

**MINUTA DO CÓDIGO DE OBRAS**

**E EDIFICAÇÕES**

**JANDIRA - SP**

## ÍNDICE

CAPITULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	4
SEÇÃO I. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES.....	4
SEÇÃO II. DEFINIÇÕES.....	5
CAPITULO II. CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA.....	8
SEÇÃO I. DIREITOS E RESPONSABILIDADES.....	8
SUBSEÇÃO I: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL .....	8
SUBSEÇÃO II: PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR.....	9
SUBSEÇÃO III: RESPONSÁVEL TÉCNICO .....	10
SEÇÃO II: PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	10
SUBSEÇÃO I: DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA.....	10
SUBSEÇÃO II: PROCEDIMENTOS GERAIS.....	18
SUBSEÇÃO III: PROCEDIMENTOS ESPECIAIS .....	20
SUBSEÇÃO IV: TAXAS.....	21
SEÇÃO III: FISCALIZAÇÃO, MULTAS E PENALIDADES .....	22
SUBSEÇÃO I: VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA .....	22
SUBSEÇÃO III: MULTAS E PENALIDADES.....	23
CAPITULO III. CONDIÇÕES GERAIS PARA A ATIVIDADE EDILÍCIA .....	24
SEÇÃO I: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	24
SEÇÃO I: CONFORMIDADE URBANA.....	25
SUBSEÇÃO I: PASSEIOS E VEDAÇÕES .....	25
SEÇÃO II: EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS.....	26
SUBSEÇÃO I: INÍCIO DAS OBRAS .....	26
SUBSEÇÃO II: SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS .....	26
CAPITULO IV. DISPOSIÇÕES TÉCNICAS GERAIS .....	27
SEÇÃO I: CALCULO DE LOTAÇÃO .....	28
SEÇÃO II: TERRENOS E FUNDAÇÕES .....	28
SEÇÃO III: ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS.....	28
SEÇÃO IV: COBERTURAS .....	29
SEÇÃO V: FACHADAS E ELEMENTOS EM BALANÇO .....	29
SEÇÃO VI: ACESSIBILIDADE .....	30
SEÇÃO VII: COMPARTIMENTOS .....	30
SUBSEÇÃO I: DIMENSIONAMENTO .....	30
SUBSEÇÃO II: ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO, DESEMPENHO TÉRMICO E ACÚSTICO .....	31
SEÇÃO VIII: ACESSOS, CIRCULAÇÕES E PASSAGENS .....	32

SUBSEÇÃO I: CIRCULAÇÕES, CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS .....	32
SUBSEÇÃO II: VÃOS DE PASSAGEM E PORTAS .....	34
SUBSEÇÃO III: ELEVADORES.....	34
SEÇÃO IX: INSTALAÇÕES PREDIAIS.....	35
SUBSEÇÃO I: INSTALAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO .....	35
SUBSEÇÃO II: DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS .....	35
SUBSEÇÃO III: DISPOSIÇÃO DO LIXO .....	36
SUBSEÇÃO IV: INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE TELEFONIA .....	37
SUBSEÇÃO V: INSTALAÇÕES DE GÁS .....	37
SUBSEÇÃO VI: INSTALAÇÕES ESPECIAIS .....	37
SEÇÃO X: LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS .....	38
CAPITULO V. DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECÍFICAS.....	40
SEÇÃO I: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS .....	40
SUBSEÇÃO I: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES .....	40
SEÇÃO II: EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇO .....	40
SEÇÃO III: EDIFICAÇÕES DE USO MISTO .....	41
SEÇÃO IV: EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS .....	41
SEÇÃO V: LOCAIS DE AGLOMERAÇÃO E REUNIÃO .....	42
SEÇÃO VI: POSTOS DE COMBUSTÍVEL, LAVAGEM E SERVIÇOS AUTOMOTIVOS.....	42
SEÇÃO VII: EDIFICAÇÕES ESPECIAIS.....	43
SUBSEÇÃO I: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS .....	43
SUBSEÇÃO II: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE .....	44
SUBSEÇÃO III: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM .....	44
SUBSEÇÃO IV: ATIVIDADES TEMPORÁRIAS .....	44
SEÇÃO VII: EDIFICAÇÕES PÚBLICAS .....	44
CAPITULO VI. EDIFICAÇÕES EM DESCONFORMIDADE EDILÍCIA .....	45
SEÇÃO I: MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO.....	45
SUBSEÇÃO I: REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE GERAL.....	45
SUBSEÇÃO II: REGULARIZAÇÃO CIDADÃ.....	45
SEÇÃO II: CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE ESPECÍFICAS PARA A REGULARIZAÇÃO CIDADÃ.....	46
SUBSEÇÃO I: REQUISITOS OBRIGATÓRIOS .....	46
SUBSEÇÃO II: REQUISITOS RESTRITOS.....	48
SUBSEÇÃO III: REQUISITOS PREFERÍVEIS .....	48
CAPITULO VII. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	49

## **CAPITULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art 1. Esta Lei institui o Código de Obras e Edificações do Município de Jandira, que estabelece normas para a elaboração de projetos, análise, aprovação, licenciamento e execução de obras e serviços em seu território.

Parágrafo único. Todos os projetos, obras e serviços, instalações e edificações, públicos ou privados, a serem executados no município deverão estar de acordo com este Código, sem prejuízo das diretrizes previstas no Plano Diretor, das demais leis urbanísticas e edilícias, bem como legislação ambiental.

### **SEÇÃO I. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES**

Art 2. Os projetos, obras e serviços, instalações e edificações, sejam públicas ou privadas, deverão atender aos seguintes princípios, de forma a assegurar segurança e solidez, salubridade, conforto ambiental, acessibilidade, preservação e uso sustentável dos recursos naturais, visando:

- I. subordinação do interesse particular ao interesse público;
- II. promoção do direito à cidade e da função social da propriedade;
- III. a habitação digna como direito humano inalienável;

Art 3. O controle da atividade edilícia pelo Poder Público Municipal tem por objetivo:

- I. ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade;
- II. orientar e regulamentar o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção e de seus projetos técnicos, com o fim de garantir a salubridade, habitabilidade, conforto ambiental, acessibilidade, segurança e solidez das projetos, obras e serviços, instalações e edificações;
- III. simplificar os procedimentos administrativos, mediante o estabelecimento de regulamentação clara e transparente das atividades de projeto, licenciamento e execução das obras e edificações;

Art 4. O Código de Obras e Edificações tem como diretrizes:

- I. utilizar as normas técnicas brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;
- II. adotar soluções alternativas, sempre que necessário, com base nas práticas locais, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com valores culturais da população;
- III. garantir as condições de acessibilidade, circulação e utilização pela população em geral das edificações e do mobiliário urbano, com adoção de soluções específicas para as pessoas com mobilidade reduzida;

- IV. promover a regularização e adequação edilícia e urbanística, de modo a reduzir precariedades e garantir o direito à moradia digna e ao ambiente saudável;
- V. promover a assistência técnica para a habitação de interesse social pelos agentes promotores;
- VI. promover a regular e correta execução de projetos e obras, inclusive para as iniciativas de autoconstrução da população de baixa renda;
- VII. promover a regularização e adequação edilícia e urbanística em reconhecimento da informalidade construtiva no município de Jandira como realidade consolidada.

## **SEÇÃO II. DEFINIÇÕES**

Art 5. Para fins de aplicação das disposições deste Código, ficam adotadas as seguintes definições:

- I. acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- II. acesso dependente ao lote: acesso que só se faz possível passando pelo interior de outra edificação;
- III. acesso independente ao lote: acesso do domicílio ao viário que não depende de outra edificação, podendo ser:
  - a) direto: acesso pela cota do logradouro público, pela testada do lote;
  - b) indireto: acesso através de vielas, corredores laterais ou escadas.
- IV. adaptação razoável: modificações e ajustes necessários que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, quando requeridos em cada caso, a fim de assegurar que as pessoas com mobilidade reduzida possam gozar ou exercer, em igualdade de oportunidades, os direitos humanos e liberdades fundamentais;
- V. adensamento excessivo: densidade superior a três pessoas por dormitório da unidade habitacional;
- VI. alinhamento: linha de divisa entre o terreno e o logradouro público;
- VII. andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura;
- VIII. assentamento irregular: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia

- IX. canteiro de obras: espaço delimitado pelos tapumes, destinado ao preparo e apoio à execução de obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como estande de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, plataforma, etc;
- X. coabitação familiar: convivência de mais de uma família no mesmo domicílio, de forma conjunta ou através do aluguel de quartos ou cômodos.
- XI. densidade de quadra: é a relação entre os espaços livres e o espaço construído em uma quadra.
- XII. edificação mista horizontal: edificação residencial autoconstruída ou não com até 03 (três) pavimentos onde reside apenas uma família, apresentando em parte de sua área construída atividades comerciais ou de prestação de serviços;
- XIII. edificação transitória: edificação de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- XIV. embargo: ordem de paralisação da execução de obra ou serviço, conforme disposições deste Código;
- XV. equipamento: elemento não computável como área construída, destinado a garantir ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais como equipamentos mecânicos de transporte, tanques de armazenagem, sistemas de aquecimento solar e à gás, podendo ser:
- XVI. equipamento permanente: de caráter duradouro;
- XVII. equipamento transitório: caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.
- XVIII. habitação de interesse social: Unidade residencial construída por iniciativa pública ou privada, destinada ao atendimento exclusivo de famílias residentes no município de Jandira cadastradas no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), renda mensal de até 2 Salários Mínimos Paulistas (SMP) e renda per capita inferior a 1 SMP.
- XIX. habitação de mercado popular: Habitação de Mercado Popular (HMP): Unidade residencial construída por iniciativa privada (ainda que com incentivos públicos de qualquer natureza) para famílias com renda mensal de até 5 (cinco) Salários Mínimos Paulistas (SMP).
- XX. interdição: ordem de fechamento e desocupação do imóvel, conforme disposições deste Código;
- XXI. movimento de terra: modificação do perfil do terreno ou substituição do solo ou que implique alteração topográfica superior a 1,50m de desnível ou a 1.000,00m<sup>3</sup> de volume;

- XXII. muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, sobreterro e situações similares;
- XXIII. obra de emergência: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade do imóvel;
- XXIV. pavimento térreo: pavimento cujo acesso se dá pelo nível do logradouro público.
- XXV. pavimento de acesso: pavimento que dá acesso à edificação.
- XXVI. permanência prolongada: compartimento de uso constante, que demanda permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudo, de trabalho, copas, cozinhas e áreas de serviço.
- XXVII. permanência transitória: compartimento de uso ocasional e/ou temporário, que demanda permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escada, despensas, depósitos, banheiros.
- XXVIII. pessoa com deficiência: aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas;
- XXIX. pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;
- XXX. polo gerador de tráfego: edificações permanentes, de uso residencial ou não residencial, cujo funcionamento afetar o tráfego em sua vizinhança.
- XXXI. recuo: distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta;
- XXXII. reforma: intervenção na edificação que implique alteração da área construída, da estrutura, da compartimentação vertical e/ou da volumetria, com ou sem mudança de uso;
- XXXIII. Regularização de Interesse Geral: Regularização edilícia promovida para adequações edilícias ou para promoção de segurança ou acessibilidade
- XXXIV. Regularização Cidadã: Regularização edilícia com parâmetros específicos voltada para população de baixa renda.
- XXXV. testada: alinhamento do lote voltado para o logradouro público;

Art 6. Para fins de aplicação das disposições deste Código, ficam adotadas as seguintes abreviaturas:

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas

ART: Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

COE: Código de Obras e Edificações;

CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

GAPC: Grupo de Avaliação de Projetos Complexos;

HIS: Habitação de Interesse Social;

HMP: Habitação de Mercado Popular;

NBR: Normas Técnicas Brasileiras;

PDP: Plano Diretor Participativo;

PMJ: Prefeitura Municipal de Jandira;

RRT: Registro de Responsabilidade Técnica perante o CAU.

