano Diretor.

## SEÇÃO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 122.** O coeficiente de aproveitamento (CA) corresponde ao índice que multiplicado pela área do lote resulta na área máxima de construção permitida, observando as restrições impostas pelos demais índices urbanísticos.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento básico é aquele que pode ser utilizado de forma gratuita.

§ 2º. O coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele abaixo do qual os imóveis situados em zonas com incidência do Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios e IPTU progressivo no tempo estarão sujeitos à aplicação dos instrumentos, regulados em legislação específica.

§ 3º. O coeficiente de aproveitamento máximo é aquele que poderá ser alcançado, através da outorga onerosa, regulada em legislação específica, não sendo considerados para seu cálculo:

- I. as áreas de garagem;
- II. poços de elevadores;
- III. corredores, rampas e escadas descobertas;
- IV. toldos, tendas e coberturas têxteis;
- V. barriletes;
- VI. casas de máquinas de elevador.

## SEÇÃO II DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 123.** A taxa de permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do lote que deverá ser mantido permeável, não se permitindo construções, mesmo sob pilotis, coberturas provisórias, piscinas ou subsolos, instituída sob os objetivos de:

- I. contribuir para a melhoria do sistema de drenagem urbana;
- II. promover o conforto ambiental do Município;
- III. contribuir para a melhoria do ambiente natural e construído;
- IV. contribuir para a manutenção de índices de temperatura e umidade do ar saudáveis.

**Art. 124.** A área do lote resultante da taxa de permeabilidade deverá, obrigatoriamente, ser tratada com solo natural, vegetação ou revestimentos com área permeável superior a 20% (vinte por cento), que deverão ser especificados no projeto a ser apresentado ao órgão municipal competente.

**Art. 125.** Institui-se para cada macrozona, de acordo com o Anexo VI, a taxa de permeabilidade básica, que é a obrigatória para cada lote, e a taxa de permeabilidade mínima, que poderá ser atingida através do cumprimento de uma ou mais medidas mitigadoras abaixo relacionadas:

- I. instalação de sistema individual de captação e armazenamento de águas pluviais, com volume mínimo de 30 (trinta) litros para cada m<sup>2</sup> impermeabilizado;
- II. doação de mudas de árvores para a Prefeitura Municipal, na quantidade mínima equivalente ao número de árvores necessário para atingir a área permeável a ser

reduzida, de acordo com o porte, valores e condições previstos no Anexo VIII desta lei.

- § 1º. A taxa de permeabilidade não pode, em hipótese alguma, estar abaixo do mínimo estipulado no Anexo VI desta Lei.
- § 2º. A escolha do tipo de muda seguirá critério definido pelo poder executivo municipal.
- § 3º. As mudas somente poderão ser plantadas dentro da mesma macrozona do imóvel ou a uma distância máxima de 1km (um quilômetro) do lote.
- § 4º. A adoção das medidas mitigadoras deverá ser aprovada pela Prefeitura Municipal mediante assinatura de termo de compromisso pelo proprietário na manutenção e execução das medidas listadas.
- § 5º. O cumprimento das medidas mitigadoras será verificado para liberação do Habite-se ou Alvará de Funcionamento.

As medidas mitigadoras para diminuição da taxa de permeabilidade foram estabelecidas pela equipe técnica municipal de forma a possibilitar alternativas aos proprietários. A doação de mudas cumprirá primeiramente critérios estabelecidos pelo executivo e num momento seqüente as diretrizes do Plano de Arborização do Município.

### **SEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO**

**Art. 126.** A taxa de ocupação (TO) é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar.

- § 1º. A taxa de ocupação máxima das edificações para cada macrozona é a estipulada no Anexo VI.
- § 2º. São consideradas no cálculo da taxa de ocupação quaisquer coberturas, permanentes ou provisórias, inclusive as que não entram no cálculo dos coeficientes de aproveitamento.
- § 3º. Não são considerados no cálculo da taxa de ocupação pergolados e elementos decorativos que não exercem função de cobertura.

### **SEÇÃO IV DA TAXA DE ARBORIZAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO PARA DESMATAMENTO**

**Art. 127.** Qualquer desmatamento só será permitido se autorizado pela autoridade ambiental competente.

**Art. 128.** A taxa de arborização (TA) é o percentual mínimo da área do lote que exceder 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) que deve ser mantido arborizado dentro do próprio lote, independente de encontrar-se provido ou não de vegetação, de acordo com a tabela do Anexo VI.

**Art. 129.** O cumprimento da taxa de arborização não desobriga, sob nenhuma hipótese, o cumprimento das demais normas ambientais a respeito do assunto.

**Art. 130.** Todo desmatamento de mata nativa só será possível com averbação em cartório de área equivalente à desmatada, da seguinte forma:

- I. o que for exigido pela Taxa de Arborização deverá ser mantido obrigatoriamente dentro do próprio lote;

II. o restante poderá ser averbado, a critério do proprietário, em terreno situado dentro do próprio loteamento ou a no máximo 1km (um quilômetro) de distância da edificação.

§ 2º. Não poderão ser apresentados como áreas averbadas terras de domínio da União ou situadas dentro de Unidades de Conservação Integral.

§ 3º. Para aprovação de projeto que envolva desmatamento, o interessado deverá anexar ao processo memorial descritivo, tal como seguirá para a averbação, da área a ser preservada.

**Art. 131.** A área arborizada será contada como área permeável do terreno.

**Art. 132.** A recomposição de vegetação deverá ser feita de espécies nativas, em quantidade mínima equivalente ao número de árvores necessário para atingir a área total a ser reflorestada, de acordo com o porte, valores e condições previstos no Anexo VIII.

se é necessário revegetar uma área de 100m<sup>2</sup>, o proprietário poderá plantar 3 árvores de grande porte + 1 pequena (3x30 + 10 = 100), 5 árvores de porte médio (5x20=100), 10 árvores de porte pequeno (10x10=100) ou qualquer outra combinação.

§ 1º. A área de arborização deverá estar demarcada nas plantas do projeto para aprovação, em planialtimétrico e planta baixa com os devidos diâmetros e distâncias, devidamente demarcados e legendados.

§ 2º. A emissão do "habite-se" da obra fica condicionada à vistoria de constatação do plantio das referidas árvores.

**Art. 133.** Em terrenos com mata nativa não será permitido desmembramento com lotes mínimos resultantes inferiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

**Art. 134.** Constatando-se através de foto aérea a existência de vegetação em área desmatada sem autorização do órgão competente, o interessado só poderá aprovar projeto arquitetônico com a licença ambiental.

O objetivo da Taxa de Arborização é favorecer a permanência de árvores dentro dos lotes, principalmente em áreas ambientalmente especiais, como é o caso do Guaraú. A medida faz parte do conceito de Adequação Urbano-Ambiental proposta para aquela macrozona e de melhoria da paisagem urbana dos demais.

Para que não se inviabilizasse a ocupação de pequenos lotes, a taxa de arborização vale apenas para aquilo que exceder os 200m<sup>2</sup>. Isso valeria dizer que, em um lote de 250m<sup>2</sup>, o proprietário deverá manter pelo menos 1 árvore dentro do lote; em um lote de 500m<sup>2</sup>, o proprietário deverá manter pelo menos 6 árvores.

A taxa de arborização não significa que o proprietário poderá desmatar simplesmente o resto do terreno. Continuam valendo as obrigações da Lei 11.428/06 (Bioma da Mata Atlântica) e sobretudo do Decreto Federal 5.300/04 (Gerenciamento Costeiro), que aponta a necessidade de averbação de área equivalente à desmatada. Ela apenas garante que parte desta vegetação permaneça na área urbanizada, permitindo ao proprietário transferir para terreno próximo o replantio da área restante.

Verificar também as normas/portarias que regem o sistema: Portaria 51 DEPRN (Procedimento Simplificado), 75 DEPRN (documentos emitidos pelo órgão), Resolução SMA 58 (orientação para reflorestamento)

## SEÇÃO V DO GABARITO

**Art. 135.** O gabarito é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do ponto médio do alinhamento frontal do lote, instituído com o objetivo de garantir a preservação da qualidade da paisagem

urbana do Município e promover o conforto ambiental do ponto de vista da insolação e ventilação.

§ 1º. O gabarito máximo das edificações para cada macrozona, medido em metros, será o definido no Anexo VI desta Lei.

§ 2º. Para efeito de cálculo de gabarito das edificações, não serão computadas as alturas das caixas d'água e das casas de máquinas.

**Art. 136.** Para os fins da Lei Orgânica, as garagens, os sótãos e os mezaninos das edificações não serão considerados pavimentos desde que respeitadas as seguintes condições:

- I. o ponto mais alto das paredes dos sótãos não ultrapasse 1,60m (um metro e sessenta centímetros);
- II. os pisos de garagens deverão ter pé-direito máximo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- III. os mezaninos não ocupem mais do que 50% do pavimento inferior e possuam no máximo 70% de sua área compartimentada.

## **SEÇÃO VI DOS RECUOS**

**Art. 137.** Os recuos são as distâncias mínimas perpendiculares medidas entre a projeção horizontal da edificação, incluindo o subsolo, e as linhas divisórias do lote, constituindo-se em recuo frontal, lateral e de fundo.

**Art. 138.** O recuo frontal mínimo obrigatório para todo o perímetro urbano é de h/4, (altura da edificação dividida por quatro) respeitando-se o mínimo de 5m (cinco metros).

o recuo frontal obrigatório para toda a área urbana, independente de sua utilização, é decorrente da crescente necessidade de prover estacionamento para as áreas mais comerciais, justamente os imóveis que geralmente são dispensados dos recuos. Ainda que não sejam exigidas as vagas de todos os estabelecimentos, o ideal é estimular os mesmos a prover estas vagas. A medida também estimula a um melhor aproveitamento das calçadas na zona central, historicamente com passeios mais estreitos, ausência de recuos e conflitos entre áreas demarcadas na escritura e sua representação de fato na malha urbana, dificultando a acessibilidade.

**Art. 139.** Haverá recuos frontais especiais, sem prejuízo do disposto no artigo anterior, para lotes confrontantes com as seguintes vias do município:

- I. Av. Padre Anchieta: 15m (quinze metros) de cada lado a partir do eixo da via;
- II. Marginais da ferrovia: 15m (quinze metros) de cada lado a partir do eixo da ferrovia;
- III. Av. Gov. Mário Covas Júnior: recuos especiais calculados em função da distância do alinhamento do lote até a mureta de praia, de acordo com o Anexo IX.

**Art. 140.** Quando ficar caracterizado o conflito entre a demarcação existente na escritura do imóvel e o alinhamento existente de fato no logradouro público, prevalecerá o último, podendo o proprietário calcular os recuos baseados em relação ao terreno de origem desde que não invadam o logradouro.

