

MINUTA

NOVO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

TAPIRAÍ / SÃO PAULO

2011

LEI COMPLEMENTAR N.º 049 de 20 de Dezembro de 2011.

Dispõe sobre o novo Código de Obras e Edificações do Município de Tapiraí – São Paulo e dá outras providências.

Alvino Guilherme Marzeuski, Prefeito do Município de Tapiraí, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhe são conferidas, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele promulga a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º - Fica instituído o Código de Obras e Edificações que estabelece as normas e os procedimentos administrativos para controle das obras no Município de Tapiraí, objetivando a harmonia urbanística, valorização dos imóveis e o bem-estar da população.

Art. 2º - Toda construção, reforma, e ampliação de edifícios, bem como demolição parcial ou total, efetuados por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente lei, obedecida, no que couber, a disposição federal, normas vigentes da ABNT e disposições do código sanitário do Estado de São Paulo.

§ 1º - Os padrões e critérios adotados nos projetos deverão atender à NBR9050/04 quanto à acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências a edificações, espaços mobiliários e equipamentos urbanos.

§ 2º - Visando exclusivamente a observância das prescrições urbanísticas e edilícias do Município, e legislação correlata pertinente, a Prefeitura, através do seu órgão competente, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 3º - É de responsabilidade do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação correlata.

§ 4º - É de responsabilidade do autor do projeto o conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequidade de seu trabalho, mediante anotação de responsabilidade técnica - ART.

§ 5º - É de responsabilidade do responsável técnico, nos termos do Código Civil, a observância das normas técnicas que garantam a solidez e a segurança da construção ou instalação, além da observância na execução, da legislação pertinente, normas técnicas e do projeto aprovado, incluindo ART.

Art. 3º - Esta lei complementa as exigências estabelecidas pela legislação municipal que regula o uso, o parcelamento, a ocupação do solo e as posturas municipais, orientando e normatizando a elaboração de projetos e a execução de edificações no município.

Art. 4º - Nenhum serviço ou obra que exija levantamento de guia, demolição de passeio ou pavimentação, assim como desvio de córregos e ribeirões, poderá ser executado sem a autorização prévia da Prefeitura.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para efeito da presente lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ÁREA DE VENDA - área interna da edificação comercial, correspondente ao total da área construída, excluídos os espaços destinados a depósitos, administração, sanitários, circulação e serviços exclusivos dos funcionários ou outras dependências congêneres;

III - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço, preenchido de acordo com ato normativo do CREA;

V - ESCALA ADEQUADA - Escala que permita a visualização e o exame do projeto;

VI - ESPECIFICAÇÃO OU MEMORIAL DESCRITIVO - descrição dos materiais ou serviços empregados na construção;

VII - “FLAT-SERVICE” OU “APART-HOTEL” - edifício multifamiliar que dispõe de serviços de hotelaria;

VIII - “AUTO DE CONCLUSÃO” - documento que certifica ter sido a obra concluída, de acordo com o projeto aprovado;

IX - NBR - Norma Brasileira Registrada;

X - VAGA PRESA - vaga de garagem que não possui acesso direto à área de manobra;

XI - VAGA - espaço descoberto destinado ao estacionamento para auto;

XII - ABRIGO - espaço coberto de estrutura removível em madeira ou metálica;

XIII - INSS - Instituto Nacional de Serviço Social;

TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I DOS PROJETOS E DA APROVAÇÃO

Art. 6º - O projeto completo de uma edificação compõe-se dos seguintes elementos:

I - Projeto arquitetônico;

II - Projetos de instalações complementares;

III - Memoriais descritivos;

§ 1º - A representação gráfica dos projetos deve seguir as diretrizes da ABNT.

§ 2º - O projeto arquitetônico básico do edifício compreende, no mínimo:

I - Implantação da edificação no terreno, na escala 1:100 ou 1:200, devidamente cotada, com todos os elementos que caracterizam o terreno, suas dimensões, orientação magnética, recuos de todos os elementos salientes, reentrantes e áreas, além da posição das vias, vielas e demais dados necessários à perfeita caracterização da obra;

II - Planta baixa de todos os pavimentos, na escala 1:100 ou 1:50, devidamente, cotada, com as dimensões dos ambientes, sua destinação e áreas, vãos de iluminação e ventilação, além da indicação dos níveis dos pisos. É facultada ao autor do projeto a demonstração do interior da residência;

III - Cortes ou perfis, longitudinais e transversais, na escala adequada, que contenham a posição da edificação a ser construída, sua altura e todos os elementos salientes ou reentrantes, a identificação precisa do número de pavimentos, com indicação dos respectivos níveis, e da escada, quando houver;

IV - No mínimo uma fachada, na escala 1:100 ou 1:50, do edifício;

V - Quadro indicando as áreas de iluminação e ventilação dos cômodos;

VI - Detalhes dos elementos construtivos especiais tais como elevadores, escadas, rampas, reservatórios, fossas sépticas e poços absorventes, muros de arrimo para alturas superiores 2,50m.