## **CAPITULO II. CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA**

### **SEÇÃO I. DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

Art 7. Para fins de aplicação das disposições deste Código, consideram-se agentes do processo de projeto, aprovação, licenciamento, produção, manutenção e utilização das edificações:

- I. Poder Executivo Municipal;
- II. Proprietário ou possuidor;
- III. Responsável técnico.

#### **SUBSEÇÃO I: PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

Art 8. Compete ao Poder Executivo Municipal licenciar e fiscalizar as obras, a utilização e manutenção da edificação e seus equipamentos de acordo com as condições de segurança e salubridade definidas neste Código, cabendo-lhe:

- I. informar e aplicar restrições relativas a projetos e execução de obras e serviços;
- II. licenciar obras e serviços, aprovar projetos e emitir os documentos de controle da atividade edilícia, bem como receber comunicações de acordo com o disposto neste Código;

- III. fiscalizar a execução de obras e serviços;
- IV. aplicar sanções administrativas e multas pecuniárias;
- V. exigir assistência de profissional habilitado para elaboração de projeto, implantação e execução de obra ou serviço, quando a legislação assim determinar;
- VI. solicitar informações técnicas sempre que julgar necessário;
- VII. responsabilizar o proprietário ou possuidor do imóvel e responsável técnico pelo desatendimento à legislação pertinente;
- VIII. exigir a manutenção permanente e preventiva das edificações e equipamentos, visando a segurança na sua utilização.

§1º Não cabe ao poder executivo municipal qualquer responsabilidade por sinistro ou dano decorrente de deficiência de projeto, execução e utilização da edificação, bem como de não observâncias às normas técnicas aplicáveis.

§2º Não cabe ao poder executivo municipal o reconhecimento o direito de propriedade do imóvel ou de autoria de projeto.

#### SUBSEÇÃO II: PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art 9. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

- I. Proprietário: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. Possuidor: pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade do imóvel no qual será exercido o direito de construir.

Parágrafo único. O possuidor possui os mesmos direitos e responsabilidades do proprietário, bastando apresentar documento que comprove a existência de relação jurídica que lhe atribua direito sobre o imóvel.

Art 10. O proprietário ou possuidor poderá exercer o direito de construir e usar o imóvel em conformidade com as disposições deste Código e na legislação complementar pertinente.

Art 11. O proprietário ou possuidor deverá, quando for exercer seu direito de construir, comunicar previamente o poder público ou dele obter o respectivo documento de controle da atividade edilícia conforme estabelecido neste Código em razão do tipo de atividade e segundo as condições estabelecidas neste Código.

Art 12. O proprietário ou possuidor é responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel que lhe pertence e deve atender às disposições deste Código e de legislação complementar pertinente.

Parágrafo único. É solidariamente responsável o responsável técnico pelo projeto ou execução de obra ou serviço, nos limites de sua atribuição.

### **SUBSEÇÃO III: RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Art 13. Responsável técnico é aquele que está habilitado ao exercício das atividades de projeto e execução de obras, edificações, instalações e equipamentos, possui formação adequada ao serviço que desempenha e está devidamente registrado no órgão competente que disciplina o exercício profissional de acordo com a legislação federal.

Art 14. O responsável técnico poderá atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, de acordo com sua formação e atribuições.

Art 15. Ao autor do projeto compete desenvolver e apresentar o projeto de acordo com as disposições deste Código, da legislação complementar pertinente e das normas técnicas brasileiras, de forma a garantir exequibilidade da obra projetada e condições adequadas de habitabilidade da edificação resultante.

Art 16. Ao responsável técnico da obra compete a direção técnica da obra ou serviço de acordo com o projeto aprovado, quando for o caso, de acordo com as disposições deste Código, da legislação complementar pertinente e das normas técnicas brasileiras, de forma a garantir a exequibilidade da obra projetada, adequado desempenho e estabilidade da edificação resultante e seus equipamentos, bem como garantir a segurança durante a execução.

§1º. No caso de superveniência de legislação edilícia ou urbanística no prazo de vigência do Alvará de Projeto, compete responsável técnico avaliar o projeto em face da nova legislação e, havendo necessidade de alteração de projeto, requerer novo Alvará.

§2º. Pode ocorrer a transferência da responsabilidade técnica, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela obra ou serviço a partir da data de apresentação da comunicação do fato à Prefeitura, sem prejuízo da apuração de responsabilidade e aplicação de eventuais sanções ao antecessor.

## **SEÇÃO II: PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

### **SUBSEÇÃO I: DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA**

Art 17. A atividade edilícia é controlada através da emissão de alvará, certificado ou comunicado de acordo com o tipo de obra, serviço ou equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

Parágrafo único. São os documentos do controle da atividade edilícia:

- I. Alvará de Projeto;
- II. Alvará de Execução;

- III. Certificado de Conclusão;
- IV. Certificado de Regularização;
- V. Alvará de Autorização;
- VI. Comunicado;
- VII. Certidão de Diretrizes.

Art 18. Estão sujeitas a Alvará de Projeto:

- I. edificação nova em lote não edificado;
- II. reforma em edificação existente;

Parágrafo único. Ficam dispensadas de alvará de projeto reformas que não impliquem alteração da área construída, da estrutura, da compartimentação vertical e/ou da volumetria, com ou sem mudança de uso.

Art 19. Estão sujeitas ao Alvará de Execução:

- I. edificação nova em lote não edificado;
- II. reforma em edificação existente;
- III. movimentação de terra acima de 1,5 m de desnível ou 1.000,00 m<sup>3</sup>;
- IV. execução de muro de arrimo acima de 2,5m quando desvinculado da obra de edificação.

Parágrafo único. Ficam dispensadas de Alvará de Execução reformas que não impliquem alteração da área construída, da estrutura, da compartimentação vertical e/ou da volumetria, com ou sem mudança de uso.

Art 20. Estão sujeitas ao Certificado de Conclusão:

- I. conclusão de obra licenciada;
- II. conclusão de reforma licenciada.

Art 21. Estão sujeitas a Certificado de Regularização:

- I. regularização edilícia ou urbanística de edificação existente;
- II. adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;
- III. adaptação de edificação existente às condições de segurança.

Art 22. Estão sujeitas a Alvará de Autorização:

- I. instalação provisória de água e energia elétrica;

- II. implantação ou utilização de edificação ou equipamento temporário;
- III. utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- IV. instalação de canteiro de obras;
- V. instalação de caçambas ou equipamento para acomodação de entulho;
- VI. avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- VII. avanço de grua sobre o espaço público;
- VIII. demolição de edificação existente;
- IX. restauro de imóvel tombado com prévia anuência do órgão competente;
- X. instalação de equipamento mecânico de transporte temporário, tais como gruas e guindastes;
- XI. instalação de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins.

Art 23. Estão sujeitos a Comunicado obras ou serviços de:

- I. muro de divisa com altura superior a 2,5m;
- II. poço com prévia anuência do órgão competente;
- III. obra emergencial visando garantir estabilidade e segurança de obra, edificação ou equipamento;
- IV. baixa, troca ou transferência de responsabilidade técnica;
- V. início de obras após decorrido o prazo para emissão de parecer final para Alvará de Execução;
- VI. correção de irregularidade apuradas em fiscalização;
- VII. paralisação de obras para as quais se exige Alvará de Execução.

Art 24. Estão dispensados de licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I. obra ou serviço de reparo e limpeza, no interior ou exterior da edificação;
- II. alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura e redução ou aumento de área, que não interfira na estabilidade, segurança e acessibilidade da construção;
- III. instalação de saliências, tais como abas, brises, floreiras, ornatos e marquises;
- IV. muros de divisa e de arrimo até 2,5m de altura;
- V. V. construção de piscina em edificação residencial unifamiliar ou multifamiliar;

VI. substituição de material de revestimento externo, cobertura ou telhado.

Art 25. O Alvará de Projeto é emitido para os casos previstos neste Código a pedido do proprietário ou possuidor, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo.

Art 26. O pedido de Alvará de Projeto deve ser instruído com:

- I. documentação referente à posse ou propriedade do imóvel;
- II. comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;
- III. levantamento topográfico das condições existentes, incluindo eventuais construções e elementos arbóreos, elaborado e assinado por profissional habilitado;
- IV. documento válido de responsabilidade técnica pelo projeto acompanhado de peças gráficas do projeto simplificado, assinadas por profissional habilitado, conforme regulamento da profissão, contendo no mínimo:
  - a) implantação da edificação;
  - b) planta baixa de todos os pavimentos;
  - c) cortes esquemáticos;
  - d) em caso de reforma, indicação diferenciada para edificação existente, acréscimos e decréscimos;
  - e) quadro de áreas comparativo aos parâmetros estabelecidos pelo PDP;
  - f) indicação sobre o uso da edificação;
  - g) informação sobre manejo arbóreo, quando for o caso;
  - h) indicação sobre demolição parcial ou total, quando for o caso;
  - i) indicação sobre muros de arrimo;
  - j) indicação sobre movimentação de terra;
  - k) indicação sobre instalação de equipamentos mecânicos de transporte temporário ou permanente, tanques de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins.

Parágrafo único. Serão aceitos responsáveis técnicos distintos para partes diferentes do projeto.

Art 27. O Alvará de Projeto perde sua eficácia em 2 (dois) anos contados a partir da data do despacho de deferimento.

Art 28. Após a emissão do Alvará de Projeto não serão admitidas mudanças de uso, devendo a alteração ser submetida a novo pedido de Alvará.

Art 29. O Alvará de Execução, para os casos previstos neste Código, é emitido a pedido do proprietário ou possuidor, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo.

§1º O Alvará de Execução autoriza a execução da construção e é indispensável para o início das obras.

§2º Podem ser submetidos no mesmo pedido de Alvará de Execução mais de um tipo de obra ou serviço, desde que correspondam a este documento.

Art 30. O pedido de Alvará de Execução deve ser instruído com:

- I. documentação referente à posse ou propriedade do imóvel;
- II. Alvará de Projeto ou projeto assinado pelo responsável técnico, conforme disposições deste Código;
- III. documento válido de responsabilidade técnica pela execução da obra;
- IV. comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;
- V. nos casos em que se aplicam, as devidas licenças para:
  - a) instalação de canteiro de obras;
  - b) avanço de tapume sobre parte do passeio público;
  - c) avanço de grua sobre o espaço público;
  - d) demolição de edificação existente;
  - e) instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tais como, elevador, escada rolante e plataforma de elevação;
  - f) instalação de equipamento mecânico de transporte temporário, tais como guias e guindastes;
  - g) demais aprovações ou licenças aplicáveis, conforme legislação aplicável.