**Art. 141.** Será permitida, mediante autorização prévia da Prefeitura e a título precário, a instalação no recuo frontal da Av. Padre Anchieta de coberturas provisórias, entendidas assim aquelas que atendam todas as condições abaixo:

- I. não permitam a utilização de sua parte superior como pavimento;
- II. mantenham as faces voltadas para a via pública sem qualquer tipo de vedação, entre 1m (um metro) e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) de altura, contada a partir da calçada;
- III. que utilizem materiais que possam ser integralmente reutilizados, em sua retirada;
- IV. o espaço mínimo entre a guia e a projeção dos beirais deverá ser de 3m (três metros);

- V. em nenhuma hipótese a cobertura, incluída a projeção do beiral, poderá ultrapassar o alinhamento do lote.

as "coberturas provisórias" permitem a utilização do espaço do recuo frontal no pavimento térreo com a diferenciação de fachadas

**Art. 142.** Os recuos laterais e de fundos são os estabelecidos no Anexo VI desta lei.

§ 1º. É facultada a ocupação dos recuos laterais e de fundo até a altura de 4m (quatro metros), contados a partir do nível da calçada, respeitando-se a taxa de ocupação máxima e desde que não haja aberturas voltadas para a divisa.

§ 2º. Entre 4 (quatro) e 7 (sete) metros de altura, contados a partir do nível da calçada, é obrigatório o cumprimento dos recuos, em pelo menos uma das divisas laterais e na divisa dos fundos, de acordo com o estabelecido no Anexo VI.

§ 3º. Acima dos 7m (sete metros) de altura, é obrigatório o cumprimento de ambos os recuos laterais e de fundo estabelecido no Anexo VI.

§ 4º. O recuo mínimo obrigatório para trechos com aberturas voltadas para as divisas é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 5º. A largura mínima de corredores externos é de 1,00m (um metro) entre o alinhamento do lote e a parte externa da edificação.

§ 6º. Quando houver mais de uma edificação no terreno, o recuo entre ambas deverá seguir o estabelecido para os recuos laterais no Anexo VI, considerando-se a altura da menor edificação, respeitando-se o mínimo de 3m (três metros).

§ 7º. São permitidas nos recuos laterais e de fundos a utilização de escadas, rampas e passagens descobertas, átrios e coberturas abertas em pelo menos duas de suas extremidades, desde que não ultrapassem a taxa de ocupação máxima permitida.

o objetivo do Art. 114 é dar maior liberdade projetual aos profissionais. Com este sistema, é permitido a edificação de imóveis em formato de L ou U no terreno. A taxa de ocupação máxima nestes casos limitará a ocupação total do terreno. Vale lembrar que a medida só vale para o pavimento térreo, evitando que uma edificação prejudique a insolação de outra.

**Art. 143.** Nos lotes de esquina, será obrigatório o recuo lateral de no mínimo 3m (três metros) quando a lateral se situar em via local e de 5m (cinco metros) quando se situar em via arterial ou coletora.

## Capítulo VIII DAS INSTALAÇÕES

**Art. 144.** As instalações prediais deverão atender o estabelecido nesta lei, no que couber, e o que dispõe as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, a Vigilância Sanitária, as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e a legislação aplicável.

**Art. 145.** A aprovação de projeto e emissão de "habite-se" não isenta o responsável técnico do cumprimento das normas técnicas e legais.

**Art. 146.** Todas as instalações hidráulico-sanitárias, elétricas, telefônicas e de segurança da edificação deverão atender aos padrões técnicos definidos pelos órgãos competentes pela regulação ou prestação do serviço.

## **SEÇÃO I DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUAS PLUVIAIS**

**Art. 147.** O escoamento de águas pluviais do lote edificado para a sarjeta será feito em canalização construída sob a calçada.

§ 1º. Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas às sarjetas, será permitido o lançamento dessas águas nas galerias de águas pluviais, após aprovação pelo Poder Executivo Municipal, de esquema gráfico apresentado pelo interessado.

§ 2º. As despesas com a execução da ligação às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado.

§ 3º. A ligação será concedida a título precário, podendo ser cancelado a qualquer momento pela Poder Executivo Municipal caso haja qualquer prejuízo ou inconveniência.

**Art. 148.** As águas pluviais provenientes de telhados, balcões e marquises deverão ser captadas e conduzidas por calhas e condutores, quando os mesmos estiverem lançando águas sobre o logradouro público ou para dentro de terreno vizinho.

**Parágrafo Único.** Os condutores nas fachadas lindeiras à via pública serão embutidos até a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), acima do nível da calçada.

**Art. 149.** Não é permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos.

## **SEÇÃO II DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS**

**Art. 150.** As edificações aprovadas deverão estar obrigatoriamente ligadas às redes públicas de água e esgoto, nas vias onde elas existirem.

§ 1º. A concessionária só poderá efetuar a ligação de água mediante apresentação de Certificado de Aprovação de Projeto ou Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição expedido pela Prefeitura.

§ 2º. O interessado deverá consultar a empresa responsável pela rede de abastecimento de água para determinação do ponto mais adequado à ligação do sistema de água e esgoto, determinando-o em projeto.

Solicitação feita pela SABESP, já que muitas vezes existe ponto pré-determinado para a ligação de água, mas que muitas vezes não é utilizado (gerando deseconomia). A SABESP tem condições, por meio de consulta, de determinar a posição exata do ponto existente.

§ 3º. Todo e qualquer sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, seja público ou privado, individual ou coletivo, estará sujeito a fiscalização da autoridade sanitária competente, em todos os aspectos que possam afetar a saúde pública.

§ 4º. Quando a rua não tiver rede de água, a edificação poderá possuir poço adequado para seu abastecimento, devidamente protegido contra as infiltrações de águas superficiais.

§ 5º. Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de sistema de tratamento de esgoto alternativo aprovado pelo órgão de vigilância sanitária municipal.

**Art. 151.** O Poder Executivo deverá regulamentar através de decreto, fundamentado tecnicamente pela vigilância sanitária municipal, sistemas de tratamento de esgoto aplicáveis no município assim como modelos previamente definidos pelo Poder Público,

sob condições impostas pelo órgão que dispensam o parecer da vigilância sanitária caso-a-caso.

§ 1º. Casos especiais não previstos em decreto poderão ser aprovados desde que analisados caso-a-caso pelo órgão de vigilância sanitária.

§ 2º. O projeto do sistema de esgoto é de responsabilidade do responsável técnico pelo projeto e deverá ser apresentado quando requerido o Certificado de Aprovação de Projeto ou Alvará de Construção, devendo estar adequado a capacidade do imóvel.

§ 3º. A manutenção e limpeza periódica do sistema de esgoto individualizado é de responsabilidade do proprietário do imóvel.

§ 4º. A saída do esgoto das edificações deverá ter a parte superior do tubo de descarga situada a 60cm (sessenta centímetros) de profundidade do nível acabado da calçada.

**Art. 152.** Toda edificação deverá conter instalações sanitárias na quantidade e condições estabelecidas pela tabela do anexo IV.

§ 1º. Os resultados fracionados são arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

§ 2º. Toda edificação com áreas de uso coletivo deverá reservar sanitários adaptados ao uso de deficientes, na proporção de no mínimo 2% (dois por cento) conforme normas técnicas da ABNT, podendo servir a ambos os sexos.

§ 3º. Até 50% (cinquenta por cento) dos vasos destinados ao lado masculino poderão ser trocados por mictórios, sendo permanecer no mínimo 1 (um) vaso por sanitário.

**Art. 153.** Os reservatórios de água deverão estar em local de fácil acesso que:

- I. permitam visita e sua limpeza periódica;
- II. possuam equipamentos ou materiais que não permitam a poluição da água;
- III. sua capacidade seja calculada em função da atividade a ser exercida no imóvel, sua lotação e o consumo per capita de 1 (um) dia constante das normas técnicas que tratam do assunto.

A Prefeitura disponibilizará planilha ou programa que calculará automaticamente o volume do reservatório e o dimensionamento do sistema de tratamento de esgoto, caso não exista a rede pública no local.

**Art. 154.** Não será permitida a ligação de canalização de esgoto ou de águas servidas às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

**Art. 155.** Os sistemas de captação de águas pluviais, quando existirem, não poderão ser a única fonte de abastecimento de água da edificação, nem a água proveniente do sistema ser utilizada para preparo de alimentos ou consumo.

**Art. 156.** Os pisos e paredes de copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias deverão ter revestimento, até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de material lavável e impermeável.

**Art. 157.** A largura mínima entre equipamentos em sanitários de uso coletivo será de:

- I. 1m (um metro) entre vasos sanitários;
- II. 70cm (setenta centímetros) entre lavatórios;
- III. 70cm (setenta centímetros) entre mictórios.

### **Subseção I** **Aquecimento de água por energia solar**

A seção é resultante de um estudo originado a partir do projeto de lei do vereador Alex Matos sobre o tema. Visando a simplificação do processo, incorporamos a questão no Código de Obras, aproveitando as fórmulas utilizadas pela legislação paulistana (Lei 14.459) que já são assimilados

pelos empresários que trabalham sob o tema, os critérios colocados pelo vereador e os cálculos de lotação que já são exigidos para outros assuntos neste Código.

**Art. 158.** Todos os projetos deverão informar a demanda mensal de energia necessária para aquecimento de água, calculada pela fórmula  $E = 0,0348 V_d (t-20)$ , onde:

- I.  $E$  = demanda mensal de energia para aquecimento de água, em KWh/mês;
- II.  $t$  = temperatura da água, de 45°C (quarenta e cinco graus celsius) para chuveiros, 30°C (trinta graus celsius) para piscinas e especificado pelo interessado, conforme o uso para as demais atividades;
- III.  $V_d$  = volume diário de água aquecida, de 50 (cinquenta) litros por pessoa prevista no cálculo de lotação, para os casos de habitação e hospedagem, e dos volumes necessários ao funcionamento da atividade, para os demais casos.

o valor 0,0348 é resultante da multiplicação de valores que são constantes em uma fórmula adotada pela cidade de São Paulo, Lei 14.459:  $4,18 \times 30 / 3600$ .  $(t-20)$  é a diferença de temperatura entre a água a ser aquecida e a água fria.

**Art. 159.** Todas as edificações novas com demanda mensal de energia ( $E$ ) para aquecimento de água superior a 1.700 KWh (um mil e setecentos quilowatts hora) por mês deverão utilizar-se de sistemas para aquecimento de água através da energia solar.

§ 1º. Somente poderão ser utilizados equipamentos aprovados e etiquetados pelo INMETRO.

§ 2º. O sistema deverá ser dimensionado para atender a pelo menos 40% (quarenta por cento) da energia necessária para aquecimento da água.