VII - Quadro legenda conforme modelo definido por decreto pela Prefeitura.

§ 3º - Os projetos de instalações complementares são de apresentação opcional à Municipalidade:

Art. 7º - A análise e aprovação de projetos de edificações novas, ampliações e reformas para fins residenciais, comerciais e industriais serão de responsabilidade do corpo técnico da Prefeitura, de acordo com a Norma Técnica Especial aprovada pelo Decreto estadual 13.248/79.

Parágrafo Único: Somente os projetos de hospitais, laboratórios, indústrias de alimentos e medicamentos serão encaminhados para prévia aprovação da Engenharia Sanitária Estadual.

Art. 8º - A Prefeitura aprovará o projeto arquitetônico básico mediante a apresentação da seguinte documentação de aprovação de projeto:

I - Cinco cópias do projeto;

II - Requerimento padrão;

III - ART - (sempre indicando direção técnica);

IV - Cópia do título de propriedade;

V - Cinco cópias do memorial descritivo;

VI - Certificado de cadastro ou xérox do carnê de IPTU;

VII - Pagamento das taxas;

Parágrafo Único: Do memorial descritivo deverão constar os itens: fundação, estrutura, alvenaria, impermeabilização, piso, esquadrias, revestimentos, instalações hidro-sanitárias e cobertura.

Art. 9º - Para as edificações localizadas em áreas de declividade acentuada devem ser apresentados os projetos complementares necessários, projeto de fundação e estrutura acompanhadas de sondagem de reconhecimento do solo.

Parágrafo Único: Considera-se declividade acentuada o terreno que possua mais do que 35 % de declividade, medidos da frente ao fundo.

Art. 10 - No caso de reforma sem acréscimo de área, mudança de uso ou alteração da compartimentação em edificações, fica dispensada a apresentação de projeto completo.

§ 1º - É obrigatória a apresentação das ART's do autor do projeto arquitetônico e do responsável pela obra, além do desenho em escala adequada, demonstrando as modificações pretendidas.

§ 2º - É obrigatória a apresentação de projetos de instalações complementares, quando ocorrer aumento de capacidade de atendimento.

Art. 11 - Para a análise serão necessárias à apresentação de duas cópias do projeto e duas do memorial descritivo, e uma vez analisado a documentação de aprovação de projeto, todas as observações e correções deverão ser anotadas no processo.

§ 1º - O processo dará entrada no protocolo e tramitará pelo Departamento Técnico competente e havendo necessidade pelos Departamentos Jurídico e Fiscal, todos da Prefeitura.

§ 2º - A Prefeitura fará a comunicação do andamento do projeto - "*comunique-se*", aprovação e indeferimento, por meio de carta e por atendimento direto no Departamento Técnico.

§ 3º - Deferido o processo, a documentação será entregue pelo Departamento Técnico ao responsável técnico ou ao proprietário, mediante a comprovação do pagamento, total ou parcial, das taxas e emolumentos referentes à aprovação.

§ 4º - Decorrido o prazo de 30 - (trinta) - dias sem despacho decisório da Prefeitura, a obra ou serviço pode ter início, responsabilizando-se o autor do projeto e o responsável técnico por aquilo que estiver em desacordo com a legislação, devendo proceder à demolição, se necessário.

§ 6º - Decorridos 04 - (quatro) - meses da data do "*comunique-se*" se o interessado ou o responsável técnico não retirá-lo, o processo poderá ser arquivado no Departamento Técnico e as peças - projeto, memoriais e ART, poderão ser retirados pelo interessado ou pelo responsável técnico, ficando uma cópia desses documentos no processo, ou encaminhado à fiscalização para acompanhamento ou constatação de início irregular de obra.

§ 7º - A partir da data de conhecimento do "*comunique-se*", este deverá ser atendido em 60 - (sessenta) - dias. Após esse prazo o processo poderá ser arquivado, ou encaminhado à fiscalização para acompanhamento ou constatação de início irregular de obra.

§ 8º - No caso de incorreções, no processo devem estar relacionadas claramente as infrações que as motivaram, anotadas no devido "*comunique-se*", não sendo admitidas colagens ou rasuras nos documentos.

Art. 12 - Realizadas todas as alterações, novas cópias deverão ser apresentadas para análise.

§ 1º - Estando em condições de aprovação o número de cópias do projeto e memorial deverá ser completado.