Parágrafo único. A emissão do Alvará de Execução fica condicionada ao atendimento de eventuais ressalvas constantes do Alvará de Projeto.

Art 31. Após a emissão do Alvará de Execução não serão admitidas alterações na construção superiores a 5%, limitadas a:

- I. 5% (cinco por cento) das áreas computáveis;
- II. 5% (cinco por cento) das áreas não computáveis;

III. 5% (cinco por cento) da taxa de ocupação;

IV. 5% (cinco por cento) no gabarito de altura.

§1º. As alterações listadas no “caput” podem ser cumulativas.

§2º As alterações que extrapolarem os limites fixados no “caput” ficam sujeitas à entrega e a aprovação de projeto modificativo, que será submetido ao mesmo procedimento de avaliação de pedido de Alvará de Projeto, sem necessidade de abertura de novo pedido de Alvará.

§3º O Alvará de Execução fica suspenso até decisão final sobre projeto modificativo.

§4º As alterações continuam sujeitas aos parâmetros do PDP e da normatização de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art 32. Após a emissão do Alvará de Execução não serão admitidas mudanças de uso e na disposição dos edifícios em relação ao terreno.

Art 33. O Alvará de Execução caduca:

- I. caso a obra não tenha sido iniciada no prazo de 2 (dois) anos a contar da data do despacho de deferimento;
- II. caso a obra permaneça paralisada por período superior a 2 (dois) anos a contar da data do Comunicado.

Parágrafo único. Considera-se início de obra a execução de qualquer serviço que modifique as condições da situação existente no imóvel, com exceção de limpeza superficial, como capinagem ou remoção de entulho.

Art 34. O pedido do Alvará de Execução pode ser submetido ao mesmo tempo em que o pedido de Alvará de Projeto.

§1º O órgão responsável não está obrigado a emitir parecer final conjunto.

§2º O pedido conjunto não se aplica aos projetos que são submetidos ao Grupo de Avaliação de Projetos Complexos.

Art 35. Escoado o prazo para a decisão final do processo de Alvará de Execução, caso o pedido não tenha sido apreciado, a obra poderá ser iniciada.

§1º O proprietário ou possuidor deverá comunicar oficialmente a Prefeitura o início das obras.

§2º É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e dos responsáveis técnicos envolvidos a adequação da obra à legislação vigente.

Art 36. O Certificado de Conclusão é emitido a pedido do proprietário ou possuidor, mediante processo administrativo, quando da conclusão de obras ou serviços licenciados por Alvará de Execução.

§1º Sendo constatadas irregularidades às normas edilícias e urbanísticas, especialmente aquelas relativas ao PDP, o Certificado de Conclusão só será emitido após a supressão da irregularidade.

§2º No caso de execução divergente do projeto aprovado, no todo ou em parte, o Certificado de Conclusão só será emitido após a supressão da desconformidade.

§ 3º Serão aceitas divergências mínimas, conforme disposto no Art 31 deste Código.

Art 37. O pedido de Certificado de Conclusão deve ser instruído com:

- I. Alvará de Execução e demais licenças aplicáveis, conforme legislação cabível;
- II. declaração de conclusão pelo profissional responsável pela execução da obra;

Art 38. O Certificado de Regularização é emitido a pedido do proprietário ou possuidor, mediante processo administrativo, quando da conclusão de obras ou previstos nas disposições deste Código.

Art 39. O Certificado de Regularização só será emitido:

- I. se a edificação atender as disposições das normas urbanísticas vigentes;
- II. se a edificação atender as condições de segurança e acessibilidade deste COE.
- III. no âmbito da Regularização Cidadã, se a edificação atender os parâmetros específicos dispostos neste COE.

Parágrafo único. Serão aceitas divergências mínimas, conforme disposto no Art 31 deste Código, exceto para os pedidos de Regularização Cidadã.

Art 40. O pedido de Certificado de Regularização deve ser instruído com:

- I. documentação referente à posse ou propriedade do imóvel;
- II. comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;
- III. declaração assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída e em conformidade com as disposições deste Código e demais legislações aplicáveis, sem prejuízo das aprovações nos órgãos competentes de acordo com legislação específica.

Parágrafo único. A declaração mencionada no inciso III deverá ser instruída com as eventuais licenças ou comprovantes exigidos por legislação aplicável.

Art 41. O pedido de Certificado de Regularização no âmbito da Regularização Cidadã deve ser instruído com:

- I. documentação referente à posse ou propriedade do imóvel;
- II. comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;

- III. declaração assinada por profissional habilitado, atestando que a obra está concluída e em conformidade com as disposições específicas para a Regularização Cidadã constantes deste Código e demais legislações aplicáveis, sem prejuízo das aprovações nos órgãos competentes de acordo com legislação específica.

Parágrafo único. A declaração mencionada no inciso III deverá ser instruída com as eventuais licenças ou comprovantes exigidos por legislação aplicável.

Art 42. O Certificado de Regularização substitui o Certificado de Conclusão e atesta a regularidade da edificação que:

- I. não tenha sido objeto de Alvará de Execução e de Certificado de Conclusão;
- II. estava em desconformidade com a legislação vigente sobre acessibilidade;
- III. estava em desconformidade com as condições de segurança;
- IV. estava em desconformidade edilícia e enquadrada na Regularização Cidadã.

Art 43. O Alvará de Autorização é emitido a pedido do proprietário ou possuidor, mediante processo administrativo, nas hipóteses previstas neste COE.

Art 44. O pedido de Alvará de Autorização deve ser instruído com:

- I. documentação referente à posse ou propriedade do imóvel;
- II. peças gráficas do projeto simplificado, conforme Art 26 inciso V deste Código, assinadas pelo profissional responsável, conforme o caso;
- III. declaração assinada por profissional habilitado atestando conformidade com as normas deste Código e legislação aplicável;
- IV. outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, estadual ou federal, conforme o caso.

§1º Ficam dispensados dos incisos II, III e IV os pedidos de Alvará de Autorização para os serviços definidos nos incisos I, V e VI do Art 22.

§2º Nos casos dos incisos VII, X e XI do Art 22 deverão constar na instrução do pedido as peças gráficas da localização dos equipamentos e sua área de impacto.

Art 45. O Alvará de Autorização é válido por 6 (seis) meses a partir da data de publicação do despacho, podendo ser renovado por mais 6 (seis) a pedido do interessado.

Art 46. Mediante formulário padrão disponibilizado pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano, o interessado deve apresentar Comunicado para o início das obras ou serviços, conforme disposto neste Código.

Parágrafo único. Ao término dos trabalhos referentes ao Art 23 inciso III, deve ser apresentado Laudo de Segurança expedido por profissional habilitado no prazo de 30 (trinta) dias.

Art 47. O Comunicado deve conter:

- I. esclarecimentos sobre a intervenção executada;
- II. estágio da obra e dos serviços executados, no caso de paralisação;
- III. nos casos referentes à troca ou transferência de responsabilidade técnica, estabelecer em que etapa e serviço termina a responsabilidade técnica do antigo e em qual(is) começa a do novo profissional.

Art 48. O Comunicado tem eficácia a partir de sua apresentação à Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano.

Parágrafo único. O Comunicado perde sua validade se constatado desvirtuamento do seu objeto ou não conclusão das obras ou serviços no prazo de 6 (seis) meses.

Art 49. A pedido do interessado, a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano emite Certificado de Diretrizes do imóvel, no qual constam informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de demarcações urbanísticas e demais dados cadastrais disponíveis.

Art 50. O pedido de diretrizes deve ser instruído com o documento de posse ou propriedade do imóvel e seu endereço.

## SUBSEÇÃO II: PROCEDIMENTOS GERAIS

Art 51. Os pedidos devidamente instruídos, sob responsabilidade do interessado, nos termos deste Código e da legislação pertinente à matéria, serão apreciados no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

§1º Os pedidos que estiverem devidamente instruídos, observarem a legislação pertinente à matéria e atenderem satisfatoriamente eventuais esclarecimentos solicitados serão deferidos.

§2º Os deferimentos serão disponibilizados em via impressa e digital.

Art 52. Os pedidos que apresentarem elementos incorretos, incompletos ou insuficientes para devida apreciação serão objeto de comunicado solicitando complementação, correção ou esclarecimento.

§1º Os comunicados serão disponibilizados via digital para os interessados que informarem endereço eletrônico.

§2º A pedido do interessado, será disponibilizada uma via impressa do comunicado, inclusive com documentos de natureza gráfica, no setor responsável.

Art 53. O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para atendimento ao comunicado, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez, mediante pedido justificado.

Parágrafo único. Excedido o prazo disposto neste artigo, o pedido estará automaticamente indeferido.

Art 54. Após o recebimento, a resposta ao comunicado será analisada no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art 55. Serão indeferidos os pedidos que:

- I. não apresentarem a documentação mínima exigida para apreciação;
- II. tiverem insuficiência de informação, documental ou gráfica, que impeça a devida apreciação do pedido;
- III. não atenderem aos comunicados nos prazos estipulados;
- IV. não tenham efetuado os recolhimentos das taxas e preços públicos devidos.

Parágrafo único. Os indeferimentos serão disponibilizados em via impressa e digital.

Art 56. O prazo para a interposição de recurso será de 15 (quinze) dias úteis a partir da data de emissão do parecer.

Parágrafo único. Após o prazo estipulado neste artigo o processo será arquivado sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.

Art 57. Os documentos de controle da atividade edilícia de que trata este Código podem, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I. revogados;
- II. cassados, se por parte do interessado houver desvirtuamento da licença concedida ou descumprimento da exigência estabelecida em sua emissão;
- III. anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Parágrafo único. As revogações e anulações seguirão as disposições da Lei Federal nº 8.666/93.

Art 58. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos a que se refere este Código, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e responsáveis técnicos envolvidos as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções civis e criminais cabíveis.

§1º A atuação irregular do profissional será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício da profissão.

§2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, o fato será comunicado à autoridade policial competente.

Art 59. Caso se identifique fato que possa ensejar a cassação do documento expedido, o interessado será notificado.

§1º O prazo para apresentação de defesa é de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º Os efeitos da licença ficam suspensos até a finalização do processo de defesa.

Art 60. Os prazos fixados neste Código são contados em dias úteis excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art 61. Os pedidos de que trata este Código serão apreciados pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano.

§1º Cabe recurso à autoridade imediatamente superior àquela que proferiu a decisão.

§2º Os despachos do Secretário de Habitação e Planejamento Urbano em grau de recurso encerram definitivamente a instância administrativa.

Art 62. Prazos diferenciados podem ser fixados por ato do Executivo em função da complexidade da análise do pedido.

### SUBSEÇÃO III: PROCEDIMENTOS ESPECIAIS

Art 63. Por ato do Executivo, podem ser objeto de regulamentação procedimentos, exigências e prazos diferenciados para o exame de pedidos relativos aos documentos de controle da atividade edilícia para:

- I. Empreendimento da Administração Pública Direta ou Indireta;
- II. Empreendimento de Habitação de Interesse Social em ZEIS;
- III. Projetos Complexos.

Art 64. Para os pedidos de Alvará de Projeto e Alvará de Execução de projetos considerados complexos, será formado Grupo de Avaliação de Projetos Complexos (GAPC).

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, consideram-se projetos complexos:

- I. Empreendimento gerador de impacto ambiental;
- II. Empreendimento gerador de impacto de vizinhança;
- III. Projetos de loteamento.