§ 3º. Não serão admitidos painéis instalados com desvio superior a 90° (noventa graus) em relação ao norte geográfico.

§ 4º. Os painéis deverão ser instalados com inclinação mínima de 12° (doze graus) e máxima de 36° (trinta e seis graus), procurando sempre apresentar inclinação mais próxima possível dos 24° (vinte e quatro graus) em relação ao plano horizontal;

o valor de 24° refere-se à latitude de Peruíbe

§ 5º. A área dos coletores solares será calculada pela fórmula  $AC = F_{cd} \times CS \times E/P_{me}$ , onde:

- I.  $AC$  = área dos coletores, em metros quadrados;
- II.  $F_{cd}$  = fator de correção, em função do desvio do norte geográfico, com valor de:
  - a) 1 (um), para painéis com desvio em relação ao norte geográfico de até 30° (trinta graus);
  - b) 1,13 (um vírgula treze) para painéis com desvio entre 31° (trinta e um graus) e 60° (sessenta graus);
  - c) 1,16 (um vírgula dezesseis) para painéis com desvio entre 61° (sessenta e um graus) e 90° (noventa graus).
- III.  $CS$  = percentual relativo à participação da energia solar no total da energia demandada para o aquecimento, com valor mínimo de 0,4 (zero vírgula quatro);
- IV.  $E$  = demanda mensal de energia, em KWh/mês;
- V.  $P_{me}$  = Produção média mensal de energia específica por m<sup>2</sup> de coletor, retirada de tabela de sistemas e equipamentos para aquecimento solar de água, fornecida pelo INMETRO, em KWh/mês.m<sup>2</sup>.

§ 6º. Fica proibida a utilização dos coletores em fachadas, em quaisquer situações.

§ 7º. Quando instalados em pátios e terraços, deverão ser tomadas as devidas providências para seu isolamento das demais atividades.

§ 8º. A área calculada pelos coletores poderá ser reduzida para até 90% (noventa por cento) da área de projeção da cobertura do imóvel, quando for superior a este valor,

a critério do interessado, devendo ser informado em projeto a CS (contribuição solar) resultante da nova área de coletores.

§ 9º. Quando a CS resultante mencionada no parágrafo anterior for inferior a 25%, a instalação dos painéis solares será dispensada.

### SEÇÃO III DAS INSTALAÇÕES PARA DEPÓSITO DE LIXO

**Art. 160.** As edificações deverão possuir lixeiras, internamente aos imóveis, com desenho apresentado junto ao projeto da edificação, atendendo aos seguintes parâmetros:

- I. permitir acesso direto ao logradouro;
- II. permitir a ventilação constante e lavagem sistemática, distantes do solo em no mínimo 60cm (sessenta centímetros);
- III. possuir volume mínimo de 5 (cinco) litros por pessoa no uso residencial e 2,5 (dois e meio) litros por pessoa nos demais usos.

Para estabelecimento deste índice considerou-se a média nacional de produção de 700 gramas/dia/pessoa e o valor médio de 230kg/m<sup>3</sup> para o peso específico do lixo domiciliar e o tempo de armazenamento do lixo até o dia da coleta.

**Art. 161.** Qualquer edificação multifamiliar, comercial, industrial ou de prestação de serviço com mais de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), deverá ser dotada de espaço destinado à guarda de lixo com sistema de coleta seletiva, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro, devendo ser apresentada no projeto quando da sua aprovação.

**Parágrafo Único.** As edificações existentes antes da vigência desta lei e que tenham as características do disposto no *caput* deverão adaptar-se à exigência de instalação de lixeiras de coleta seletiva dentro de um prazo de 3 (três) anos.

**Art. 162.** As edificações destinadas a hospitais, clínicas médicas ou veterinárias e similares deverão ser providas de instalação especial para coleta do lixo séptico, de acordo com as normas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

### SEÇÃO IV DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**Art. 163.** É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

**Parágrafo Único.** Os diâmetros dos condutores de distribuição interna serão calculados de conformidade com a carga máxima dos circuitos e voltagem de rede.

**Art. 164.** São admitidas formas alternativas de geração de energia desde que não coloquem em risco a segurança das pessoas e das edificações e que estejam de acordo com as normas técnicas e com as disposições do Corpo de Bombeiros referentes à matéria.

Uma série de municípios está inserindo em suas legislações obrigações referentes à utilização de fontes de energia alternativas, como aquecedores solares e aquecedores à gás. Entre os municípios, São Paulo, Americana, Birigui, Campinas, Curitiba, Porto Alegre e Peruíbe, que possui projeto de lei elaborado pela Câmara sobre o assunto.

## **SEÇÃO V DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS**

**Art. 165.** Consideram-se instalações especiais as de gás, antenas, instalação de pára-raios, proteção contra-incêndio, telefônicas, cercas elétricas e todas as que exigem serviços técnicos especializados dentro da edificação.

**Art. 166.** Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior.

**Art. 167.** Nos edifícios habitacionais é obrigatória a instalação de tubulação para antena de televisão em cada unidade.

**Art. 168.** Será obrigatória a instalação de pára-raios em edificações onde se reúnam grande número de pessoas, em torres e chaminés elevadas e em construções isoladas e muito expostas.

**Art. 169.** A instalação de cerca elétrica será permitida nas seguintes condições:

- I. quando executada junto com a edificação, deverá ser informada no projeto, e quando executada independentemente da obra, deverá possuir autorização do Poder Público através de protocolo que ficará anexado ao processo de aprovação da planta da edificação;
- II. possuir termo de responsabilidade;
- III. apresentar projeto assinado por responsável técnico legalmente habilitado pelo CREA;
- IV. deverá ficar a uma altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) da calçada e utilizando tensão não-mortal;
- V. possuir placas de advertência indicando a existência da cerca elétrica em toda a sua extensão, com distância máxima de 3m (três metros) entre elas e tamanho compatível à leitura à distância.

**Parágrafo Único.** Os imóveis que possuem cerca elétrica deverão adequar-se ao disposto nesta lei dentro de no máximo 180 (cento e oitenta) dias.

Incorporação do conteúdo da Lei 2.218/01, que trata das cercas elétricas.

**Art. 170.** As edificações construídas, reconstruídas, reformadas ou ampliadas, quando for o caso, deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, de acordo com as prescrições da legislação específica do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**Art. 171.** Todas as edificações deverão ser providas de tubulação para rede telefônica.

## **Capítulo IX DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Art. 172.** É obrigatória a existência, para cada unidade habitacional, de garagem, uma sala, um dormitório, uma cozinha, um banheiro (bacia, lavatório e chuveiro) e uma área de serviço com áreas e dimensões mínimas de acordo com o Anexo III.

**§ 1º.** As residências poderão ter compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das áreas mínimas exigidas para cada um deles e dimensões mínimas suficientes para inscrever o maior diâmetro de círculo deles.

**§ 2º.** As pias de cozinha deverão, antes de ligadas à rede pública, passar por caixa de gordura localizada internamente ao lote.

§ 3º. As residências deverão ter vagas para veículos, conforme as disposições do Anexo IV e das especificidades de cada uma das tipologias.

## **SEÇÃO I DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES**

**Art. 173.** Toda residência unifamiliar deve possuir pelo menos 1 (uma) vaga de automóvel demarcada em projeto e situada fora do recuo frontal do lote.

§ 1º. Nas edificações abaixo de 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), a vaga poderá ser descoberta.

§ 2º. A cobertura das vagas de garagem poderá ocupar os recuos laterais exigidos, desde que possuam duas de suas extremidades abertas.

**Art. 174.** Para as macrozonas abaixo, ficam estabelecidas as seguintes áreas mínimas de construção, computando-se a área de todos os pavimentos e de todas as edificações, para aprovação de projetos residenciais unifamiliares:

- I. 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) para a Macrozona Turística de Sol e Praia;
- II. 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para a Macrozona de Qualificação Urbana;
- III. 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para a Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental.

**Art. 175.** As habitações de interesse social, sejam elas unifamiliares ou multifamiliares, poderão seguirão diferenciados baseados em lei ou plano de urbanização específicos.

## **SEÇÃO II DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS**

**Art. 176.** É admitida a construção de residências geminadas em um mesmo lote, para posterior desdobro, desde que cada um dos lotes resultantes tenha a área e frente mínima constante da tabela do anexo VII.

§ 1º. O projeto de cada residência será analisado separadamente embora possam ser apresentados no mesmo processo de aprovação.

§ 2º. As fachadas deverão possuir panos contínuos inferiores a 10m (dez metros).

§ 3º. O desdobro só será efetuado após a emissão do habite-se.

## **SEÇÃO III DAS VILAS**

**Art. 177.** Consideram-se “vilas” todos os empreendimentos implantados de forma horizontal em regime de condomínio, em lotes resultantes de processo de parcelamento de solo aprovado ou regularizado.

**Art. 178.** As vilas poderão ser implantadas sob as seguintes condições:

- I. as unidades poderão ser dispostas de forma horizontal ou sobreposta, geminadas ou não;
- II. as unidades habitacionais deverão seguir as dimensões mínimas de compartimentos estabelecidas para as residências unifamiliares;
- III. parâmetros mínimos referentes ao parcelamento do solo estabelecidos no anexo VII;
- IV. altura máxima das edificações de 9m (nove metros) contados do nível da calçada até a parte mais alta da edificação;
- V. serem implantadas em terreno onde possa se inserir um círculo com no mínimo 40m (quarenta metros) de diâmetro;

- VI. área de lazer, considerados piscina, salões de múltiplo uso, play-grounds, áreas verdes e quadras poliesportivas, de no mínimo 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) por unidade habitacional;
- VII. são permitidos no alinhamento frontal do lote guarita, com até 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) de área, e respectiva cobertura para parada de veículos (controle de acesso);
- VIII. poderão possuir uma zeladoria de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), não computada como unidade habitacional;
- IX. recuo entre o limite da via de circulação interna e as unidades habitacionais de 5m (cinco metros);
- X. possuir lixeira coletiva, com espaço destinado à coleta seletiva, localizada no alinhamento frontal do lote.

**Art. 179.** O estacionamento e circulação de veículos em vilas obedecerão às seguintes condições:

- I. mínimo de 1 (uma) vaga de garagem por habitação, ou a cada 80m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) da área privativa total, o que for maior;
- II. os veículos poderão permanecer estacionados a uma distância máxima de 40m (quarenta metros) das residências;
- III. deverão possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão ou cancela de entrada, com no mínimo 5m (cinco metros) de comprimento;
- IV. quando dispostas no alinhamento frontal, o meio-fio poderá ser rebaixado no máximo até 50% (cinquenta por cento) da frente do lote;
- V. quando criadas vias de acesso internas, elas deverão:
  - a) garantir a drenagem, a acessibilidade e a circulação independente de pedestres;
  - b) se forem sem saída, possuírem balão de retorno com pelo menos 20m (vinte metros) de diâmetro.