§ 2º - Aprovado o projeto arquitetônico, o órgão competente da Prefeitura entregará cópias visadas do mesmo e do memorial descritivo acompanhado do respectivo alvará, mediante a comprovação do pagamento, total ou parcial, das taxas e emolumentos correspondentes.

§ 3º - A validade do Alvará de construção será de 02 - (dois) - anos podendo ser revalidado a pedido do interessado por igual período. Vencido o prazo o projeto poderá ser arquivado; ou encaminhado à fiscalização para acompanhamento ou constatação de início irregular de obra.

§ 4º - Na aprovação do novo prazo o projeto será reexaminado e a obra deverá ser vistoriada.

§ 5º - A apresentação do projeto, na forma prevista no parágrafo anterior, não implicará pagamento de novas taxas relativas a análise do projeto e emplacamento da edificação.

Art. 13 - Serão permitidas modificações no projeto desde que o interessado solicite anexando os documentos necessários ao atendimento da legislação municipal.

§ 1º - Serão autorizadas mediante anotações, as modificações que não impliquem acréscimo ou redução de área, mudanças de uso do edifício ou alteração de área privativa.

§ 2º - Autorizada a modificação, deverá ser apresentado o projeto “*Substitutivo*”, sem rasuras, colagens ou emendas, na forma como foi construído e caso a área tenha sido alterada para maior será feita a cobrança das taxas devidas.

§ 3º - O projeto “*substitutivo*” será aprovado mediante o cancelamento do anteriormente aprovado.

CAPÍTULO II DAS LICENÇAS

Art. 14 - Para atender aos objetivos desta lei complementar, nenhuma obra serviço ou instalação pode ser iniciada sem o devido alvará de construção.

Art. 15 - Para efeitos desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura podem assumir responsabilidade por projeto, obra, serviço, instalação ou especificação.

Parágrafo Único - Só podem ser inscritos na Prefeitura, profissionais registrados no CREA, que apresentem documentação de acordo com ato normativo do órgão competente.

Art. 16 - Independem de licença ou comunicação, os serviços de:

I - Reparos e substituição de revestimentos em geral, inclusive externos, até dois pavimentos, desde que não haja alteração na fachada;

II - Limpeza e pintura de edifícios que não dependam de andaime ou tapumes;

III - Reparos e pavimentação de passeios em geral, porém o padrão deverá ser mantido;

IV - Reparos e substituições de telhas partidas, calhas e condutores;

V - Reparos e manutenção de instalações que não impliquem aumento de capacidade;

VI - Construção de muros ou de gradis, nas divisas não confinantes com logradouros públicos, sem função de contenção;

VII - Modificações em muros ou gradis existentes, inclusive alteamento até a altura máxima

de 2.20m com anuência do vizinho, quando divisório.

§ 1º - Independe de licença, sendo obrigatória a comunicação prévia acompanhada da ART, ao órgão competente dos serviços de:

- I - Limpeza e ou pintura de edificação que impliquem necessidade de andaime ou tapume;
- II - Obras emergências que interfiram em estrutura;
- III- Substituição de cobertura em geral;
- IV - Impermeabilização em geral.

§ 2º - É obrigatório o Alvará de Construção ou de Reforma para qualquer obra ou serviço que implique interferência com logradouro público ou com edifício tombado.

Art. 18 - Para imóveis em condomínio, devem ser anexados ao pedido de licença para construir, os seguintes documentos:

I - Cálculo das áreas de edificação elaborado de acordo com o estabelecido pelas Normas Brasileiras vigentes, discriminando áreas de uso comum e coeficientes de proporcionalidade das unidades autônomas e áreas globais da edificação;

II - Discriminação das frações ideais de terreno correspondente a cada uma das unidades autônomas, expressa em metros quadrados.

III - Nos casos de reforma ou acréscimo em área comum dos imóveis em condomínio, será obrigatória a apresentação de Ata de Assembléia aprovada pelos condôminos do bloco ou do conjunto, no caso da área pertencer a mais de um bloco.

Art. 19 - A expedição de alvará de construção, certidões de uso e ocupação do solo, localização, existência e perímetro, serão incumbências do corpo técnico da Prefeitura Municipal, assim como, numeração de prédios, vistorias para alvará de funcionamento de comércio e indústrias, auto de conclusão de obras e vistorias especiais.

Parágrafo único - A numeração de prédios será dada quando da aprovação do projeto da edificação, bem como quando o objeto da solicitação for prédio sem projeto aprovado, a numeração será fornecida após a apresentação de projeto de regularização.

Art. 20 - A execução da obra implica incidência de taxa, na forma prevista no Código Tributário, a partir da expedição da licença para edificar.