Art 65. A formação do Grupo de Avaliação de Projetos Complexos será dada conforme a complexidade do projeto, sendo as configurações mínimas:

- I. Para empreendimento gerador de impacto ambiental:
  - a) dois arquitetos ou engenheiros da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano e um técnico da Secretaria de Meio Ambiente.
- II. Para empreendimento gerador de impacto de vizinhança:
  - a) dois arquitetos ou engenheiros da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano, um técnico da Secretaria de Meio Ambiente e um técnico habilitado da Secretaria de Obras, Trânsito e Transporte.
- III. Para projetos de loteamento:
  - a) dois arquitetos ou engenheiros da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano e um técnico da Secretaria de Meio Ambiente.

§1º Fica facultada a participação de outros profissionais habilitados caso se julgue necessário, conforme a complexidade do pedido.

§2º A emissão do parecer final fica sob a responsabilidade da Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano.

§3º Fica resguardado ao Grupo de Avaliação de Projetos Complexos o indeferimento do requerimento de projeto que implique prejuízo ao interesse coletivo.

#### SUBSEÇÃO IV: TAXAS

Art 66. A taxa para apreciação de pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia deve ser integralmente recolhida no ato do protocolo do pedido, conforme valores fixados no Quadro 03 deste COE.

§1º O valor da taxa deve ser atualizado anualmente pela variação do índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

§2º Constatado o pagamento a menor, o interessado será notificado para pagamento da diferença no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de indeferimento do pedido, nos termos deste Código.

Art 67. Ficam isentos de pagamento da taxa e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a:

- I. Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- II. Empreendimentos públicos do município, estado e união e das entidades da administração pública indireta.

§1º A isenção prevista no inciso I estende-se aos programas habitacionais promovidos pelo poder público ou por entidades sob o controle acionário do poder público, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano;

§ 2º As isenções alcançam ainda quaisquer preços públicos decorrentes do controle da atividade edilícia previstos neste Código.

### **SEÇÃO III: FISCALIZAÇÃO, MULTAS E PENALIDADES**

#### **SUBSEÇÃO I: VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA**

Art 68. No local de execução da obra deve ser mantido documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia nos termos deste Código e legislações aplicáveis, sob pena de lavratura de auto de intimação e multa.

Art 69. Constatada irregularidade, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

- I. pela utilização do passeio ou via pública para ampliação não aprovada do canteiro de obras e para guarda ou depósito, permanente ou temporário, de material de construção ou entulho, a Prefeitura:
  - a) emitirá notificação para remoção em 48 horas, estando esta autorizada a fazer a remoção do material, dar-lhe destino conveniente e cobrar do proprietário ou possuidor as despesas pela remoção e multa após o prazo.
- II. para obra sem licença expedida pela Prefeitura devem ser lavrados, concomitantemente:
  - a) multa;
  - b) embargo;
  - c) intimação para adotar as providências necessárias à solução de irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- III. pela constatação de situação de risco em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, inclusive por falta de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de obra, edificação, serviço ou equipamento, serão adotadas as seguintes medidas:
  - a) intimação para dar início às medidas necessárias à solução da condição de insegurança;
  - b) comunicação imediata à Defesa Civil;
  - c) multa diária até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura;

- d) auto de interdição total ou parcial do imóvel após 5 (cinco) dias úteis, caso as medidas não sejam iniciadas, dando ciência ao proprietário ou possuidor e ocupantes;
  - e) no caso da irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá interdição também do entorno do local.
- IV. pelo desatendimento de qualquer outra disposição deste Código, inclusive desvirtuamento da licença, devem ser lavrados;
- a) multa;
  - b) auto de intimação para adotar as providências visando o atendimento às disposições deste Código no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- V. pela persistência das irregularidades após o decurso de 01 (um) mês da intimação, a Prefeitura:
- a) emitirá notificação de embargo;
  - b) noticiará imediatamente a autoridade policial e providenciará os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como apreensão de materiais, desmonte ou lacração de equipamentos e edificações, lavrando respectivo auto;
  - c) expedirá ofício ao CAU ou CREA com as informações do processo administrativo para apuração de responsabilidade profissional;
  - d) encaminhará o processo original ao setor jurídico do município e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, inclusive para demolição compulsória, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

§1º Durante embargo ou interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente à matéria.

§2º O embargo ou interdição cessa após:

- I. a comunicação da eliminação das infrações que o motivaram;
- II. a expedição de licença correspondente, em caso de obra sem licença.

§3º O não cumprimento de intimação, interdição ou embargo, implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo a Prefeitura da responsabilidade por quaisquer danos decorrentes de eventual sinistro.

### SUBSEÇÃO III: MULTAS E PENALIDADES

Art 70. Para os efeitos deste Código, considera-se infrator o proprietário ou possuidor, e quando for o caso, o responsável técnico pela obra ou serviço.

§1º O infrator deve ser notificado pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou ainda, por edital nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou de sua não localização;

§2º Para fins da notificação postal, prevista no §1º, será utilizado o endereço constante do cadastro da Municipalidade, sendo de responsabilidade dos interessados a atualização constante dos dados cadastrais;

Art 71. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas, constante do Quadro 03 deste COE.

Art 72. Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao ocupante de cargo imediatamente superior ao servidor responsável pela emissão do ato, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir:

- I. da data da respectiva notificação no caso intimação, embargo ou interdição;
- II. da data de sua emissão no caso de multa;

§1º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste código.

§2º As defesas e recursos suspendem a exigibilidade dos autos de multa impugnados.

Art 73. A reincidência da infração, considerada referente à mesma obra e ao mesmo documento, gera a aplicação das penalidades com acréscimo de 20% (vinte por cento) a cada reincidência, até o limite do dobro da multa inicial.

Art 74. O valor da multa será atualizado anualmente pela variação do IPCA, apurado pelo IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art 75. Quando não paga até a data do vencimento, o valor da multa deve ser atualizado da forma e pelo índice de correção adotado pela administração pública, e acrescidos de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), sem prejuízo, quando for o caso, do acréscimo de honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, conforme a legislação municipal pertinente.

### **CAPITULO III. CONDIÇÕES GERAIS PARA A ATIVIDADE EDILÍCIA**

#### **SEÇÃO I: DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art 76. As edificações atenderão às premissas e exigências deste Código, além de outras disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber, em especial:

- I. Disposições do Plano Diretor Participativo e da normatização do parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II. Legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de Governo;
- III. Normas de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;
- IV. Normas de segurança e saúde do trabalhador;
- V. Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;
- VI. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;
- VII. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
- VIII. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;
- IX. Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;
- X. Disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal;
- XI. Disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com mobilidade reduzida;
- XII. Disposições estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;
- XIII. As Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT aplicáveis;

## **SEÇÃO I: CONFORMIDADE URBANA**

### **SUBSEÇÃO I: PASSEIOS E VEDAÇÕES**

Art 77. Cabe aos responsáveis pelos imóveis, edificados ou não, situados em logradouro público dotado de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação dos passeios em toda a extensão da(s) testada(s) do terreno.

Art 78. Os passeios deverão se adequar às condições topográficas locais e serem dotados de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, a segurança e o livre trânsito de pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

Art 79. As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre o passeio e a testada do lote deverão estar localizadas no interior do mesmo.

Parágrafo único. Poderá ser admitido o rebaixamento de todo o passeio em casos de comprovada impossibilidade de execução conforme determinações do “caput” do artigo, sempre com adoção de rampas para pedestres na passagem da cota normal do passeio para o trecho rebaixado e retorno ao nível normal, mantendo as condições de acessibilidade.

Art 80. Compete ao proprietário ou possuidor a construção e a conservação das vedações ou elementos de demarcação e fechamento em terrenos com edificações ou não.

§1º As características volumétricas e os materiais utilizados na conformação das vedações devem assegurar a integridade física dos pedestres e respeitar a área destinada ao passeio público.

§2º O órgão municipal competente poderá exigir do proprietário ou possuidor a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que houver desnível que possa ameaçar a segurança pública.

§3º As vedações de lotes em esquina deverão adotar solução que garantam a visibilidade das vias que se cruzam.

## **SEÇÃO II: EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

### **SUBSEÇÃO I: INÍCIO DAS OBRAS**

Art 81. As obras ou serviços só poderão ser iniciadas após comunicação, autorização ou licenciamento, conforme disposto neste Código.

Parágrafo único. Para fins de ação fiscalizadora, será considerado início de obra a execução de qualquer serviço que modifique as condições da situação existente no imóvel, conforme apresentado nas peças gráficas constantes do Alvará.

Art 82. É proibida a utilização do passeio ou via pública para guarda ou depósito, permanente ou temporário, de material de construção ou entulho, ficando o desrespeito a essa norma sujeita as ações de fiscalização e sanção nos termos deste Código.

Art 83. O entulho gerado deverá ser armazenado em recipientes adequados, como caçambas, no interior do canteiro de obras.

§1º A necessidade de utilizar o passeio ou logradouro público para acomodação de caçambas deve ser objeto de Alvará de Autorização.

§2º É expressamente proibida a acomodação de material ou entulho no passeio ou vias públicos.

### **SUBSEÇÃO II: SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS**

Art 84. Enquanto durarem as obras, o proprietário ou possuidor deverá adotar, sob orientação do responsável técnico, 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 neste Código e nas normativas do Ministério do Trabalho.

§1º Estão dispensadas de tapume as obras de execução de muros, gradis ou similares bem como serviços de pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança dos pedestres.

§2º O fechamento do canteiro de obras com tapumes será no alinhamento do terreno e terá altura de no mínimo 2,0m.

§3º Quando da execução de serviços próximos à testada do lote e for necessário avanço do fechamento sobre o passeio público, o avanço deverá ser objeto de Alvará de Autorização.

§4º O fechamento não prejudicará a arborização, a iluminação, a sinalização ou quaisquer outros serviços e equipamentos públicos presentes nos passeios.

Art 85. As obras ou serviços de fachada acima de 4,0m de altura devem instalar cobertura de proteção para pedestres.

Art 86. Nas obras ou serviços que se desenvolvam acima de 9,0m será obrigatória a instalação de plataforma de segurança ou vedação externa fixa, conforme as indicações das normativas de segurança do trabalho.

Art 87. Quando a execução de obras ou serviços estiverem próximos à rede elétrica, devem ser previstos anteparos de segurança.

#### **CAPITULO IV. DISPOSIÇÕES TÉCNICAS GERAIS**

Art 88. Os componentes básicos de uma edificação, conforme suas características e funções, compreendem:

- I. elementos de contenção e estabilização geotécnica do solo;
- II. fundação;
- III. estrutura;
- IV. paredes;
- V. aberturas;
- VI. coberturas;
- VII. redes de alimentação elétrica, telefônica, hidráulica e de gás.

Parágrafo único. Todos os elementos devem estar contidos no interior das divisas do lote, não sendo permitido nenhum tipo de intervenção nos lotes vizinhos e no logradouro público.

Art 89. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§1º Fica sob inteira responsabilidade do profissional responsável o emprego de componentes não consagrados pelo uso, podendo o poder público exigir comprovação técnica de desempenho.

§2º Os componentes, instalações e equipamentos deverão dispor de condições que impeçam o acesso e alojamento de vetores, evitando a ocorrência de zoonoses.