**Art. 180.** Os índices urbanísticos de ocupação do solo serão aplicados sobre as unidades autônomas, excluindo os recuos e a taxa de permeabilidade, que serão aplicados sobre a área do terreno de origem.

**Art. 181.** Quando as vilas possuírem mais do que 10 (dez) unidades habitacionais, deverão apresentar ainda:

- I. projeto de tratamento de esgoto aprovado pela vigilância sanitária ou autoridade ambiental, conforme competência;
- II. projeto de paisagismo;
- III. projetos de redes de distribuição de água, de energia elétrica e instalações complementares;
- IV. projeto de combate a incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

#### **SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS**

**Art. 182.** Os condomínios implantados em glebas não parceladas para fins urbanos, nos termos da legislação sobre parcelamento do solo, deverão efetuar as reservas de áreas legais previstas em lei.

**Art. 183.** Os condomínios horizontais deverão respeitar as seguintes condições:

- I. as unidades autônomas e as frações ideais deverão possuir as dimensões mínimas definidas para as respectivas macrozonas, conforme Anexo VII;
- II. a divisa do condomínio horizontal com frente para via pública deverá ser feita com unidades de frente e abertas para a mesma;
- III. deverão possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão ou cancela de entrada, com no mínimo 5m (cinco metros) de comprimento;
- IV. as faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
  - a) 3m (três metros), quando destinados a pedestres;

- b) 9m (nove metros), sendo 6m (seis metros) de pista e 3m (três metros) de calçada quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento.
  - c) 12m (doze metros), sendo 6m (seis metros) de pista e 3m (três metros) de calçada para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60m (sessenta metros) de comprimento.
- V. deverá possuir área de recreação, com área equivalente a 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), por unidade de moradia;
  - VI. as áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;
  - VII. o terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;
  - VIII. deverão possuir medidores individualizados para o consumo de água;
  - IX. o conjunto constituído de residências isoladas, geminadas ou em série de mais de 20 (vinte) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

**Art. 184.** Os edifícios de uso misto (habitacional e não-habitacional) deverão atender, as exigências específicas de cada uma de suas atividades, respeitando-se:

- I. a separação das vagas de automóveis, dos acessos, das instalações de depósito de lixo de uso habitacional e não-habitacional;
- II. a reserva de espaço para a instalação de elevador, para unidades acima do pavimento térreo.

**Art. 185.** Os edifícios multifamiliares ficam sujeitos às seguintes regras:

- I. deverão observar as exigências dos Anexos III e IV;
- II. deverão conter depósitos individuais para os apartamentos, dispensados de iluminação;
- III. o pavimento térreo não deve ser destinado ao uso habitacional, exceto zeladoria e unidades habitacionais acessíveis;
- IV. é obrigatória a existência de zeladoria contendo dormitório, WC, cozinha e sala;
- V. fica permitida a construção de guarita até o alinhamento frontal do terreno, com área máxima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
- VI. possuir área de acomodação de veículos, entre o alinhamento do lote e o portão de entrada, com no mínimo 5m (cinco metros) de comprimento;
- VII. possuir área de lazer, considerados piscina, salões de múltiplo uso, play-grounds, áreas verdes e quadras poliesportivas, de no mínimo 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade habitacional;
- VIII. deverão possuir fachadas com panos horizontais contínuos inferiores a 10m (dez metros);
- IX. a soma das larguras dos acessos de veículos ao estacionamento e guias rebaixadas deverá ser de no máximo 10m (dez metros);
- X. nos locais onde não houver rede de esgoto deverá ser apresentado projeto de tratamento de esgoto sujeito obrigatoriamente à aprovação pela Vigilância Sanitária;
- XI. o conjunto formado por mais de um prédio de apartamentos deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma;
- XII. deverão possuir medidores individualizados para o consumo de água e sistemas de aquecimento de água por aproveitamento da energia solar.

**Art. 186.** Para as macrozonas abaixo, ficam estabelecidas as seguintes áreas mínimas privativas para os edifícios multifamiliares:

- I. 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) para a Macrozona Turística de Sol e Praia e para o Setor de Interesse Turístico;
- II. 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para a Macrozona de Qualificação Urbana e para a Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental.

**Art. 187.** São de responsabilidade do empreendedor as seguintes obras e instalações, que serão obrigatórias para regularização final do empreendimento:

- I. abertura das vias de circulação interna e respectiva terraplanagem;
- II. distribuição de águas e execução do sistema de tratamento de esgoto, de acordo com o projeto específico;
- III. drenagem superficial e profunda das águas pluviais;
- IV. tratamento das faixas de rolamento que assegurem a prevenção da erosão, a correta drenagem de águas pluviais, controle de lama e poeira e a resistência ao tráfego motorizado, sendo o tratamento mínimo absoluto a compactação, o abaulamento e o revestimento primário da pista.

## **Capítulo X DAS EDIFICAÇÕES PARA O TRABALHO**

### **SEÇÃO I DO COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL**

**Art. 188.** As edificações destinadas ao comércio e serviço em geral deverão observar os seguintes requisitos:

- I. ter as dimensões mínimas de compartimentos conforme o Anexo III;
- II. possuir número de sanitários e vagas de estacionamento conforme o Anexo IV;
- III. possuir preferencialmente fluxos de carga e descarga separados do fluxo veicular e de pedestres, nos imóveis com mais de 10 (dez) vagas de estacionamento calculadas;
- IV. ter as portas gerais de acesso ao público com largura que esteja na proporção de 1m (um metro) de largura para cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, sempre respeitando o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V. ter projeto de prevenção contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- VI. atender as normas de acessibilidade para portadores de necessidades especiais estabelecidas nas normas técnicas da ABNT;
- VII. atender as exigências da Vigilância Sanitária.

**Art. 189.** Nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas, curativos e aplicações de injeções, deverão atender às mesmas exigências do artigo anterior e obedecer as normas da Vigilância Sanitária e dos órgãos competentes.

**Art. 190.** As edificações destinadas a armazenagem, manipulação ou comércio de produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos, bem como suas instalações, canalizações e equipamentos, deverão atender às normas técnicas pertinentes no que couber, às exigências deste Código, da Lei de Uso do Solo, e ter projeto contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 191.** Os conjuntos de lojas comerciais obedecerão às seguintes condições:

- I. largura mínima de cada loja de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e área mínima de 14,00m<sup>2</sup> (quatorze metros quadrados);
- II. os corredores das galerias comerciais e de serviços deverão ter largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, respeitando as dimensões mínimas de:
  - a) 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando apresentarem compartimentos somente em um dos lados;
  - b) 1,70m (um metro e setenta centímetros) quando apresentarem compartimentos nos dois lados;
  - c) 4,00m (quatro metros) quando servirem de ligação entre dois logradouros públicos.

### **SEÇÃO II DOS LOCAIS COM PREPARO, DEPÓSITO E MANUSEIO DE ALIMENTOS**

**Art. 192.** Nos locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, serão observadas as seguintes exigências:

- I. os pisos, os tetos, as paredes e divisórias deverão seguir as exigências da vigilância sanitária municipal;
- II. as cozinhas, copas, despensas e locais de consumação deverão estar protegidas contra a entrada de insetos e não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários ou destinados à habitação;
- III. devem ter instalações sanitárias para funcionários independentes das instalações para público;
- IV. os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada grupo de 20 (vinte) empregados.

### **SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

**Art. 193.** As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas deverão:

- I. ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;
- II. possuir ambientes com dimensões mínimas, no que couber, de acordo com a tabela do Anexo III;
- III. atender as disposições no tocante a quantidade de vagas de estacionamento e sanitários, de acordo com a tabela do Anexo IV;
- IV. possuir vestiários separados por sexo com armários individuais para os funcionários;
- V. ter projeto de prevenção contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- VI. atender as disposições constantes na Consolidação das Leis do Trabalho – CLT;
- VII. quando os compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos, ditados pelos órgãos competentes e em especial, o Corpo de Bombeiros.
- VIII. satisfazer as exigências dos órgãos ambientais estadual e municipal.

**Art. 194.** Nenhum ponto do compartimento destinado a produção ou depósito deverá estar a mais de 5 vezes a altura da extremidade superior da abertura de iluminação do ambiente.

**Art. 195.** Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou qualquer outro aparelho onde se produza ou concentre calor deverão obedecer as normas técnicas vigentes e disposições do Corpo de Bombeiros, admitindo-se:

- I. uma distância mínima de 1m (um metro) do teto, sendo esta distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superior oposto;
- II. uma distância mínima de 1m (um metro) das paredes das divisas com lotes vizinhos.

**Art. 196.** Toda edificação ou unidade industrial com mais de 30 (trinta) funcionários ou cuja atividade exija a troca de roupa, uso de uniforme ou similar, será dotada de local apropriado para vestiários com armários individuais, observada a separação de sexos para uso dos funcionários.

### **Capítulo XI DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS**

#### **SEÇÃO I DAS ESCOLAS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES**

**Art. 197.** As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres deverão obedecer as normas da Secretaria de Estado da Educação e da Secretaria Municipal de Educação, além das disposições desta Lei no que lhes couber.

**Art. 198.** Para as edificações privadas destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres privadas, deverão ser respeitadas, minimamente, as seguintes normas:

- I. ter projeto de prevenção contra incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- II. as portas de uso coletivo deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros);
- III. os corredores que servem às salas de aula deverão apresentar largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) para cada sala;
- IV. deverão ter instalações sanitárias separadas por sexo, conforme Anexo IV;
- V. deverão atender às exigências para estacionamento de veículos estabelecidas no Anexo IV;
- VI. possuir áreas para embarque e desembarque de passageiros, sob qualquer quantidade de vagas;
- VII. as edificações destinadas a educação infantil, ensino fundamental e ensino médio deverão dispor de áreas mínimas para recreação coberta e descoberta na seguinte proporção:
  - a) área de recreação descoberta: 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por aluno;
  - b) área de recreação coberta: 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por aluno.

## **SEÇÃO II DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES E CONGÊNERES**

**Art. 199.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres deverão obedecer às seguintes exigências:

- I. estar de acordo com as normas de Vigilância Sanitária, normas técnicas especiais, além das demais disposições legais vigentes no município;
- II. possuir projeto de prevenção contra incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- III. possuir instalações sanitárias e vagas de estacionamento em quantidade mínima e condições estabelecidas pelo Anexo IV;
- IV. possuir local para o depósito de lixo hospitalar, com capacidade compatível a sua geração, separadamente do lixo comum e com acesso restrito ao serviço de coleta.