Parágrafo Único - A obra fica sujeita ao embargo se o pagamento das taxas não for efetuado após a intimação; se for iniciada sem o Alvará de construção; se a implantação mesmo com projetos aprovados colocar em perigo construções vizinhas; e se estiver em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 20 - Qualquer demolição a ser realizada depende da licença do órgão competente da Prefeitura.

§ 1º - A demolição de edificação, com mais de um pavimento, ou acostada à divisa, depende da apresentação da ART do responsável técnico e da especificação.

§ 2º - No caso de muros divisórios será necessário apresentar a anuência do vizinho.

Art. 21 - A paralisação da obra ou serviço inclusive demolição, por período superior a 60 - (sessenta) – dias, implicará intimação para fechamento do terreno com muro de 1,50m de altura, com acesso através de portão, e demais providências quando determinadas em laudo de vistoria

administrativa.

Parágrafo Único- O não cumprimento desta disposição implicará, além das penalidades previstas nesta lei complementar, a execução por parte da Prefeitura, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos custos dos serviços.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO

Art. 22 - Nenhuma edificação pode ser ocupada sem seja procedida a vistoria pela Prefeitura a expedido o Auto da Conclusão de Obra.

§ 1º - No caso de moradia de interesse social, esta poderá ser habitada antes de concluídas todas as obras, desde que estejam em condições de ser utilizados um dos compartimentos de permanência prolongada, a cozinha e o banheiro com suas respectivas instalações.

§ 2º - A falta de Auto de Conclusão de Obra impedirá a expedição de Alvará de Funcionamento.

Art. 23 - Poderá ser concedido o auto de Conclusão parcial se a obra tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas, independente das demais, atendidas as normas de segurança em edificações.

§ 1º - Para os edifícios executados em condomínio, as instalações prediais deverão estar concluídas além de todas as partes de uso comum.

§ 2º - A ocupação parcial pode ser concedida se as unidades não estiverem concluídas, mas seu acabamento for de competência do proprietário da unidade, de acordo com especificação anexo na ocasião do licenciamento e, no caso de conjuntos residenciais, respeitados o disposto no parágrafo 1º do **Art. 22**.

Art. 24 - O Auto de Conclusão deverá ser requerido pelo responsável técnico da obra ou pelo seu proprietário, mediante anuência do primeiro, devendo ser acompanhado de:

I - Apresentação do alvará de construção;

II - Carta de funcionamento dos elevadores, escadas rolantes ou monta-cargas, quando os mesmos existirem;

III - Certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção contra incêndio;

IV - Laudo do responsável técnico, ou de quem ele indicar, sobre o controle tecnológico do concreto e ferragem, da sondagem, das fundações empregadas e do estaqueamento, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos ou qualquer edificação destinada ao uso público, atestando qualidade dos materiais utilizados;

V - Alvará sanitário emitido pelo órgão municipal de saúde competente, no caso de edificações cujo uso não seja habitacional, e estar na relação de atividades que necessitem de licenciamento, junto a Órgão Sanitário competente.

§ 1º - O “Auto de Conclusão” será expedido após a constatação, pelo órgão competente da Prefeitura, de que o sistema de esgoto está ligado corretamente à rede pública coletora ou, na ausência

desta, ao sistema de deposição adotado com as normas de ABNT.

§ 2º - Por ocasião da solicitação do “Auto de Conclusão”, devem ser pagos todos os débitos existentes, inclusive taxas e multas, relativos à obra.

TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 25 - Na execução da edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados devem satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso, o mesmo cuidando-se de edificações pré-fabricadas.

Parágrafo Único - Em se tratando de material não convencional, os padrões mínimos exigidos devem ser determinados por órgão de pesquisa oficial.

Art. 26 - Os acessos às edificações, às passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação e atender às seguintes condições:

I - As portas:

a) Quando de uso privativo, para acesso à unidade ter largura mínima de 80 cm - (oitenta centímetros);

b) Quando de uso comum ou coletivo, ter largura mínima de 1,20m - (um metro e vinte centímetros), ou corresponder ao estabelecido em cálculo de fluxo para a lotação do compartimento, de acordo com norma da ABNT;

c) Quando de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos, ter largura mínima de 60 cm (sessenta centímetros), exceto quando de uso para deficiente físico, que devem ser de 90 cm - (noventa centímetros), no mínimo;

d) As demais, ter largura mínima de 70cm - (setenta centímetros);

II - Os corredores;

a) Quando interno às unidades habitacionais, ter largura mínima de 90cm - (noventa centímetros);

b) quando de uso comum ou coletivo, ter largura mínima de 1,20m - (um metro e vinte centímetros) - ou corresponder ao estabelecido através de norma ou legislação sanitária.