### **SEÇÃO I: CALCULO DE LOTAÇÃO**

Art 90. A lotação prevista de cada edificação será calculada conforme tabela constante do Quadro 02 deste COE.

### **SEÇÃO II: TERRENOS E FUNDAÇÕES**

Art 91. A edificação em terrenos alagadiços ou pantanosos está condicionada à execução de obras para o escoamento e drenagem da água.

Parágrafo único. Sem a prévia adoção de medidas corretivas e saneadoras, atestada por laudo ou parecer elaborado por profissional habilitado, fica proibida a edificação em terrenos instáveis ou contaminados.

Art 92. As fundações deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno, inclusive no subsolo, de maneira a não interferir nas edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

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

Art 93. Os elementos estruturais, paredes internas e externas e os pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras de maneira a garantir:

- I. resistência ao fogo;
- II. impermeabilidade;
- III. estabilidade da construção;
- IV. eficiência no desempenho acústico, térmico e de iluminação;
- V. condições de acessibilidade e segurança.

Art 94. As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas, internas ou externas, deverão conter:

- I. Piso de material resistente, impermeável e de fácil manutenção;
- II. Paredes revestidas de material resistente, impermeável e de fácil manutenção, com altura mínima de 1,5m.

Art 95. Os compartimentos onde se manipule ou armazene produtos químicos, alimentos ou materiais perecíveis submetem-se à legislação sanitária e ambiental aplicáveis e devem ter pisos e paredes revestidos de material resistente, incombustível, impermeável e de fácil manutenção.

#### **SEÇÃO IV: COBERTURAS**

Art 96. As coberturas devem ser de material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não representando fonte significativa de ruído para o interior da edificação.

Parágrafo único. Devem ser observados os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para as coberturas, além das estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar, conforme NBR 1522-3.

Art 97. As coberturas deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno de maneira a não interferir nas edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

Parágrafo único. Em edificações geminadas, as coberturas devem manter a independência estrutural em cada unidade autônoma.

#### **SEÇÃO V: FACHADAS E ELEMENTOS EM BALANÇO**

Art 98. As fachadas deverão ser revestidas com material impermeável ou tratadas com produtos impermeabilizantes.

Art 99. A composição das fachadas é livre, sem prejuízo das disposições do PDP, bem como da eficiência térmica, acústica e de luminosidade das edificações.

Art 100. Elementos proeminentes em balanço como varandas, sacadas e beirais podem estar sobre os afastamentos desde que:

- I. respeitem a distância mínima de 1,5 m dos limites do lote;
- II. tenham altura mínima de 3,0 m;

Art 101. Elementos projetados sobre o passeio público serão admitidos sob as seguintes condições:

- I. serão sempre em balanço;
- II. terão altura mínima de 3,0 m a partir do nível do passeio;
- III. deverão distanciar-se pelo menos 50cm do limite do meio-fio;
- IV. deverão respeitar a locação da arborização, iluminação, sinalização e demais componentes de utilidade pública presentes no passeio;
- V. deverão manter distância segura da rede elétrica.

Art 102. As fachadas dos edifícios, quando no alinhamento frontal do lote, poderão ter floreiras, caixas para ar condicionado, saliências e brises somente a partir de 2,5m acima do nível do passeio.

§1º Os elementos deste artigo poderão projetar-se sobre os recuos até a distância de 60 cm dos limites do lote.

§2º Beirais com até 1,0m de largura não serão considerados área construída, desde que não tenham utilização em sua parte superior.

## **SEÇÃO VI: ACESSIBILIDADE**

Art 103. Devem atender às condições de acessibilidade às pessoas com mobilidade reduzida estabelecidas neste Código e nas normas técnicas brasileiras, as edificações novas e a edificação existente em caso de reforma ou regularização, quando destinada a:

- I. uso público, sendo administrada por órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta, ou por prestadora de serviço público e destinada ao público em geral;
- II. uso coletivo, destinada à atividade não residencial.

§1º As áreas comuns da edificação multifamiliar devem observar as condições de acessibilidade conforme "caput".

§2º As edificações referidas nos incisos devem dispor de ao menos uma instalação sanitária em local acessível e com dimensões e mobiliário adaptados às pessoas com mobilidade reduzida;

§3º Ficam dispensadas do atendimento às exigências estabelecidas no "caput":

- I. o espaço ou compartimento de uso privado em edificação de uso diverso ao residencial;
- II. o espaço sem permanência humana, inclusive quando destinado a equipamento.

Art 104. Na reforma ou regularização da edificação, nos casos onde a adaptação é obrigatória, com ou sem alteração de uso, caso haja inviabilidade técnica de atendimento pleno às condições de acessibilidade, deve ser realizada a adaptação máxima possível, não podendo ser reduzidas as condições preexistentes.

Art 105. Devem ser fixadas vagas especiais de estacionamento de automóveis para uso por pessoa com mobilidade reduzida em número proporcional ao número de vagas ofertadas, conforme estabelecido pelas normas técnicas brasileiras.

## **SEÇÃO VII: COMPARTIMENTOS**

### **SUBSEÇÃO I: DIMENSIONAMENTO**

Art 106. Os compartimentos serão dimensionados conforme os parâmetros mínimos dispostos no Quadro 01 deste COE, de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico e acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais, das instalações e dos equipamentos, sem prejuízo das legislações específicas ou deste Código.

Art 107. É permitida a subdivisão horizontal dos compartimentos, desde que observados o dimensionamento mínimo de cada subcompartimento conforme seu uso, bem como os demais parâmetros de conforto ambiental.

Art 108. A divisão vertical, em mezaninos ou jiraus é permitida desde que observado o dimensionamento mínimo de cada subcompartimento conforme seu uso, bem como os demais parâmetros de conforto ambiental, e:

- I. sua área não deve ultrapassar 1/3 da área do compartimento que subdividir;
- II. deve ser protegido por guarda-corpo.

#### SUBSEÇÃO II: ILUMINAÇÃO, VENTILAÇÃO, DESEMPENHO TÉRMICO E ACÚSTICO

Art 109. As paredes externas e as coberturas devem observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas, além das estratégias de condicionamento térmico passivo para a zona bioclimática em que se localizar, conforme NBR 15220-3.

Art 110. Todos os compartimentos devem dispor de abertura direta para o espaço livre do logradouro público, dos recuos ou das áreas internas.

§1º Estão dispensados do disposto neste artigo, os compartimentos destinados a:

- I. sanitário;
- II. lavabo;
- III. vestiário;
- IV. quarto de vestir conjugado a compartimento de repouso;
- V. circulações;
  - a) de uso privado;
  - b) de uso coletivo com até 1,5m de largura e comprimento até 10,0m
- VI. hall de espera;
- VII. depósito com área menor ou igual a 2,0m<sup>2</sup>.

§2º A dispensa está condicionada à garantia dos mínimos de iluminação e ventilação através de meios artificiais ou mecânicos.

§3º Serão considerados espaços livres internos:

- I. poço fechado ou semifechado, aberto ao céu, desimpedido de qualquer construção e com dimensão mínima de:
- II. 4,00m<sup>2</sup> para edificação com altura menor ou igual a 6,0m;
- III. 8,00m<sup>2</sup> para edificação com altura menor ou igual a 12,0m;
- IV. para edificações com altura superior a 12,0m, a área deve permitir a inscrição, em plano horizontal, de retângulo cujo lado menor tenha dimensão igual ou superior a altura H da edificação subtraído de 5 e dividido por 8, ou seja,  $(H-5)/8$ , observado o mínimo de 3,0m, e o lado maior tenha dimensão igual ou superior ao dobro do lado menor.

§4º A ventilação forçada por meio artificial ou mecânico deve garantir a renovação de ar conforme as Normas Técnicas Brasileiras.

Art 111. As aberturas para iluminação e insolação podem estar no plano vertical, inclinado ou horizontal, e deve observar as dimensões definidas para cada compartimento conforme Quadro 01 deste COE, respeitando o mínimo de 0,60m<sup>2</sup>.

§1º A área para ventilação deve ser, no mínimo, metade da destinada à iluminação.

§2º Não será considerado iluminado o compartimento cuja profundidade, medida a partir da abertura, seja maior que o triplo de seu pé-direito, ou o triplo de sua largura.

Art 112. Para fins de conforto térmico das edificações, deve-se observar as disposições da NBR 15575-1, sem prejuízo de demais legislações específicas, considerando para as diretrizes de projeto:

- I. zona bioclimática;
- II. característica dos materiais;
- III. taxa de renovação do ar;
- IV. sombreamento e porcentagem de entrada de sol;

Art 113. O desempenho acústico deve observar as disposições da NBR 15575-1, sem prejuízo de demais legislações específicas.

## **SEÇÃO VIII: ACESSOS, CIRCULAÇÕES E PASSAGENS**

### **SUBSEÇÃO I: CIRCULAÇÕES, CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS**

Art 114. Corredores, escadas, rampas e halls, de acordo com o uso, poderão ser:

- I. privativos, quando destinados a:
- II. acessos internos das unidades habitacionais;
- III. compartimento de uso limitado nas demais edificações;

IV. qualquer uso em edificação existente com área construída menor ou igual a 500,0m<sup>2</sup>, até 03 (três) pavimentos e lotação igual ou inferior a 100 (cem) pessoas.

V. coletivo ou público;

VI. restrito, quando der acesso a locais como jiraus, depósitos, instalações e equipamentos.

Art 115. O dimensionamento deve se basear na lotação calculada a partir do Quadro 02 deste COE, sem prejuízo da orientação e aprovação do Corpo de Bombeiros, observando-se os mínimos:

I. para privativos e restritos, largura mínima de 0,90m;

II. para coletivos ou públicos, 01 cm por pessoa, sendo a largura mínima de 1,20m, sem prejuízo de legislação específica;

§1º Na dimensão mínima, desconsidera-se a projeção de corrimão e aparatos de proteção e segurança.

§2º As escadas de uso coletivo ou público só poderão ser do tipo caracol desde que se acrescente 1/3 da largura mínima.

Art 116. Os degraus das escadas devem apresentar altura do espelho (e) e largura da pisada (p), de acordo com o que se estabelece:

I. uso privativo: (e) menor ou igual a 0,20m e (p) maior ou igual a 0,25m;

II. uso coletivo ou público: (e) menor ou igual a 0,18m e (p) maior ou igual a 0,27m;

III. uso restrito: (e) menor ou igual a 0,20m e (p) maior ou igual a 0,25m.

§1º Os espelhos devem apresentar altura uniforme e constante.

§2º Quando em curva, a largura (p) será medida no ponto médio da linha de piso.

Art 117. As escadas deverão apresentar patamar quando:

I. o lance exceder 19 degraus;

II. ultrapassar a altura de 3,50m;

III. mudar de direção, em escadas coletivas ou públicas.

Art 118. A largura mínima dos patamares será:

I. 0,90m para escadas privativas;

II. 1,20m para escadas coletivas ou públicas;

III. 0,90m para escadas restritas.

Art 119. Escadas mecânicas (rolantes) deverão seguir o dimensionamento segundo as normas técnicas brasileiras.

Art 120. As rampas deverão apresentar patamares e inclinação máxima conforme legislação específica.

#### SUBSEÇÃO II: VÃOS DE PASSAGEM E PORTAS

Art 121. As portas e passagens das edificações devem ter largura suficiente para escoamento de pessoas dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso.