## **SEÇÃO III DOS HOTÉIS E CONGÊNERES**

**Art. 200.** Consideram-se congêneres aos hotéis, as edificações destinadas a habitação temporária compreendendo, dentre outras, as seguintes:

- I. pousada;
- II. apart-hotel;
- III. flat-service;
- IV. albergue;
- V. camping.

**Art. 201.** As edificações destinadas a hotéis, pousadas, apart-hotel, flat-services e albergues deverão obedecer as seguintes disposições:

- I. ter instalações sanitárias e vagas para veículos em quantidade estipulada pelo Anexo IV;
- II. ter, além dos apartamentos e quartos, dependências para vestíbulo e local para instalação de portaria e sala de estar;
- III. ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;
- IV. atender todas as exigências da Vigilância Sanitária;
- V. ter projeto de prevenção contra incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- VI. obedecer as demais exigências previstas nesta Lei.

**Art. 202.** Os "campings" deverão obedecer às seguintes características:

- I. a área acampável deverá ser de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno;
- II. possuir instalações sanitárias, separadas por sexo, de acordo com as proporções estabelecidas pela tabela do Anexo IV, com indicação dos sistemas de distribuição de água e tratamento de esgotos;
- III. possuir adequado sistema de coleta, separação e destinação dos resíduos sólidos;
- IV. não poderão ocupar as faixas de areia das praias;
- V. deverão prever áreas de estacionamento na proporção de no mínimo 1 (uma) vaga para cada 4 (quatro) barracas;
- VI. licenciamento ambiental, quando instalados em unidades de conservação ambiental;
- VII. instalação permitida somente em áreas fora do perímetro urbano municipal.

**Parágrafo Único.** Os interessados em explorar e administrar “campings” deverão requerer licença, através da apresentação de planta com demarcação dos limites e confrontações da área do “camping” que devem estar definidos e claros e documento comprobatório da posse ou propriedade da área do “camping”.

#### **SEÇÃO IV DOS LOCAIS DE REUNIÃO E SALAS DE ESPETÁCULOS**

**Art. 203.** As edificações destinadas a lazer, cultura, esporte ou culto religioso e usos similares, deverão atender às seguintes disposições:

- I. ter instalações sanitárias e vagas para veículos em quantidade estipulada pelo Anexo IV;
- II. haver patamares, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte de profundidade), a cada 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) vencidos por escada ou rampa;
- III. atender as demais especificações constantes desta lei no tocante às escadas, rampas e corredores;
- IV. atender as regras de acessibilidade previstas nas normas da ABNT;
- V. terem dispositivos de proteção contra descargas atmosféricas;
- VI. ter projeto contra incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros, devendo apresentar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB quando solicitado o “Habite-se”.

**Parágrafo Único.** Em atividades localizadas em vias arteriais ou coletoras, caberá ao Poder Executivo determinar obrigatoriamente a localização das entradas e saídas do acesso de veículos ao lote, sem prejuízo de demais medidas mitigadoras que o número de vagas calculado exigir.

#### **SEÇÃO V DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS PARA VEÍCULOS**

**Art. 204.** As edificações que realizarem serviços de abastecimento de veículos deverão obedecer às seguintes exigências:

- I. possuir certidão de licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- II. estarem em conformidade com o exigido pela ANP e legislação pertinente;
- III. possuir projeto de prevenção contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- IV. instalar-se em terrenos com área igual ou superior a 900m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados) e testada mínima de 25m (vinte e cinco metros);
- V. localizar-se a no mínimo 100m (cem metros) de equipamentos comunitários existentes ou programados;
- VI. somente poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim;
- VII. possuir vestiários e sanitários separados por sexo para os funcionários;

- VIII. as atividades não vinculadas à finalidade direta do posto deverão observar as exigências previstas para sua atividade específica;
- IX. serão permitidas atividades comerciais junto aos postos de abastecimento de combustíveis e serviço no pavimento superior, somente quando possuir acesso independente direto para a via pública;
- X. as instalações de abastecimento, bem como as bombas de combustíveis deverão distar, no mínimo, 8m (oito metros) do alinhamento predial e 5m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos do lote;
- XI. não poderá ser rebaixado o meio fio no trecho correspondente à curva da concordância das ruas, e nos 5m (cinco metros) subseqüentes, devendo haver uma barreira para evitar a passagem de veículos sobre a calçada nestes trechos;
- XII. possuir soluções para impedir que os resíduos presentes na área de abastecimento atinjam as sarjetas ou sistema público de drenagem pluvial;
- XIII. a projeção horizontal da cobertura da área de abastecimento não será considerada para aplicação da Taxa de Ocupação, não podendo avançar sobre o recuo do alinhamento predial;
- XIV. possuir pelo menos 3 (três) poços de monitoramento de qualidade da água do lençol freático.

§ 1º. As medidas de proteção ambiental para armazenagem de combustíveis, estabelecidas nesta Lei, aplicam-se a todas as atividades que possuam estocagem subterrânea de combustíveis.

§ 2º. A emissão do "habite-se" fica vinculada à realização dos testes de estanqueidade e análises de amostras de água coletadas, segundo as normas técnicas, e autorização para funcionamento emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 3º. Deverão ser realizadas análises periódicas de amostras de água coletadas dos poços de monitoramento, da saída do sistema de retenção de óleos e graxas e do sistema de tratamento de águas residuais existentes segundo parâmetros a serem determinados pelo órgão municipal competente, sendo a comprovação de vazamentos ou inadequações no funcionamento dos sistemas motivo para imediata interdição das atividades e posterior cassação do Alvará de Funcionamento caso a situação não seja regularizada.

§ 4º. A construção de postos que já possuam Alvará de Construção, Reforma, Ampliação ou Demolição, emitido antes da aprovação desta Lei, deverá ser iniciada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

**Art. 205.** As instalações e edificações destinadas a prestação de serviços de lavagem, lubrificação e mecânica de veículos deverão obedecer as seguintes condições:

- I. ter área coberta capaz de comportar os veículos em reparo ou manutenção;
- II. ter compartimentos sanitários e demais dependências destinadas aos empregados, de conformidade com as determinações desta Lei;
- III. ter os pisos, revestidos de material impermeável e resistente a freqüentes lavagens, com sistema de drenagem independente do da drenagem pluvial e ou de águas servidas, para escoamento das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas técnicas;
- IV. a área a ser pavimentada, atendendo a taxa de permeabilidade definida em Lei, deverá ter drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos;
- V. possuir vestiários para os funcionários;
- VI. possuir fechamentos laterais, sem aberturas até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), revestidos de material impermeável, liso e resistente a freqüentes lavagens;
- VII. possuir sistema de captação de águas pluviais com capacidade de reservação de no mínimo 80 (oitenta) litros de reservação para cada m<sup>2</sup> de área destinada à lavagem dos veículos.

**Parágrafo Único.** A lavagem de veículos deverá utilizar-se da água captada pelo reservatório de águas pluviais, podendo se utilizar da rede pública apenas para complementar o abastecimento.

## **Capítulo XII DAS EDIFICAÇÕES EXCEPCIONAIS EM ÁREAS COSTEIRAS NÃO EDIFICANTES**

**Art. 206.** Consideram-se edificações de caráter excepcional em áreas costeiras não edificantes:

- I. marinas;
- II. piers, cais, pontes e atracadouros;
- III. rampas para barcos;
- IV. banheiros públicos;
- V. equipamentos de socorro e emergência;
- VI. quiosques;
- VII. equipamentos urbanos públicos de infra-estrutura básica de lazer.

**Parágrafo Único.** As edificações especificadas no *caput* deste artigo deverão respeitar o disposto no Plano Diretor, a legislação ambiental pertinente e as normativas da Secretaria de Patrimônio da União e da Capitania dos Portos.

**Art. 207.** Para a implantação de marinas é necessária a elaboração de EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto Ambiental), inclusive das instalações e equipamentos não ligados diretamente às marinas, no caso de complexos turísticos ou similares.

**Art. 208.** Nas faixas costeiras não edificantes, os piers, cais, pontes e atracadouros, deverão obedecer as seguintes condições de instalação:

- I. deverão ser edificados sobre pilotis ou flutuantes, orientados “para fora”, do continente para o mar em direção às águas mais profundas, ter comprimento máximo de 200m (duzentos metros), largura máxima de 4,00m (quatro metros) e superfície pergolada de modo a permitir entrada de luz solar para preservação do ecossistema sob a estrutura;
- II. obedecerão a distância mínima de 100m (cem metros) entre cada.

**Art. 209.** As rampas para barcos deverão obedecer as seguintes características:

- I. quando em praias, deverão ser enterradas sob uma camada de espessura mínima de 0,20m (vinte centímetros) de areia da própria praia, não interferindo na livre circulação de banhistas;
- II. quando em costões rochosos, devem ser flutuantes ou edificadas sobre pilotis e possuir vão livre vencendo todo o costão rochoso aflorado;
- III. Não poderão exceder a largura de 3,00m (três metros).

**Art. 210.** Os banheiros públicos construídos nas áreas costeiras não edificantes terão altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), ventilação direta e obedecerão aos dispositivos deste Código em relação às instalações hidrossanitárias.

**Art. 211.** Os quiosques para prestação de serviços e comercialização de produtos, poderão ser edificados pelo Poder Executivo nos calçadões ou demais logradouros públicos fronteiriços às praias, desde que não impeçam a livre circulação de pedestres.

**§ 1º.** As condições de ocupação, as distâncias mínimas entre os quiosques de praias e padrão técnico específico serão fixadas pelo Poder Executivo Municipal, de acordo com as especificidades de cada área.

**§ 2º.** São proibidas quaisquer ampliações de área construída nos quiosques existentes sem autorização expressa do Poder Executivo.

**Art. 212.** Para os equipamentos urbanos públicos de infra-estrutura básica e lazer serão fixadas normas técnicas específicas para cada um, bem como suas condições de instalação por local.

### **Capítulo XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 213.** Este Código é auto-aplicável podendo ser complementado através de leis, normas e decretos municipais específicos compatíveis para sua melhor operacionalização e regulamentação.

**Art. 214.** Projetos especiais poderão ser submetidos a regras diferenciadas às estabelecidas neste Código, através de Leis de Operações Urbanas, desde que nelas sejam estipuladas as regras específicas para a Operação, medidas mitigadoras e contrapartidas a serem fornecidas pelos interessados, decorrentes das alterações.

**Art. 215.** A Comissão Mista do Plano Diretor passa a se chamar Comissão do Código de Obras, com a finalidade de opinar sobre casos omissos, baseando-se nos critérios de similaridade e analogia, informando periodicamente ao Conselho da Cidade as deliberações efetuadas.