Art. 27 - As escadas ou rampas devem ter largura mínima de 90cm - (noventa centímetros) - e passagem com altura mínima nunca inferior a 2,00m – (dois metros), salvo disposição contrária existente em norma técnica.

§ 1º - As escadas e rampas de uso comum ou coletivo e as escadas de incêndio devem ser dotadas de corrimão e obedecer às exigências contidas na NBR9077 e NBR 9050/04.

§ 2º - Em caso de uso secundário ou eventual, será permitida a redução de sua largura até o mínimo de 60cm - (sessenta centímetros).

§ 3º - A instalação de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada ou rampa.

§ 4º - O piso das rampas deve ser revestido com material antiderrapante e obedecer às declividades máximas, especificadas na NBR 9050/04.

§ 5º - A partir da data da aprovação desta Lei não serão admitidos degraus ou rampas que ocupem espaço do passeio, com a finalidade de se vencer desnível entre o passeio e imóvel;

Art. 28 - É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de três pavimentos acima do térreo, e de, no mínimo, dois elevadores, no caso de mais de sete pavimentos acima do térreo.

§ 1º - Na contagem do número de pavimentos não é computado o último, quando de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum do condomínio ou, ainda dependências de zelador.

§ 2º - O critério do “*caput*” deste artigo aplica-se, também, no caso de construção nos morros, para o número de pavimentos localizados abaixo do térreo, independentemente do número projetado acima do térreo.

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

§ 4º - Além destas exigências deve ser apresentado projeto de instalação e cálculo de tráfego, compatíveis com as normas da ABNT.

Art. 29 - Para efeito desta lei complementar os compartimentos são classificados em:

I - De utilização prolongada;

II - De utilização transitória;

III - De utilização especial.

§ 1º - São compartimentos de utilização prolongada os destinados à permanência confortável por tempo longo e indeterminado, tais como dormitórios, salas em geral e locais de trabalho.

§ 2º - São compartimentos de utilização transitória os destinados ao uso ocasional ou temporário, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escada, salas de espera, gabinetes sanitários, áreas de serviço e cozinhas, exceto estas últimas quando construídas em imóveis de uso comercial de gêneros alimentícios, que se enquadrarão como compartimentos de utilização prolongada.

§ 3º - São compartimentos de utilização especial os destinados à permanência por tempo mínimo e estritamente necessário, tais como adegas, câmaras escuras, caixas fortes, câmaras frigoríficas, saunas, garagens e congêneres.

Art. 30 - Os compartimentos de utilização prolongada salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária, devem:

I - Ser iluminados e ventilados diretamente, por abertura voltada para espaço exterior;

II - Ter um pé direito mínimo de 2,70m - (dois metros e setenta centímetros);

III - Ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00m - (dois metros) de diâmetro;

IV - Ter área útil mínima de 6,00m² - (seis metros quadrados).

Parágrafo Único - Para os compartimentos de utilização prolongada destinados ao trabalho,

ficam permitidas a iluminação artificial e ventilação mecânica, mediante projeto específico que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.

Art. 31 - O compartimento de utilização transitória salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária deve ter:

I - Ventilação natural;

II - Pé direito mínimo de 2,50m - (dois metros e cinquenta centímetros);

III - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 90cm - (noventa centímetros) de diâmetro ou 1,40m - (um metro e quarenta centímetros), quando destinado à utilização de deficiente físico.

§ 1º - Nos compartimentos de utilização transitória, é admitida a ventilação mecânica nas mesmas condições fixadas no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º - Os compartimentos sanitários devem ser dimensionados em razão do tipo de peças que contiverem conforme a seguinte “tabela 1”, abaixo:

PEÇAS	ÁREAS MÍNIMAS (m²)
Bacia sanitária	1.20
Lavatório/Chuveiro/mictório	0.81(p/peça)
Bacia sanitária e lavatório	1.50
Bacia sanitária, Lavatório e Chuveiro	2.50
Bacia sanitária p/uso def. físico	2.24

Art 32. - Os compartimentos de utilização especial devem obedecer às normas técnicas vigentes, especificamente, para o uso pretendido.

§ 1º - Os sanitários não deverão ter comunicação direta com sala, refeitório, cozinha, copa e despensa, sendo proibido o uso dos mesmos para fins alheios aos que se destinam.