Art 122. Sem prejuízo de legislação específica e demais disposições deste Código, estabelecem-se as larguras mínimas conforme uso:

- I. privativo: 0,80m;
- II. coletivo ou público: 1,20m ou 1cm por pessoa conforme cálculo de lotação;
- III. restrito: 0,90m.

§1º Qualquer obstáculo que reduza a largura da passagem deve ser contabilizado para que se atinja o valor mínimo de passagem livre.

§2º Os vãos de passagem dos compartimentos e áreas destinados às pessoas com mobilidade reduzida devem ser dimensionados conforme as normas técnicas brasileiras.

#### SUBSEÇÃO III: ELEVADORES

Art 123. As edificações que apresentarem mais de 5 (cinco) pavimentos ou desnível igual ou superior a 12,0m entre o piso do nível de acesso e piso do último pavimento, devem ser servidas por pelo menos 01 (um) elevador de passageiros.

Parágrafo único. O dimensionamento do sistema de circulação vertical, quanto ao número de elevadores, cálculo de tráfego e demais características, deverá atender às normas técnicas brasileiras sempre que for instalado ou para justificativa de sua dispensa.

Art 124. Nos edifícios de uso privado, os elevadores deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

- I. percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;
- II. percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;
- III. cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art 125. Fica proibida a circulação vertical exclusiva por elevadores.

Art 126. As casas de máquina dos elevadores não poderão ser destinadas a nenhum outro fim, e seu acesso deve ser de uso restrito.

## **SEÇÃO IX: INSTALAÇÕES PREDIAIS**

### **SUBSEÇÃO I: INSTALAÇÕES DE ÁGUA E ESGOTO**

Art 127. As edificações deverão estar obrigatoriamente ligadas às redes públicas de água e esgoto, nas vias onde elas existirem.

Parágrafo único. Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pelas políticas ambiental, sanitária e de recursos hídricos.

Art 128. Não é permitida a ligação da canalização de esgoto ou águas servidas às sarjetas ou galerias de águas pluviais.

Art 129. Os reservatórios de água deverão estar em local de fácil acesso e:

- I. permitir visita e limpeza periódicas;
- II. serão constituídos, bem como seus equipamentos, de material que não polua a água.

Art 130. A capacidade dos reservatórios será dada a partir do cálculo da lotação prevista, conforme Quadro 02 deste COE, e de acordo com as normas técnicas brasileiras.

Art 131. O sistema de captação de águas pluviais, quando existir, não poderá ser a única fonte de abastecimento, e a água captada não será destinada ao preparo de alimentos e ao consumo.

Parágrafo único. As edificações de uso coletivo ou público, em terrenos com área igual ou superior a 1000,0m<sup>2</sup>, deverão, obrigatoriamente, captar e utilizar as águas pluviais, exceto para consumo humano.

### **SUBSEÇÃO II: DRENAGEM E ÁGUAS PLUVIAIS**

Art 132. As edificações devem estar providas de condutores horizontais e verticais das águas de maneira a não as lançar:

- I. no passeio público;
- II. no lote ou edificação vizinha;
- III. na rede pública de coleta de esgotos.

§1º As águas pluviais captadas que forem conduzidas às sarjetas, deverão se realizar através de encanamento sob o passeio público, sem prejuízo de quaisquer instalações de interesse público.

§2º Em caso de impossibilidade de lançamento na sarjeta, e condicionado à aprovação do poder público, o lançamento poderá ser feito na galeria pública, sem prejuízo de seu funcionamento e a custo do interessado.

Art 133. As condições naturais de absorção das águas pluviais no terreno devem ser garantidas conforme disposto no PDP.

§1º No caso de utilização de piso drenante, somente a área efetivamente vazada será considerada área livre de pavimentação.

§2º No caso de ampliação de edificação existente, as condições de permeabilidade não poderão ser prejudicadas nem reduzidas.

Art 134. Em terrenos com área superior a 500,0m<sup>2</sup> será obrigatória a execução de reservatório de retardamento do escoamento das águas pluviais ligado ao sistema público de drenagem, sendo sua capacidade mínima dada de acordo com a fórmula:

$V=S - S_p \times 0,15 \times I_p \times t$ , sendo:

V - volume do reservatório;

S – área do terreno;

S<sub>p</sub> – área permeável do terreno;

I<sub>p</sub> – índice pluviométrico adotado de 0,06m/hora;

t – tempo de duração da chuva adotado de 2 (duas) horas.

Parágrafo único. No caso de ampliação de edificação existente, o disposto neste artigo deve ser recalculado considerando-se a área total do terreno e das edificações novas e existentes.

### SUBSEÇÃO III: DISPOSIÇÃO DO LIXO

Art 135. As edificações deverão dispor de local interno e apropriado para a guarda e acondicionamento de lixo, situado em local desimpedido e de fácil acesso, preferencialmente no alinhamento da via pública. Deve permitir lavagem sistemática e ventilação constante.

Parágrafo único. O volume do local deve ser dimensionado considerando 5 (cinco) litros por pessoa em edificação de uso residencial e 2,5 (dois e meio) litros por pessoa para os demais usos, considerando a lotação prevista e sem prejuízo de quaisquer outras legislações específicas.

Art 136. Edificações com 500,0m<sup>2</sup> de área construída ou mais, de qualquer uso, devem dispor de espaço destinado à guarda de lixo com sistema de coleta seletiva, seguindo as mesmas diretrizes de locação para a disposição de lixo comum.

Parágrafo único. Edificações existentes antes da vigência deste Código têm o prazo de 2 (dois) anos para realizar as adaptações.

Art 137. Edificações que produzam material infectante, como hospitais, clínicas médicas, veterinárias e similares, deverão dispor de local especial para guarda do lixo, de acordo com a legislação específica e distinto do destinado ao lixo comum e do reciclável.

#### SUBSEÇÃO IV: INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE TELEFONIA

Art 138. É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos pela rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Serão 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.

Art 139. O dimensionamento dos condutores de distribuição interna será calculado conforme a carga máxima dos circuitos e voltagem de rede.

Art 140. Todas as edificações devem ser providas de tubulação para instalação de rede telefônica.

#### SUBSEÇÃO V: INSTALAÇÕES DE GÁS

Art 141. Os compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior.

#### SUBSEÇÃO VI: INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art 142. Considera-se instalações especiais as destinadas a antenas, para-raios, proteção contra incêndio e demais que exigirem serviços técnicos especializados dentro da edificação.

Art 143. Nos edifícios habitacionais de qualquer porte, é obrigatória a instalação de tubulação para antena de televisão em cada unidade.

Art 144. Será obrigatória a instalação de para-raios em edifícios com quatro ou mais pavimentos, com lotação acima de 100 (cem) pessoas, em chaminés elevadas e em construções isoladas e expostas.

Art 145. A instalação de cercas elétricas será permitida nas seguintes condições:

- I. deverá ser informada no projeto, quando da edificação nova, e estará sujeita a aprovação;
- II. quando executada posteriormente, deve-se comunicar o poder público, que poderá fiscalizá-la;
- III. deverá ser apresentado atestado de responsabilidade técnica por profissional habilitado;

IV. deverá estar a uma altura mínima de 2,50m da calçada e utilizar tensão não mortal;

V. possuir placas de advertência ao longo de sua extensão, com distancia máxima de 3,0m entre elas, e tamanho compatível para leitura à distância.

Parágrafo único. Os imóveis que possuem cerca elétrica instalada anteriormente a publicação deste Código, devem se adequar em até 180 (cento e oitenta) dias corridos.

Art 146. Todas as edificações devem prover equipamentos de proteção contra incêndio de acordo com sua lotação prevista e uso, conforme as determinações do Corpo de Bombeiros.

## **SEÇÃO X: LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS**

Art 147. Os estacionamentos de veículos são classificados em:

- I. particular, quando de uso exclusivo e reservado para a residência unifamiliar ou conjunto de habitações agrupadas horizontalmente;
- II. privativo, quando de utilização exclusiva pela população permanente da edificação;
- III. coletivo, quando aberto à utilização por população permanente ou flutuante da edificação.

Art 148. Os estacionamentos coletivos devem dispor de área de acumulação de veículos, localizada entre o alinhamento e o controle da entrada dos veículos, de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) da capacidade total de vagas.

Parágrafo único. As operações de manobra e parada de veículos não poderão se utilizar do espaço do passeio e logradouro público.

Art 149. O acesso de veículos em lotes de esquina deve distar, no mínimo, 6,0m do início do ponto de encontro do prolongamento os alinhamentos dos logradouros, salvo nos estacionamentos particulares.

Art 150. Os acessos para pedestres devem ser independentes dos acessos para carros, salvo nos estacionamentos particulares.

Art 151. A rampa de acesso deve observar recuo de no mínimo 4,0m do alinhamento do logradouro e apresentar inclinação máxima de:

- I. 20% quando destinada a automóveis e utilitários;
- II. 12% quando houver circulação de caminhões e ônibus.

Art 152. Os acessos devem estar sinalizados e devem proporcionar visão desimpedida da calçada.

Parágrafo único. A sinalização deve alertar pedestres e motoristas.

Art 153. O rebaixamento de guia não poderá exceder 50% da testada do lote, respeitando o máximo de 6,0m contínuos.

§1º Poderão ser posicionados dois ou mais pontos de acesso com guia rebaixada, desde que distem, no mínimo, 3,0m entre si.

§2º O rebaixamento das guias não prejudicará o passeio público, as sinalizações, o mobiliário e a arborização. Eventuais acomodações de desnível devem ser feitas dentro do lote.

Art 154. As faixas de acesso e circulação, quando não configurarem vias internas, devem ter no mínimo:

- I. 2,75m de largura quando destinada a circulação de automóveis e utilitários;
- II. 3,50m de largura quando destinadas a circulação de caminhões e ônibus.

Art 155. É admitida faixa única de circulação para duplo sentido, observadas as larguras mínimas:

- I. nas edificações de uso habitacional multifamiliar;
  - a) 2,75m para estacionamento com no máximo 50 (cinquenta) vagas;
  - b) 3,50m para estacionamentos com 50 (cinquenta) a 80 (oitenta) vagas;
  - c) 5,50m para estacionamentos com mais de 80 (oitenta) vagas.
- II. nos demais usos.
  - d) 2,75m para estacionamento com até 50 (cinquenta) vagas;
  - e) 5,50m para estacionamentos com mais de 50 (cinquenta) vagas.

Parágrafo único. A faixa de circulação em curva deve ter largura mínima aumentada em 25% e raio interno mínimo de 4,0m.

Art 156. As vagas devem ter as dimensões mínimas de:

- I. 2,20m por 4,50m para automóveis e utilitários;
- II. 2,50m por 5,0m quando localizada junto a parede, para automóveis e utilitários;
- III. 1,0m por 2,0m para motocicletas;

§1º Nos estacionamentos coletivos com mais de 10 (dez) vagas, deve-se oferecer 3% de vagas para motocicletas, observado o mínimo de 01 (uma).

§2º As vagas destinadas às pessoas com mobilidade reduzida deverão ser dimensionadas conforme as normas técnicas brasileiras.