**Art. 216.** Os alvarás de construção referentes a obras em andamento expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção tenha suas fundações e baldrame concluídos no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de publicação desta Lei.

**Art. 217.** Para reformas com ampliação de área construída em edificações aprovadas anteriormente a esta lei, as exigências deste Código valerão para as áreas ampliadas e, para as demais deverão ser atendidas, sempre que possível as definições desta lei a respeito de acessibilidade, estacionamentos e exigências sanitárias, prevalecendo o bom senso entre as partes, com aprovação do Poder Executivo, na adaptação dos imóveis às condições previstas em lei.

**Art. 218.** São partes integrantes desta Lei os seguintes quadros e anexos:

- I. Anexo I – Definições;
- II. Anexo II – Multas;
- III. Anexo III – Dimensionamento de ambientes;
- IV. Anexo IV – Cálculo de lotação, sanitários e vagas para estacionamento ou garagem;
- V. Anexo V – Medidas mitigadoras para Pólos Geradores de Tráfego;
- VI. Anexo VI - Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
- VII. Anexo VII - Parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo;
- VIII. Anexo VIII – Tabela de Equivalência de Porte de Árvores;
- IX. Anexo IX – Recuos especiais para lotes lindeiros a Av. Mário Covas Jr.

**Art. 219.** As edificações de uso coletivo existentes antes da vigência desta lei terão um prazo de 3 (três) anos para se adequarem às disposições de acessibilidade, de acordo com as normas técnicas da ABNT, conforme Lei Federal 10.098/2000.

**Art. 220.** A partir da entrada em vigor desta lei, revogam-se todas as disposições em contrário em especial as constantes da Lei 733/79 que tratem do assunto deste código de obras, bem como as leis 742/79, 745/79, 760/79, 761/79, 767/80, 770/80, 776/80, 782/80, 793/80, 808/81, 818/81, 845/82, 884/83, 905/83, 933/84, 946/84, 970/84, 977/85, 981/85, 986/85, 997/85, 1.004/85, 1.008/85, 1.017/85, 1.018/85, 1.062/86, 1.069/87, 1.070/87, 1.130/88, 1.178/88, 1.185/88, 1.192/88, 1.203/89, 1.256/89, 1.262/89, 1.272/89, 1.277/89, 1.370/90, 1.386/91, 1.507/92, 1.521/93, 1.560/93, 1.688/96, 1.719/97, 1.726/97, 1.729/97, 2.183/01, 2.197/01 (exceto Art. 4º), 2.218/01 e Lei Complementar 019/02 e todos os decretos que as regulamentam, exceto as

regulamentações que tratam do uso do solo, que continuarão valendo até a entrada em vigor da lei de uso vinculada à Lei Complementar nº100/07.

**Art. 221.** Esta lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após sua promulgação.

Nem toda a lei 733/79 será revogada neste momento, pois ela ainda possui artigos referentes ao parcelamento do solo e sistema viário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PERUIBE, EM 03 DE JUNHO DE 2008.**

**DRA. JULIETA FUJINAMI OMURO  
PREFEITA MUNICIPAL**

## ANEXO I – DEFINIÇÕES

Parte integrante da Lei Complementar nº.....de.....de.....de 2007 – Código de Obras e Edificações

1. **Afastamento:** menor distância entre uma edificação e as divisas do lote onde se situa.
2. **Água servida:** água residual ou de esgoto.
3. **Alinhamento:** Linha divisória legal entre o lote e logradouro público.
4. **Alvará de Construção:** Documento expedido pelo Poder Executivo Municipal que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização.
5. **Ampliação:** Obra com acréscimo de área construída.
6. **Andaime:** Obra provisória destinada a sustentar operários e materiais durante a execução de obras.
7. **Apartamento:** Unidade autônoma de moradia em edificação multifamiliar.
8. **Área Construída:** Área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento.
9. **Área de Projeção:** Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil do terreno.
10. **Área Útil:** Superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
11. **Área Privativa:** superfície de uma única unidade privativa, incluídas as paredes.
12. **ART:** Anotação de Responsabilidade Técnica. Documento expedido pelo profissional registrado no CREA assumindo a responsabilidade sobre determinado serviço de sua competência.
13. **Ático/Sótão:** Compartimento situado entre o telhado e a última laje de uma edificação.
14. **Balanço:** Avanço da edificação acima do térreo sobre os alinhamentos ou recuos regulares.
15. **Bambinelas:** Cortina de tecido ou material plástico que pendem da extremidade das marquises e toldos.
16. **Brise:** Elemento arquitetônico externo à edificação destinado ao controle de insolação.
17. **Cais:** estrutura para acostamento de embarcações.
18. **Caixa de Escada:** Espaço ocupado por uma escada, desde o pavimento inferior até o último pavimento.
19. **Caixa de gordura:** tanque de concreto ou de alvenaria revestido destinado a separar, por diferença de densidade, as gorduras existentes nas águas servidas, dos tipos simples, dupla, individual ou coletiva, com dimensões definidas por norma específica da ABNT, para instalações sanitárias prediais.
20. **Calçada:** parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres.
21. **Círculo Inscrito:** É o círculo máximo que pode ser inscrito dentro de um compartimento.
22. **Compartimento:** Cada uma das divisões de uma edificação.
23. **Construção:** É de modo geral, a realização de qualquer obra nova.
24. **Corrimão:** Peça ao longo e ao(s) lado(s) de uma escada, e que serve de resguardo, ou apoio para a mão, de quem sobe e desce.
25. **Declividade:** Relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.
26. **Demolição:** Deitar abaixo, deitar por terra qualquer construção.
27. **Edícula:** Denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, separado da edificação principal.
28. **Embargo:** Ato Administrativo que determina a paralisação de uma obra.
29. **Escala:** Relação entre as dimensões do desenho e a do que ele representa.
30. **Espelho:** parte vertical do degrau da escada.
31. **Fachada:** Elevação das paredes externas de uma edificação.
32. **Fração ideal:** índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

33. **Fossa séptica:** tanque de concreto ou de alvenaria revestido, em que se depositam as águas do esgoto e onde a matéria orgânica sofre o processo de mineralização.
34. **Fundações:** Parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre os terrenos.
35. **Galeria comercial:** conjunto de lojas individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.
36. **Greide:** Nivelamento da via, dado a partir de seu corte longitudinal.
37. **Guarda-Corpo:** É o elemento construtivo de proteção contra quedas.
38. **Habitação Multifamiliar:** Edificação para habitação coletiva.
39. **"Habite-se":** documento expedido pelo Município, autorizando a ocupação de edificação nova ou reforma.
40. **Hall:** Dependência de uma edificação que serve de ligação entre outros compartimentos.
41. **Infração:** Violação da Lei.
42. **Infra-Estrutura Básica:** os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.
43. **Ladrão:** Tubo de descarga colocado nos depósitos de água, banheiras, pias, etc, para escoamento automático do excesso de água.
44. **Lavatório:** Bacia para lavar as mãos com água encanada.
45. **Logradouro Público:** parte da superfície do território municipal destinada à circulação pública. Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo etc. de uso comum do povo.
46. **Lote:** a unidade imobiliária resultante de loteamento aprovado ou regularizado.
47. **Materiais Incombustíveis:** Consideram-se, para efeito desta Lei, concreto simples ou armado, peças metálicas, tijolos, pedras, materiais cerâmicos ou de fibrocimento e outros cuja incombustibilidade seja reconhecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
48. **Marquise:** Cobertura em balanço.
49. **Meio-fio:** Peça de pedra ou de concreto que separa em desnível o calçada da parte carroçável das ruas.
50. **Mezanino:** Piso intermediário com acesso interno e restrito executado entre o piso e o forro de um compartimento comum e exclusivo desse.
51. **Não edificante:** área na qual a legislação em vigor nada permite construir ou edificar.
52. **Nível do Terreno:** Nível médio no alinhamento.
53. **Nivelamento:** determinação de cotas ou altitudes de pontos ou linhas traçadas no terreno. Regularização do terreno por desaterro das partes altas e enchimento das partes baixas.
54. **Pára-Raios:** Dispositivo destinado a proteger as edificações contra os efeitos dos raios.
55. **Patamar:** Superfície intermediária entre dois lances de escada.
56. **Pavimento:** Conjunto de compartimentos de uma edificação situados no mesmo nível, ou com uma diferença de nível não superior a 1,50m, até um pé-direito máximo de 6,00m.
57. **Pavimento Térreo:** Pavimento cujo piso está compreendido até a cota 1,25m, em relação ao nível do meio fio.
58. **Pé-direito:** Distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento.
59. **Pier:** estrutura especialmente destinada a servir de cais acostável, flutuante ou sobre pilotis.
60. **Porão:** Parte de uma edificação que fica entre o solo e o piso do pavimento térreo.
61. **Reconstrução:** Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra em parte ou no todo.
62. **Recuo:** Distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote.
63. **Reforma:** Fazer obra que altera a edificação em parte essencial por suspensão, acréscimo ou modificação.
64. **Sacada:** Construção que avança da fachada de uma parede.

65. **Sarjeta:** Escadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva.
66. **Sobreloja:** Pavimento situado acima do pavimento térreo e de uso exclusivo do mesmo.
67. **Subsolo:** Pavimento semi-enterrado, onde o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fica acima da cota mais 1,25m em relação ao nível médio do meio fio.
68. **Sumidouro:** poço destinado a receber despejos líquidos domiciliares, extravasados das fossas sépticas, e a permitir sua infiltração subterrânea.
69. **Tapume:** Vedação provisória usada durante a construção.
70. **Testada:** comprimento da frente do lote ou gleba, expressa em metros, medida entre as divisas laterais do lote ou gleba.
71. **Unidade autônoma de terreno:** a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de condomínio urbanístico horizontal.
72. **Vistoria:** Diligência efetuada por funcionários habilitados para verificar determinadas condições de obras.