§ 2º - No caso de estabelecimentos industriais e comerciais de gêneros alimentícios, inclusive casa de carnes e peixarias, hotéis, pensões, restaurantes, confeitarias e outras casas congêneres, os sanitários deverão satisfazer as seguintes exigências higiênicas:

I – Serem, as mais rigorosamente, possíveis isoladas de forma a evitar poluição ou contaminação dos locais de trabalho e possuírem antecâmara;

II - Não terem comunicação direta com compartimentos ou locais onde se preparem, fabriquem, manipulem, vendam ou depositem gêneros alimentícios;

III - Terem telas as janelas e demais aberturas, à prova de insetos, quando prédios de usos comerciais, industriais e de serviços afins;

IV - Terem as portas providas de molas automáticas, que as mantenham fechadas;

V - Terem os vasos sanitários sifonados;

VI - Possuírem descarga automática e porta papel higiênico;

VII - Possuírem, nos lavatórios, sabões ou substâncias detergentes.

§ 3º - As exigências do parágrafo anterior e de suas alíneas são extensivas aos mictórios.

§ 4º - Em todo e qualquer caso, os vasos sanitários deverão ser instalados de forma a poderem ser rigorosamente limpos e desinfetados.

§ 5º - Os vasos sanitários de edifícios residenciais ou destinados à utilização coletiva deverão ser providos de tampos e assentos maciços e não quebráveis que facilitem a limpeza e assegurem absoluta higiene, feitos de material adequado e inalterável à ação de ácidos e corrosivos, sendo os assentos com base totalmente lisa.

CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 33 - Residência ou habitação é a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída no mínimo por ambientes destinados a: estar, repouso, compartimento sanitário, cozinha e área de serviço, sendo o somatório das suas áreas, nos termos do **Art. 35**, superior a 30,00m² - (trinta metros quadrados).

§ 1º - Para efeito desta lei complementar, as edificações residenciais classificam-se em:

I - Unifamiliares – constituídas por edificações para uso residencial de uma única família, sendo constituídas de unidades independentes construtivamente e como tal aprovadas e executadas;

II - Multifamiliares – constituídas por 02 – (duas) – ou mais unidades habitacionais em uma única edificação - (sobrepostas ou geminadas sem desmembramento do terreno), até qualquer número de habitações caracterizando o condomínio, aprovadas e executadas conjuntamente.

§ 2º - Nos conjuntos residenciais, exceto os classificados como de interesse social, compostos por estruturas construtivas independentes, mas organizados em condomínios, aplicam-se, no que couberem, as disposições da legislação referente ao parcelamento do solo.

§ 3º - A sala pode ser conjugada à cozinha e ao dormitório, e a área de serviço conjugada à cozinha ou ao banheiro, desde que a área do compartimento resultante corresponda, no mínimo, à soma das áreas previstas para cada um deles.

§ 4º - Nenhum cômodo da residência poderá ter acesso direto para comércio ou estabelecimento de serviço, quando o uso for misto;

§ 5º - Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades de interesse social poderão ter a área útil inferior a 30,00m² - (trinta metros quadrados) - desde que contenham, quando completas, os compartimentos constantes no “caput” deste artigo.

§ 6º - Deverá ser previsto quando a unidade habitacional não contar com garagem, espaço externo destinado à vaga ou abrigo para Autos;

Art. 34 - Consideram-se moradias de interesse social as unidades habitacionais embrionárias ou completas, cuja área construída não exceda a 60,00m² - (sessenta metros quadrados).

§ 1º - São consideradas moradias de interesse social, quando componentes de conjunto residencial, aquelas implantadas por cooperativas habitacionais, órgãos públicos, associações de movimentos populares ou através da iniciativa privada, desde que aprovadas previamente pelo

Conselho Municipal de Habitação.

§ 2º - No caso de unidade habitacional isolada, a Prefeitura poderá elaborar projeto e deverá acompanhar a execução da obra, através de grupo técnico específico conforme dispuser decreto do Poder Executivo.

Art. 35 - Os edifícios residenciais multifamiliares, exceto casas sobrepostas ou geminadas, devem atender às seguintes disposições:

I - ter tubulação seca para instalação de antena coletiva para recepção de rádio e tele-difusão;

II - serem dotados de garagem ou abrigo para estacionamento de automóveis na proporção mínima de uma vaga para cada unidade habitacional, destinando-se para cada vaga, além da área de manobra e circulação, o espaço de 4,80m x 2,50m, permitindo a redução para 4,80m x 2,40m quando não houver obstáculos entre duas ou mais consecutivas;

III - Serem dotados de local destinados à recreação com área mínima de 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberto ou descoberto, desde que isolado da área de tráfego de veículos;

IV - Possuírem acessos para pessoas deficientes que usem cadeiras de rodas, através de rampas até o elevador, quando existir;

V - Terem compartimentos ou ambientes cujas dimensões não podem ser inferiores aos valores abaixo:

a) Quando destinados, a repouso e estar com área de 20,00m² - (vinte metros quadrados) - relativa à soma de sala e dormitório, quando separados ou juntos, e 6,00m² - (seis metros quadrados), para cada um dos demais, e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 2,00m - (dois metros) - em cada ambiente;

b) Cozinha: área de 4,00m² - (quatro metros quadrados) - e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,60m - (um metro e sessenta centímetros);

c) Área de serviço: área de 2,50m² - (dois e meio metros quadrados).