Art 157. É permitida a instalação de equipamento mecânico para estacionamento, tal como elevador e plataforma giratória, desde que:

- I. não alterem a quantidade de vagas conforme estabelecido no PDP;
- II. não comprometa as áreas de acumulação e manobra de veículos;
- III. não comprometa os acessos e as circulações;
- IV. apresente atestado de responsabilidade de instalação e manutenção por profissional ou empresa habilitada.

## **CAPITULO V. DISPOSIÇÕES TÉCNICAS ESPECÍFICAS**

### **SEÇÃO I: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

Art 158. Considera-se unidade habitacional aquela constituída por, no mínimo, um cômodo, que possua um ponto de cozinha, uma unidade sanitária (com bacia, lavatório e chuveiro) e uma área de serviço, com as dimensões mínimas especificadas no Quadro 01 deste COE.

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

Art 159. As instalações de esgoto das cozinhas deverão passar por caixa de gordura interna ao lote, antes de lançar na rede pública.

Parágrafo único. Edificações concluídas anteriormente à publicação deste Código, deverão se adequar à nova norma em até 18 (cento e oitenta) dias.

### **SUBSEÇÃO I: EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES**

Art 160. As unidades habitacionais das edificações multifamiliares, deverão contar com o mínimo disposto no Art 158, acrescido de áreas comuns de acesso e circulação.

Parágrafo único. As áreas comuns devem ser servidas de depósito para material de limpeza e sanitário com bacia, lavatório, chuveiro e vestiário, conforme a lotação prevista, calculada através do Quadro 02 deste COE.

Art 161. As áreas comuns deverão contar com iluminação de emergência, conforme as normas técnicas brasileiras.

### **SEÇÃO II: EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇO**

Art 162. O edifício destinado à prestação de serviços, como escritórios, consultórios e similares, com mais de 3 (três) andares, deve dispor de:

- I. depósito de material de limpeza;

- II. unidade sanitária para o pessoal de serviço, em quantidade conforme Quadro 02 deste COE.

Art 163. Locais de comércio que disponham de galeria, devem observar os parâmetros:

- I. para galeria coberta:
  - a) largura e pé-direito livres e desimpedidos correspondentes a 1/20 de seu comprimento, observado o mínimo de 4,0m para ambos;
  - b) o compartimento de comércio e serviço fica dispensado de iluminação e ventilação natural, desde que mantenha os mínimos exigidos para iluminação e ventilação artificiais.
- II. galerias descobertas devem ter largura livre e desimpedida correspondente a 1/25 de seu comprimento, observando o mínimo de 3,0m.

Parágrafo único. Para dimensionamento da quantidade de unidades sanitárias, conforme Quadro 02 deste COE, contabiliza-se a área total dos compartimentos de comércio e serviço.

Art 164. Edificações destinadas a preparo, venda, consumo e armazenagem de alimentos e bebidas, deverão observar as normas da Vigilância Sanitária, sem prejuízo das disposições deste Código.

Art 165. Locais destinados a armazenagem, manipulação ou comércio de produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos, bem como suas instalações, canalizações e equipamentos, deverão atentar à legislação pertinente, bem como às disposições do PDP e da normatização de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art 166. As edificações destinadas ao comércio e serviços deverão contar com iluminação de emergência, conforme as normas técnicas brasileiras.

### **SEÇÃO III: EDIFICAÇÕES DE USO MISTO**

Art 167. As edificações que abrigarem uso comercial e residencial devem garantir acessos independentes para cada unidade autônoma.

Parágrafo único. Os pavimentos com usos diferentes devem ser isolados, observadas as normas de segurança contra incêndio.

Art 168. Cada uso deve garantir os mínimos de dimensionamento, iluminação, ventilação, lotação, unidades sanitárias e estacionamento que lhe couber, conforme Quadros 02 e 03 deste COE.

Art 169. A atividade de estacionamento comercializado só será aceita juntamente com outro uso desde que seja garantido o mínimo de vagas para os usuários da atividade com a qual partilha a edificação.

### **SEÇÃO IV: EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

Art 170. As edificações industriais em geral, fábricas e oficinas deverão:

- I. respeitar as dimensões mínimas conforme Quadro 01 deste COE;
- II. possuir vestiários com armários, conforme a quantidade de funcionários por turno;

Art 171. Áreas de estacionamento descobertas devem ser arborizadas quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

Parágrafo único. Deve-se adotar a proporção de 1 árvore a cada 10 (dez) vagas, observado o mínimo de 01 (uma).

#### **SEÇÃO V: LOCAIS DE AGLOMERAÇÃO E REUNIÃO**

Art 172. As edificações destinadas à reunião de pessoas, em pé ou sentadas, para lazer, cultura, esporte, culto religioso e afins, devem atender às exigências do Corpo de Bombeiros em relação às saídas de emergência, rotas de fuga e equipamentos de proteção, inclusive sua quantificação, dimensionamento e posicionamento.

Art 173. Os locais de reunião devem dispor de lugares, sanitários, vagas de estacionamento, acessos e circulação adequados às pessoas com mobilidade reduzida conforme as normas técnicas brasileiras.

Art 174. A lotação máxima do local deve estar anunciada em cartazes ou placas visíveis ao público junto às portas de acesso, do lado interno e externo.

Parágrafo único. Os acessos para pedestres devem ser independentes dos acessos para carros.

#### **SEÇÃO VI: POSTOS DE COMBUSTÍVEL, LAVAGEM E SERVIÇOS AUTOMOTIVOS**

Art 175. A edificação destinada a posto de combustível, lavagem e outros serviços automotivos deve observar as seguintes condições:

- I. assegurar a devida inclinação dos pisos para evitar empoçamento;
- II. coletar as águas superficiais ao longo de toda a testada do terreno de maneira que não sejam lançadas diretamente no sistema público de águas pluviais;
- III. despejá-las em caixa de areia, posicionada em local de fácil acesso e manutenção;
- IV. o acesso dos veículos deve estar distante, no mínimo, 3,0m das divisas com os terrenos vizinhos.

Art 176. O posto de abastecimento deve atender ainda:

- I. as bombas de abastecimento devem observar os recuos dispostos pela Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, e observar o mínimo de 4,5m de distancia dos limites do terreno;

- II. a cobertura poderá estar sobre os recuos, desde que seja livre em toda sua extensão, os apoios respeitem os recuos e o pé-direito seja de, no mínimo, 4,0m;
- III. as instalações para lavagem ou pulverização devem estar abrigadas em ambientes que:
  - a) sejam revestidos de material impermeável com altura suficiente para impedir que os resíduos se dispersem pelos lotes vizinhos;
  - b) possuir área de manobra e espaço de acumulação de veículos internamente ao lote.

Art 177. Atividades não vinculadas à finalidade direta do posto deverão observar as exigências previstas para sua atividade específica.

Parágrafo único. As edificações destinadas a outros usos deverão observar distancia mínima das bombas, superficiais ou subterrâneas, de 5,0m.

Art 178. A lavagem de veículos deverá utilizar, ainda que parcialmente, água pluvial, captada e armazenada no estabelecimento, sendo a rede pública de abastecimento apenas complementar.

Parágrafo único. O sistema de captação de águas pluviais deve ter capacidade mínima de 80 (oitenta) litros para cada m<sup>2</sup> destinado à lavagem de veículos.

## **SEÇÃO VII: EDIFICAÇÕES ESPECIAIS**

### **SUBSEÇÃO I: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS**

Art 179. Para os estabelecimentos de ensino, deverão ser respeitadas, no mínimo, as seguintes normas:

- I. projeto de prevenção contra incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- II. portas de uso coletivo terão largura mínima de 3,0m;
- III. corredores que servem salas de aula deverão ter, no mínimo, 1,50m de largura e acréscimo de 0,20m para cada sala servida;
- IV. possuir área de embarque e desembarque de passageiros, independente da quantidade de vagas de estacionamento oferecidas;
- V. oferecer vagas de estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida, conforme normas técnicas brasileiras;
- VI. as edificações destinadas à educação infantil, fundamental e ensino médio deverão dispor de área de recreação na proporção:
  - a) área descoberta: 1,0m<sup>2</sup> por aluno;
  - b) área coberta: 0,5m<sup>2</sup> por aluno.

## SUBSEÇÃO II: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SAÚDE

Art 180. Deve ser prevista área de embarque e desembarque de passageiros interna ao terreno da edificação, com espaço para aglomeração de veículos sem que o trânsito da via pública seja impactado.

Art 181. A edificação deve possuir local adequado e com capacidade compatível para o armazenamento do lixo hospitalar, em local de fácil acesso para remoção e protegido de acesso ao público, conforme legislação específica.

## SUBSEÇÃO III: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM

Art 182. Consideram-se serviços de hospedagem as edificações destinadas à habitação temporária, tais como:

- I. pousada, albergue, hotel e motel;
- II. apart-hotel e flat;
- III. asilos, orfanatos, moradias de estudantes e religiosos.

Art 183. As edificações destinadas à hospedagem devem dispor de área para embarque e desembarque interna ao lote e na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 pessoas, excluindo-se funcionários, atendendo ao mínimo de 1 (uma).

Parágrafo único. O cálculo da quantidade de pessoas deve se dar conforme Quadro 02 deste COE.

Art 184. As edificações deverão prover espaço para a realização de refeições, coletiva ou individualmente.

Art 185. Pousadas, albergues e hotéis podem dispor de unidades sanitárias privativas e coletivas, observando a quantidade conforme Quadro 02 deste COE e sua distribuição nos pavimentos.

Parágrafo único. Motéis devem dispor de instalação sanitária privativa em cada dormitório.

Art 186. Asilos, orfanatos e moradias estudantis ou de religiosos devem prover espaço para recreação e lazer com, no mínimo, 10% da área edificada, sendo 1/5 desta descoberta.

Art 187. O dimensionamento dos compartimentos, a iluminação e a ventilação mínimos para os dormitórios e os espaços comuns devem seguir as disposições das habitações multifamiliares.

## SUBSEÇÃO IV: ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

Art 188. As atividades temporárias deverão seguir as orientações de seu uso similar.

## SEÇÃO VII: EDIFICAÇÕES PÚBLICAS

Art 189. Sem prejuízo das exigências deste Código, toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Municipal deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

- I. atender às exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas normas técnicas brasileiras aplicáveis;
- II. contemplar soluções projetuais em busca da garantia da sustentabilidade, conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- III. racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivos para coleta e armazenamento de água da chuva para utilização, salvo para consumo humano;
- IV. promover eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

## **CAPITULO VI. EDIFICAÇÕES EM DESCONFORMIDADE EDILÍCIA**

Art 190. A regularização edilícia consiste no conjunto de medidas jurídicas, arquitetônicas, de engenharia e sociais que visam à regularização das construções que se encontrem em desconformidade edilícia.

### **SEÇÃO I: MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO**

#### **SUBSEÇÃO I: REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE GERAL**

Art 191. A regularização de interesse geral aplica-se aos imóveis em desconformidade edilícia, independente de seu uso.

Art 192. Parágrafo único. Terão tramitação prioritária os pedidos de Certificado de Regularização que envolvam a adequação às condições de segurança.

Art 193. Após a realização de obras e serviços necessários à adequação das edificações será expedido Certificado de Regularização, nos termos deste Código.

Art 194. Parágrafo único. Quando se tratar de adequação às condições de acessibilidade e segurança, admitir-se-ão obras e serviços compatíveis com as condições de adaptação razoável.