**ANEXO II – MULTAS**

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

INFRAÇÃO	NATUREZA	MULTA URM (*)
Construção sem projeto aprovado.	grave	20
Apresentação de vias adicionais para aprovação de projeto diferentes da via pré-aprovada pelo Executivo (infração imposta ao profissional)	gravíssimo	40
Construção em desacordo com o projeto aprovado, ou fora das exigências do Código de Obras.	grave	20
Desobediência ao embargo.	gravíssimo	40
Não informar o Poder Executivo de paralisação de obra por período maior que 6 meses ou não vedar a obra paralisada	grave	20
Calçada em mau estado.	leve	10
Construção da calçada em desacordo com os limites estabelecidos.	grave	20
Ausência ou falta de conservação dos muros de fecho.	leve	10
Obstrução da calçada ou a sua utilização como canteiro de obras ou para descarga de materiais.	grave	20
Ausência de tapume.	leve	10
Inexistência de bandeja-salva-vidas nos casos em que for obrigatório seu uso.	grave	20
Avanço do tapume sobre a calçada além dos limites estabelecidos.	leve	10
Construção e ou utilização de marquise de forma irregular.	grave	20
Construção de edifícios, muros ou vedações no cruzamento de logradouros sem prever cantos chanfrados.	grave	20
Instalação de cerca elétrica sem autorização do Poder Executivo	grave	20
Uso de área de recreação para outra finalidade.	gravíssimo	40
Guia Rebaixada sem atender às determinações específicas.	grave	20
Uso de área de estacionamento ou garagem para outra finalidade que não a permitida.	grave	20
Inobservância do alinhamento e nivelamento.	gravíssimo	20
Omissão, no projeto, da existência de cursos d'água, topografia acidentada ou elementos de altimetria relevantes.	grave	20
Pela utilização de Edificação sem o "Habite-se".	gravíssimo	40
Inobservância das prescrições deste Código quanto à execução de movimentação de terra.	gravíssimo	40
Utilização de águas pluviais para o preparo de alimentos ou consumo.	gravíssimo	40
Despejo de águas pluviais à rede de esgoto ou de esgoto à rede de drenagem.	gravíssimo	40
Inobservância das prescrições deste Código quanto à mudança de responsável técnico e/ou renovação do alvará.	grave	20
Não informar o órgão responsável e/ou não paralisar obra quando constatada a existência de vestígios arqueológicos no terreno.	gravíssimo	40

(\*) Unidade de Referência do Município

**ANEXO III – DIMENSIONAMENTO DE AMBIENTES**

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

Uso	Ambiente	Círculo Inscrito Diâmetro (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Pé-direito Mínimo (m)	Iluminação Mínima * (fração da área de piso)	Observações	
Uso geral	Corredor Coletivo	1,20	-	2,70	-	tolerada ventilação em dutos e pela caixa de escada. Ventilação obrigatória p/ comprimento > 10m	
	Corredor Privativo	0,90	-	2,70	-		
	Garagens	2,40	10,50	2,30	1/10		
	Escadas	1cm por pessoa (mín 1,20)	-	altura livre mín. 2,10	-	patamar interm. c/ h>3,5m	
	Rampas					i máx 8,33% (ped) / 25% (autos)	
	Sanitários acessíveis	1,50	2,60	2,50	-		
Casas e aptos	Salas	2,80	10,00	2,70	1/8		
	Quarto principal	2,80	10,00	2,70	1/8	ao menos um por edificação	
	Demais quartos	2,80	8,00	2,70	1/8		
	Closets	1,60	4,00	2,70	-		
	Quartos de empregada	2,50	7,00	2,70	1/8		
	Cozinha	2,00	6,00	2,50	1/8	tolerado 50% de ilum. zenital	
	Lavabo	1,20	1,50	2,50	1/8	tolerada ventilação em dutos	
	Banheiro	1,20	2,80	2,50	1/10	tolerada ilum. zenital	
	Lavanderia	1,20	2,50	2,50	1/10	tolerada ventilação em dutos	
	Depósito	1,20	1,80	2,50	1/10	tolerada ventilação em dutos	
	Corredor	0,90	-	2,50	-		
	Mezanino	2,40	-	2,40	1/8	área máx. 50% do pav. inferior e máx. 70% compartimentado	
Edifícios multi-familiares	Hall de entrada	s/ elevador	1,20	3,00		-	
		1 elevador	2,00	6,00		1/20	
		+ de 1 elev.	2,00	+ 1,80 **		-	** por elevador excedente
	Hall de Pavim. Tipo	1,20	3,00	2,70	-		
	Depósito no térreo	1,50	3,00	2,50	-		
Demais edificações	Hall do Prédio	até 1 elev.	2,50	10,00	3,00	-	área mínima + 3,00m <sup>2</sup> por elevador excedente
		+ de 1 elev.	2,50	+ 3,00 **	3,00	-	** por elevador excedente
	Hall Pavimento	2,00	8,00	2,70	-		
	Ante-salas	1,80	4,00	2,70	-		
	Salas e salões	2,40	10,00	2,70	1/6		
	Copa interna às salas	0,90	1,50	2,50	-		
	Sanitários e Vestiários	1,00	1,50	2,50	-		
	Mezaninos	2,40	6,00	2,50	1/6	área máx. 50% do pav. inferior e máx. 70% compartimentado	
	Lojas	3,00	-	3,00	1/7	comprimento máx. 5 x pé-direito	
	Sobre Lojas	3,00	-	2,70	1/7		
	Galpão até 100m <sup>2</sup>	-	-	3,00	-		
Galpão acima de 100m <sup>2</sup>	-	-	4,00	-			

\* A área de ventilação será de no mínimo 50% da área de iluminação.

## ANEXO IV – CÁLCULO DE LOTAÇÃO, SANITÁRIOS E VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

CATEGORIA / TIPO		Lotação	Exigências mínimas para sanitários	Número de vagas para estacionamento ou garagem *
Edificações Residenciais	Residência Unifamiliar	10 pessoas por unidade	1 vaso, 1 pia de cozinha, 1 lavatório e 1 chuveiro por unidade	1 vaga para cada unidade residencial.
	Residência em Série ou Habitação Coletiva	3 pessoas por dormitório		1 vaga para cada 80,00m <sup>2</sup> de área construída em unidade privativa, com no mínimo uma vaga por unidade (com exceção de HIS). Acesso obrigatoriamente indireto às vagas.
Edificações Comerciais e de Prestação de Serviços	Comércio e serviço em geral, salões agrupados, galerias comerciais	1 pessoa por 4m <sup>2</sup> de área de venda	Quando servir a apenas um único estabelecimento (comércio / indústria / serviço) até 100m <sup>2</sup> de área útil: 1 vaso e 1 lavatório adaptado para deficientes;  nos demais casos: 1 vaso e 1 lavatório, por sexo, a cada 100m <sup>2</sup> de área útil, com mínimo 2% de sanitários acessíveis.	1 vaga para cada 20m <sup>2</sup> de área de venda do que exceder 200m <sup>2</sup> + 1 vaga adicional para cada 25m <sup>2</sup> de área de venda do que exceder 1000m <sup>2</sup> + 1 vaga para caminhões a cada 300m <sup>2</sup> de área de depósito de mercadorias que exceder os 300m <sup>2</sup> . Pátio de carga e descarga obrigatório acima de 11 vagas.
	Agências Bancárias	1 pessoa por 7m <sup>2</sup> de área construída		1 vaga para cada 25,00m <sup>2</sup> de área construída do que exceder 100m <sup>2</sup> . Obrigatória vaga para carro-forte dentro do estacionamento.
	Abastecim. e manutenção de veículos	1 pessoa por 100m <sup>2</sup> de área do terreno	obrigatório vestiários para funcionários, separados por sexo. Deverá haver sanitários públicos se houver outras atividades comerciais no estabelecimento.	dispensado
Edificações para Indústria	Indústria em geral	1 pessoa por 10m <sup>2</sup> de área de produção	Segue as exigências relativas ao comércio e serviços.  Quando atividade exigir troca de roupa, uso de uniforme ou similar, deverá possuir vestiário com armários individuais, separados por sexo.	1 vaga para cada 100,00m <sup>2</sup> de área de produção do que exceder os 200m <sup>2</sup> + 1 vaga adicional a cada 50m <sup>2</sup> que exceder os 1000m <sup>2</sup> + 1 vaga para caminhões a cada 300m <sup>2</sup> de área de produção, do que exceder os 300m <sup>2</sup>
Edificações para fins Educacionais	Escolas de Ensino Infantil e Fundamental e Médio	1 pessoa por m <sup>2</sup> de área das salas de aula	1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 50 lugares, separados por sexo na proporção de uso da edificação (lotação feminina e masculina, adulta e infantil, determinada pelo interessado).	1 vaga a cada 50m <sup>2</sup> de salas de aula do que exceder 200m <sup>2</sup> .  Obrigatória área de embarque e desembarque de veículos (com área exclusiva para transporte escolar)
	Escolas de Ensino Superior, Profissionalizante ou não-seriado	1 pessoa por m <sup>2</sup> de área das salas de aula	Mínimo 2% de sanitários acessíveis.	1 vaga a cada 25m <sup>2</sup> de salas de aula do que exceder 200m <sup>2</sup> .  Obrigatória área de embarque e desembarque de veículos

Edificações para fins Culturais	Auditório, Teatro, Anfiteatro, Cinema, Salão de Exposições, Biblioteca e Museu.	1 pessoa por m <sup>2</sup> de área destinada aos espectadores	1 vaso sanitário e 1 lavatório para cada 50 lugares, separados por sexo na proporção de uso da edificação (lotação feminina e masculina determinada pelo interessado).	1 vaga a cada 25,00m <sup>2</sup> da área destinada aos espectadores do que exceder os 100m <sup>2</sup> + 1 vaga adicional para cada 12,5m <sup>2</sup> que exceder 500m <sup>2</sup> .
Edificações para fins Recreativos e Esportivos	Clube Social/Esportivo, Ginásio de Esportes, Estádio.	1 pessoa por m <sup>2</sup> de área destinada aos espectadores	mínimo 2% de sanitários acessíveis, com no mínimo 1 por sexo.	1 vaga para cada 12,50m <sup>2</sup> de área destinada aos espectadores do que exceder os 100m <sup>2</sup> .
Edificações para fins Religiosos	Templo, Capela, Casa de Culto e Igreja	1 pessoa por m <sup>2</sup> de área do salão de culto		1 vaga a cada 25,00m <sup>2</sup> da área de salão de culto do que exceder os 100m <sup>2</sup> + 1 vaga adicional para cada 12,5m <sup>2</sup> que exceder 500m <sup>2</sup> .
Edificações para fins de Saúde	Hospitais, clínicas, unidades de saúde.	1,5 pessoa por leito + 1 pessoa por 7m <sup>2</sup> de área de ambulatório	1 vaso e 1 lavatório a cada 30 pessoas, salvo exigências superiores da vigilância sanitária. Obrigatório sanitário acessível.	1 vaga para cada 50,00m <sup>2</sup> de área de uso coletivo do que exceder os 200m <sup>2</sup> .
Alojamentos	Hotéis	3 pessoas por quarto	1 vaso sanitário, 1 chuveiro e 1 lavatório, no mínimo, para cada quarto.	1 vaga para cada alojamento. Permitido acesso independente, pelo meio-fio, a todas as vagas
	Albergues	1 pessoa por 2m <sup>2</sup> de área de alojamento	1 vaso sanitário, 1 chuveiro e 1 lavatório, no mínimo, para cada grupo de 4 quartos, por pavimento, devidamente separados por sexo, quando os quartos não possuírem sanitários privativos.	1 vaga para cada 10 pessoas da lotação calculada. Permitido acesso independente, pelo meio-fio, a todas as vagas.
	Campings	1 pessoa por 12,5m <sup>2</sup> de área acampável	Um vaso e um chuveiro, por sexo, para cada 30 pessoas. (mínimo de 2 por sexo).  Um tanque para lavagem de utensílios, e um tanque para lavagem de roupas, para cada 50 pessoas (mínimo de 1 de cada).	1 vaga para cada 100m <sup>2</sup> de área acampável