§ 1º - Não serão computados, para efeito da área dos ambientes destinados a repouso, estar e área de serviço, os trechos que não permitam a inscrição de um círculo de diâmetro inferior a 1,20m - (um metro vinte centímetros).

§ 2º - É permitido veículo em “vaga presa” desde que se desloque somente um veículo para que o mesmo tenha acesso à área de manobra e o condomínio conte com manobrista.

§ 3º - As exigências contidas nos incisos I, II e III podem ser atenuadas, no caso de moradias de interesse social, mediante ato do Poder Executivo.

Art. 36 - As edificações para fins residenciais só podem ser exploradas com fins comerciais ou de serviços, desde que a natureza desses não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independentemente ao logradouro público.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 37 - As edificações para o trabalho abrangem àquelas destinadas às indústrias, ao

comércio e à prestação de serviços.

§ 1º - A autorização para instalação de estabelecimento de trabalho, em edificações já existentes, será permitida desde que a construção existente tenha Auto de Conclusão da Obra;

§ 2º - O funcionamento será permitido quando da expedição do Alvará de Funcionamento;

Art. 38 - As edificações destinadas às indústrias em geral, fábricas, oficinas, comércio e diversões, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT, devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade desenvolvida na edificação em relação ao entorno, dentro de padrões estabelecidos por normas técnicas da ABNT e legislação pertinente, no tocante à poluição sonora, térmica das águas e do ar.

Art. 39 - Nas edificações industriais os compartimentos devem atender às seguintes disposições:

I - Ter pé direito mínimo de 3,00m - (três metros) - e atender as condições de iluminação e ventilação estabelecidas por legislação sanitária e normas técnicas pertinentes;

II - Localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as normas específicas da ABNT, relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos, quando destinado à manipulação ou depósito de inflamáveis;

III - Ter pé direito mínimo de 4,00m - (quatro metros), onde exista fonte de calor.

Parágrafo único - Em casos excepcionais será admitido a redução do pé-direito, onde exista fonte de calor para 2,70m – (dois metros e setenta centímetros), quando for edificação existente.

Art. 40 - Nas edificações em que existam: forno, máquina; caldeira; estufa; fogão; forja ou outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, em nível industrial, deverá ser apresentado projeto de isolamento térmico, exigindo-se ainda:

I - Distância de 1,00m - (um metro) - do teto, sendo essa distância aumentada para 1.50m - (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - Distância mínima de 1,00m - (um metro) - das paredes da própria edificação, sendo essa distância aumentada para 1,50m - (um metro e cinquenta centímetros), quando confinantes com outras unidades autônomas.

Parágrafo Único: As distâncias previstas no “*caput*” deste poderão ser reduzidas por equivalência, em função do isolamento térmico adotado, obedecidos os parâmetros e recomendações técnicas fornecidos por órgão de pesquisa oficial.

Art. 41 - As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos, ou locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos com finalidade de comercialização, deve:

I - Obedecer às normas especificadas em legislação sanitária, para cada caso e ter projeto aprovado pela Secretaria da Saúde;

II - Ter, nos recintos de fabricação, as paredes até a altura mínima de 2,00m - (dois metros) - e o piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável;

III - Ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - Ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.

Art. 42 - As edificações destinadas a comércio ou serviço devem ter:

I - Pé direito mínimo de 2.70m - (dois metros e setenta centímetros);

II - Acesso ao público com largura dimensionada em função da soma das faixas de passagem, definidas pela ABNT, respeitado o mínimo de 1,20m - (um metro e vinte centímetros);

III - Sanitários separados para cada sexo calculados na razão de um para cada 200,00m² - (duzentos metros quadrados) - de área útil sendo que, quando excedido esse mínimo, pelo menos um para cada sexo deve ser adaptado para deficientes físicos com exigências técnicas e dimensões prevista em legislação própria.

IV - Área útil mínima de 10,00m² - (dez metros quadrados), no caso de escritórios e assemelhados.

§ 1º - Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres, devem obedecer à legislação sanitária pertinente.

§ 2º - Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários devem estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

§ 3º - Nas unidades de área útil inferior a 50,00m² - (cinquenta metros quadrados) - é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos de uso exclusivo da unidade.