#### **SUBSEÇÃO II: REGULARIZAÇÃO CIDADÃ**

Art 195. Serão passíveis de regularização edilícia por meio de aplicação de parâmetros específicos, intitulada Regularização Cidadã, as edificações residenciais ou mistas, desde que observadas todas as seguintes condições:

- I. o proprietário ou possuidor seja pessoa física;
- II. estejam situadas em lotes de até 300m<sup>2</sup>;
- III. não estiverem em terreno com risco geológico irremediável;

- IV. não estiverem em áreas de proteção ambiental, áreas non aedificandi, sobre áreas contaminadas ou sob viadutos e pontes;
- V. estiver enquadrada na categoria R4, definida no PDP, ou em uma das seguintes tipologias habitacionais:
  - a) multifamiliar residencial ou misto horizontal: agrupamento horizontal de edificações residenciais autoconstruídas com até 03 (três) pavimentos e unidades habitacionais autônomas, onde residem mais de uma família, apresentando ou não em parte de sua área construída atividades comerciais ou de prestação de serviços.
  - b) multifamiliar residencial ou misto sobrepostas: agrupamento vertical de edificações residenciais autoconstruídas com unidades habitacionais autônomas onde residem mais de uma família, apresentando ou não em parte de sua área construída atividades comerciais ou de prestação de serviços.

## **SEÇÃO II: CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE ESPECÍFICAS PARA A REGULARIZAÇÃO CIDADÃ**

Art 196. A observância de parâmetros específicos mínimos de habitabilidade é condição para a regularização de edificações em desconformidade edilícia que deverá atender aos seguintes critérios:

### **SUBSEÇÃO I: REQUISITOS OBRIGATÓRIOS**

#### **a. segurança e estabilidade**

Art 197. É obrigatória a apresentação de Laudo de Segurança emitido por profissional habilitado atestando a segurança estrutural da edificação, com devida anotação ou registro de responsabilidade técnica.

Art 198. Os elementos estruturais, verticais e horizontais, deverão adotar materiais construtivos resistentes e não perecíveis.

Parágrafo único. Nos compartimentos onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível, os pisos e paredes devem ser revestidos de material resistente, incombustível e impermeável, sem prejuízo das legislações e normas aplicáveis.

Art 199. Os elementos que compõem a cobertura devem adotar materiais isolantes térmicos, isolantes de descargas atmosféricas e incombustíveis.

#### **b. salubridade**

Art 200. As edificações que contiverem compartimentos onde são desenvolvidos atividades de geração de renda ou eventos comunitários devem atender:

- I. as atividades potencialmente geradoras de ruídos deverão dar solução de tratamento acústico e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e dos vizinhos;

II. as atividades potencialmente geradoras de resíduos de materiais particulados devem conter elementos construtivos, tais como exaustores mecânicos, que evitem a exposição prolongada em seus moradores a agentes sintéticos ou biológicos. As soluções adotadas não terão prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança no trabalho;

III. compartimentos enclausurados só poderão ser utilizados se proporcionarem ventilação adequada mediante os critérios de permanência prolongada ou transitória, sem prejuízo de legislação pertinente à atividade;

§1º O atendimento às exigências legais específicas deverá ser comprovado mediante documento de aprovação ou licenciamento expedido pelo órgão competente.

§2º No caso das atividades sem aprovação específica, deve-se apresentar Laudo de Habitabilidade emitido pelo profissional habilitado.

Art 201. É obrigatória a adequação às condições mínimas de iluminação e ventilação naturais, conforme Quadro 01 deste COE.

§1º É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória.

§2º A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir as taxas mínimas de renovação do ar de acordo com o compartimento, conforme Quadro 01 deste COE.

### **c. saneamento**

Art 202. É obrigatório abastecimento individual de água para cada unidade autônoma.

§1º Nos logradouros onde houver disponibilidade de rede pública de abastecimento de água, é obrigatória a ligação ao sistema.

§2º Nas edificações multifamiliares é obrigatória a instalação de um hidrômetro por unidade habitacional autônoma.

§3º Meios alternativos de abastecimento de água serão permitidos onde não houver rede pública, desde que aprovados pelos órgãos competentes e de acordo com legislação pertinente.

Art 203. Toda unidade autônoma deverá dispor de sistema interno de esgotamento sanitário.

§1º Nos logradouros em que a rede de coleta de esgotos pública estiver disponível, torna-se obrigatória a ligação da rede interna à pública.

§2º Os sistemas individuais de esgotamento sanitário deverão estar localizados de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza.

§3º Meios alternativos de coleta e tratamento de esgotos serão permitidos onde não houver rede pública, desde que aprovados pelos órgãos competentes e de acordo com legislação pertinente.

Art 204. Cada unidade habitacional autônoma deve ter conjunto sanitário próprio.

Parágrafo único. O conjunto sanitário de que trata este artigo é composto de pia, bacia e chuveiro.

#### **d. acesso**

Art 205. A edificação deve possuir acesso independente, direto ou indireto.

Parágrafo único. Para domicílios com estabelecimentos comerciais ou de serviços, o acesso às residências deve ser livre de quaisquer restrições de horário, bem como de obstáculos ou barreiras que os torne dependente do funcionamento do estabelecimento.

Art 206. A distância entre a testada do lote e o meio-fio deve ser de, no mínimo, 1,20m desimpedida de obstáculos.

Parágrafo único. Obstáculos no pavimento como degraus e rampas de acesso de veículos devem ser suprimidos, mantendo a regularidade do passeio público.

### SUBSEÇÃO II: REQUISITOS RESTRITOS

Art 207. Os requisitos classificados como restritos serão objeto de análise e estarão sujeitos a aprovação pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano, ou departamento específico que venha a ser definido.

#### **a. densidade domiciliar**

Art 208. Em casos de adensamento excessivo as edificações devem apresentar projeto simplificado de expansão pra adequação.

Art 209. A ocupação da edificação no lote deverá ser de no máximo 85% e a superfície descoberta mínima deverá ser superior a 15%.

§1º Os parâmetros descritos no “caput” deverão ser comprovados através de peças técnicas simplificadas, assinadas por profissional habilitado.

§2º As edificações que ultrapassarem a ocupação máxima de 85% do lote deverão comprovar através de Laudo Técnico a garantia de acesso solar e de ventilação, diretos ou indiretos, suficientes nos compartimentos de permanência prolongada.

Art 210. Os pavimentos devem conter elementos de proteção contra quedas quando possuírem desníveis acima de 90cm.

Parágrafo único. A proteção adotada deverá ser indicada em peça gráfica para avaliação de eficiência.

### SUBSEÇÃO III: REQUISITOS PREFERÍVEIS

Art 211. Os requisitos preferíveis deverão ser indicados nas peças gráficas.

Art 212. Os acessos indiretos poderão constituir-se de vielas laterais com largura mínima preferível de 1,50m.

Art 213. É preferível que as edificações busquem a Acessibilidade Universal, a partir da Lei n.º 10098/2000, do Decreto n.º 5296/2004 e da NBR 9050 que a regulamentam, complementadas por outras normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§1º Constatada a impossibilidade de adoção de soluções que as tornem plenamente acessíveis, admite-se a adaptação máxima possível, não podendo ser reduzidas as condições preexistentes.

§2º No caso de edificação multifamiliar, é preferível a promoção de unidades habitacionais com acessibilidade no piso térreo.

Art 214. É preferível que os cômodos de permanência prolongada tenham área de no mínimo 8,00m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um círculo de 2,00m de diâmetro, e pé direito mínimo de 2,50m.

Art 215. É preferível que os cômodos de permanência transitória tenham pé-direito mínimo igual a 2,40m.

Art 216. Compartimentos de permanência transitória preferivelmente terão vãos para ventilação e iluminação naturais conforme Quadro 01 deste COE.

Parágrafo único. Quando áreas molhadas forem ventiladas indiretamente através de outros compartimentos, a abertura deverá ser calculada utilizando-se a soma das áreas dos pisos dos compartimentos.

Art 217. Em localidades onde houver baixa disponibilidade de água potável, é preferível a utilização de sistemas de captação de águas pluviais para reutilização.

Art 218. É preferível a adoção de materiais construtivos, mecanismos e instalações que favoreçam a redução do consumo de água tratada.

Art 219. Áreas molhadas internas ou externas serão preferivelmente revestidas de material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção nos pisos e nas paredes até a altura de 1,50m.

Art 220. Ato do Executivo poderá definir incentivos para o atendimento aos requisitos preferíveis.

## **CAPITULO VII. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art 221. Aplicam-se os procedimentos administrativos estabelecidos neste Código aos processos em andamento na data de sua entrada em vigor.

Art 222. O pedido de Alvará de Projeto e de Alvará de Construção protocolado até a data de entrada em vigor deste Código, ainda sem despacho decisório ou com

interposição de recurso dentro do prazo legal, deve ser analisado e decidido de acordo com os requisitos técnicos deste Código.

Art 223. O prazo de vigência do Alvará de Construção já expedido e vigente em data anterior à vigência deste Código será de 3 (três) anos, contados do despacho de deferimento.

Art 224. Fica instituído no Município de Jandira o Cadastro de Edificações, composto pelos imóveis regulares e irregulares do município.

§1º Poderão ser inscritos no Cadastro definido no "caput" os imóveis concluídos a qualquer tempo, comprovado com a apresentação do carnê de IPTU que demonstre a área edificada, ou outro documento que comprove a metragem da área edificada e a respectiva data de conclusão.

§ 2º Para a comprovação da área edificada não serão aceitas fotografias, conta de luz, de água, ou de telefone.

§ 3º As edificações inscritas no cadastro definido no "caput" poderão ser regularizadas das infrações edilícias, conforme casos dispostos neste COE, sem prejuízo dos demais documentos descritos nesta lei para os casos específicos.

§ 4º As infrações edilícias não compreendem os lançamentos de natureza tributária e as despesas administrativas.

§5º O Cadastro deverá ser iniciado no prazo máximo de 01 (um) ano.

Art 225. O Executivo, à vista da evolução tecnológica e dos costumes, promoverá periódica atualização das prescrições deste Código, fixando, para tanto, os seguintes objetivos:

- I. promoção das adequações e remanejamentos administrativos necessários ao processo de modernização e atualização deste Código, inclusive no que se refere à estrutura operacional da fiscalização;
- II. estabelecimento de novos procedimentos que permitam a reunião do maior número de experiências e informações de entidades e órgãos técnicos internos e externos à Prefeitura;
- III. estabelecimento de rotinas e sistemáticas de consulta a entidades representativas da comunidade.

§1º As atualizações deste Código, bem como a superveniência de legislação edilícia ou urbanística no prazo de vigência do Alvará de Projeto e do Alvará de Execução com obras não iniciadas, ensejam a sua revogação no caso de haver impacto no projeto, devendo ser solicitado novo alvará, conforme responsabilidades estabelecidas neste Código.

§2º A Secretaria de Habitação e Planejamento é o órgão responsável pela coordenação do procedimento de atualização de que trata o "caput" deste artigo.

Art 226. O Executivo regulamentará este Código no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de sua publicação.

Art 227. Ficam revogadas a Lei nº 256 de 16 de março de 1971, a Lei nº 2100 de 20 de maio de 2015 e a Lei nº 1640 de 11 de julho de 2007.

Art 228. Esta lei entrará em vigor no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de sua publicação.