**ANEXO V - TABELA DE MEDIDAS MITIGADORAS PARA OS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO**

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

MEDIDA MITIGADORA	Até 10 vagas	de 11 a 50 vagas	mais de 50 vagas
Acesso indireto às vagas	dispensado	a critério do Executivo	Obrigatório
Vagas exclusivas para deficientes	dispensado	Obrigatório	Obrigatório
Vagas preferenciais para idosos e gestantes	dispensado	Obrigatório	Obrigatório
Localização de entradas e saídas	a critério do Executivo	Determinada pelo Executivo	Determinada pelo Executivo
Parâmetros geométricos das vias de acesso às vagas	a critério do Executivo	a critério do Executivo	a critério do Executivo
Espaço para embarque e desembarque de passageiros	Obrigatório em usos educacionais; demais usos a critério do Interessado	Obrigatório em usos educacionais; a critério do Executivo nos demais	Obrigatório
Pátio de carga e descarga de mercadorias	dispensado	a critério do Executivo	Obrigatório em usos comerciais, a critério do Executivo nos demais
Faixas de aceleração e desaceleração	dispensado	dispensado	Obrigatório
Demarcação de ponto de ônibus em frente ou proximidades da área	dispensado	a critério do Executivo	a critério do Executivo
Implantação de ponto de ônibus e/ou abrigo coberto	dispensado	a critério do Executivo	a critério do Executivo
Áreas reservadas para taxistas dentro do estabelecimento	dispensado	dispensado	a critério do Executivo
Alteração viária do entorno, incluindo traçado geométrico, sinalização vertical, horizontal e semafórica, alteração de mãos de direção	dispensado	a critério do Executivo	Dispensado pelo Executivo caso se entenda que a situação existente seja adequada
Abertura de novas vias ou (re)pavimentação de vias de acesso	dispensado	a critério do Executivo	a critério do Executivo
Vagas adicionais de estacionamento	dispensado	dispensado	A critério do Executivo caso o número de vagas calculado demonstre incompatibilidade com o uso do local

## ANEXO VI - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS, SETORES, CORREDORES E ZONAS ESPECIAIS

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

Macrozonas / Corredores / Zonas Especiais / Setores Especiais	Parâmetros para construção									
	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de permeabilidade do solo (%)		Taxa de Arborização mínima (% <sup>(3)</sup> )	Taxa de ocupação do solo máxima (%)	Recuos mínimos (m)		Gabari to máx. (m)
	Mín.	Básica	Máx. <sup>(1)</sup>	Básica	Mín. <sup>(2)</sup>			Frontal	Laterais e de fundos	
Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental	0	1	-	80	50	20	15	0	0	10
Macrozona de Amortecimento da Juréia	0	1	-	80	60	30	10	0	0	10
Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental	0	1	-	60	20	20	30 <sup>(3)</sup>	h/4 mín. 5m	h/4 <sup>(4)</sup>	10
Macrozona de Recuperação Urbana	0	1	-	25	0	0	55			15
Macrozona de Qualificação Urbana	0,15	1	3	25	0	0	70			45
Macrozona de Expansão Urbana Ordenada	0	1	1,5	60	30	10	30 <sup>(3)</sup>			45
Macrozona Turística de Sol e Praia	0,15 <sup>(5)</sup>	1	2	25	0	0	65			15
Corredor de Indústria, Comércio e Serviços	0	1	***	15	0	***	***	***	***	***
Corredor Marginal da Ferrovia	0	1	3	15	0	***	***	***	***	***
Zona Especial de Reserva Florestal Biológica	0	1	-	60	60	20	30	h/4 mín. 5m	h/4 <sup>(4)</sup>	10
Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz	0	1	-	25	15	0	65			20
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	0	1	3 <sup>(6)</sup>	parâmetros especiais definidos em legislação específica						
Zona Especial da Lama Negra	0	1	-	80	60	0	5	-	-	10
Setor Especial de Recuperação Ambiental	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor Especial de Parques <sup>(7)</sup>	***	***	***	70	50	30	20	***	***	***
Setor de Amortecimento do Parque Estadual Serra do Mar	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor de Interesse Turístico <sup>(7)</sup>	***	***	***	***	***	***	***	***	h/2 <sup>(4)</sup>	15
Setor de Interesse Arqueológico <sup>(9)</sup>	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Setor de Interesse da Preservação da Paisagem Urbana <sup>(7)</sup>	AE1	***	***	***	***	***	***	***	***	7
	AE2	***	***	***	***	***	***	***	***	15

(1) Permitido através da outorga onerosa do direito de construir ou transferência do potencial construtivo

(2) Obtida através da execução de medidas mitigadoras de acordo com Anexo VIII

(3) percentagem exigida somente do que exceder 200m<sup>2</sup> de área do lote.

(4) – o recuo entre edificações é igual ao recuo de fundos;

– até 4m de altura, recuos dispensados;

– de 4 a 7m de altura, recuo obrigatório apenas para um dos lados;

– após 7m de altura, recuo obrigatório para ambos os lados.

– recuo mínimo obrigatório de 1,50m nas faces da edificação que apresentarem aberturas.

(5) Apenas para lotes com área igual ou superior a 1.500m<sup>2</sup>

(6) Lotes localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social poderão atingir o Coeficiente Máximo de forma não onerosa

(7) Onde houver sobreposição de setor sobre Macrozona ou zona especial, prevalecerá os parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos;

(8) Recuos especiais definidos no Anexo IX.

(9) O início de qualquer tipo de obra em lotes localizados neste setor está vinculado a procura de objetos arqueológicos.

\*\*\* vigoram os parâmetros urbanísticos e os respectivos índices incidentes nas Macrozonas ou zonas especiais as quais o setor e/ou corredor se sobrepõe

## ANEXO VII – PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

Válidos para desdobros de lotes, residências geminadas, vilas e condomínios

Macrozonas e Zonas Especiais	Parâmetros de parcelamento			
	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada mínima (m)	Fração ideal (m <sup>2</sup> )	Unidade autônoma de terreno (m <sup>2</sup> )
Macrozona de Proteção Ambiental	Não é permitido o parcelamento do solo			
Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental	30.000	-	5.000	
Macrozona de Amortecimento da Juréia	30.000	-	5.000	
Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental	600	20	850	400
Macrozona de Recuperação Urbana	125	5	180	125
Macrozona de Qualificação Urbana	125	5	180	125
Macrozona de Expansão Urbana Ordenada	600	20	850	400
Macrozona Turística de Sol e Praia	360	12	500	300
Zona Especial de Reserva Florestal Biológica	20.000	70	30.000	20.000
Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz	360	12	500	300
Setor de Interesse Turístico	250	10	400	250
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	Definida por legislação específica			

## ANEXO VIII – TABELA DE EQUIVALÊNCIA DE PORTE DE ÁRVORES

Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

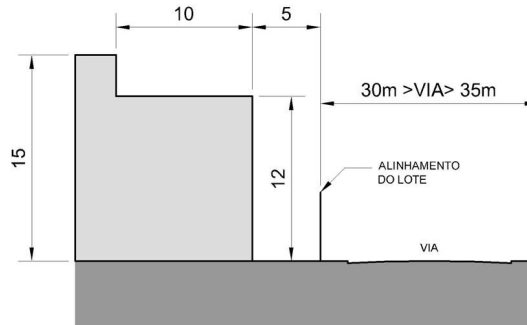
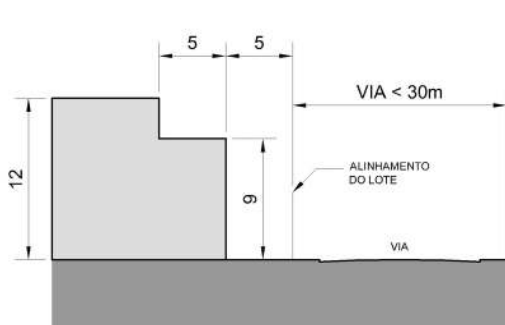
Porte da árvore	Diâmetro mínimo do tronco (árvore adulta)	Equivalência em m <sup>2</sup>
Pequeno	5cm	10m <sup>2</sup>
Médio	10cm	20m <sup>2</sup>
Grande	20cm	30m <sup>2</sup>

\* Válida para redução de taxa de permeabilidade e revegetação de áreas desmatadas

## ANEXO IX - RECUOS ESPECIAIS PARA LOTES LINDEIROS A AV. MÁRIO COVAS JR.

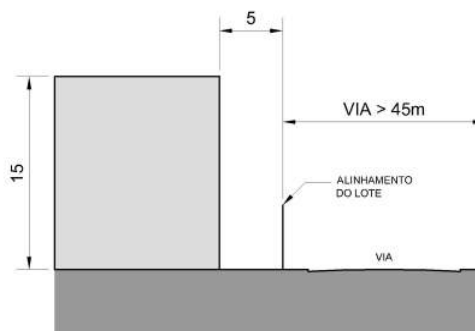
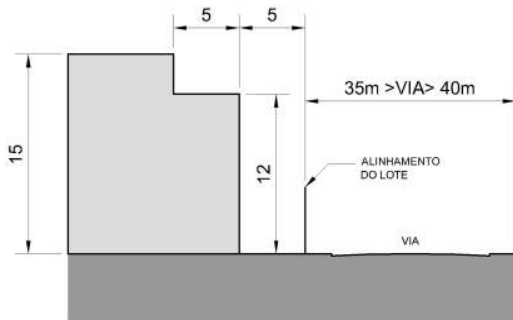
Parte integrante da Lei Complementar nº 123, de 03 de junho de 2008 – Código de Obras e Edificações

Largura de via calculada da distância do alinhamento do lote até a mureta de praia



**Para vias com largura menor que 30m:**  
A edificação poderá ter no máximo 12m de altura, com recuo frontal adicional de 5m a partir dos 9m de altura.

**Para vias com largura entre 30 e 35m:**  
A edificação poderá ter no máximo 15m de altura, com recuo frontal adicional de 10m a partir dos 12m de altura.



**Para vias com largura entre 35 e 45m:**  
A edificação poderá ter no máximo 15m de altura, com recuo frontal adicional de 5m a partir dos 12m de altura.

**Para vias com largura maior que 45m:**  
A edificação poderá ter no máximo 15m de altura.