§ 4º - As edificações comerciais, com área de venda superior a 36 m² - (trinta e seis metros quadrados), ou de prestação de serviços, organizadas em condomínio devem também:

I - Ter instalação elétrica compatível com a demanda exigida;

II - Ter instalação para ar condicionado, previsto individual ou coletivamente;

III - Ser dotada de área para estacionamento de automóveis na proporção mínima de 50% - (cinquenta por cento) - da área de venda no caso de comércio, ou 18,00m² - (dezoito metros quadrado) - por unidade, no caso de serviços;

IV - Possuir, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo na proporção de um conjunto para cada 100,00m² - (cem metros quadrados) - de área útil, ou fração, ou vinculado a cada unidade na forma prevista no parágrafo anterior.

§ 5º - As galerias comerciais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, devem:

I - Ter largura inferior a 1/12 - (um doze avos) - de seu maior percurso e, no mínimo de 4,00m - (quatro metros);

II - Ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00m² - (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente.

§ 6º - O supermercados ou centros de compra, em edifícios mistos ou não, devem atender às exigências específicas para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas, e as que lhes cabem neste artigo, devendo obedecer à área de estacionamento estipulada no parágrafo 4º, item III.

Art. 43 - As edificações destinadas a creches, escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, devem obedecer à legislação estadual pertinente e normas complementares estabelecidas pelo órgão municipal de educação, em função do tipo de atividade a ser desenvolvida.

Parágrafo Único - Deverá ser previsto local de parada ou estacionamento de veículos, conforme dispuser decreto do Poder Executivo, de acordo com porte e especificidade do

estabelecimento.

Art. 44 - As edificações destinadas a estabelecimento hospitalares e congêneres devem obedecer às normas estabelecidas pelo órgão de saúde competente.

Art. 45 - As edificações destinadas a hotéis, motéis, casa de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres devem atender às seguintes disposições, além daquelas pertinentes a edifícios residenciais multifamiliares;

I - Ter vestíbulo devidamente dotado de locais apropriados para os serviços de portaria, recepção e comunicação;

II - Possuir elevadores quando o edifício possuir 03 - (três) - ou mais pavimentos;

III - Ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

IV - Quando existir local destinado ao preparo de alimentos deve atender exigências previstas nesta lei complementar para esse tipo de compartimento.

V - Os estabelecimentos de que se trata este artigo, estão sujeitos a vistoria pela autoridade competente, constando em vistoria, que o local apresenta condições sanitárias satisfatórias expedindo-se o correspondente "*Certificado de Vistoria Sanitária*".

VI - Os motéis serão providos, obrigatoriamente e dentro de suas divisas, de locais para estacionamento de veículos, na proporção de um local para cada quarto ou apartamento.

Art. 46 - As edificações destinadas às atividades recreativas, esportivas, sociais, culturais, institucionais e religiosas, além daqueles de grande fluxo de pessoas devem satisfazer, além da legislação Sanitária Estadual pertinente os seguintes requisitos:

I - possuir vãos de porta de saída, principais e de emergência, calculados de acordo com o fluxo de pessoas conforme norma da ABNT, obedecendo ao mínimo de 2,00m - (dois metros) - cada, abrindo de dentro para fora, e adotadas de barra antipânico para locais com capacidade de público superior a 500,00 - (quinhentas) - pessoas;

II - Possuir escadas, rampas, corredores de acesso e escoamento de público, com largura calculada de acordo com a norma da ABNT;

III - Possuir proteção acústica que impeça ruído acima dos níveis permitidos para o local, que possa perturbar a vizinhança do entorno.

Art. 47 - As edificações destinadas às atividades: asilos; orfanatos; albergues e estabelecimentos congêneres devem satisfazer, além da legislação sanitária pertinente os seguintes requisitos:

I - As paredes internas, até a altura de 1,50 m - (um metro e cinquenta centímetros), serão revestidas ou pintadas de material impermeável não sendo permitidas divisões de madeira;

II - Quando tiverem 50 - (cinquenta) ou mais leitos deverão ter locais apropriados para consultório, médico e odontológico, bem como quarto para doentes;

III - Deverão ter área para recreação e lazer, não inferior a 10% - (dez por cento) - da área edificada;

IV - A área prevista neste artigo terá cobertura destinada ao lazer, não inferior à sua quinta parte e o restante será arborizado ou jardinado ou, ainda, destinado a atividade esportivas.

V - Se houver locais para atividades escolares, estes deverão atender às normas estabelecidas

para as escolas, no que aplicáveis.

Art. 48 - A construção e utilização das piscinas e balneários devem obedecer às prescrições da ABNT e legislação sanitária pertinente, sendo que para as piscinas de uso público de clubes deverão ter alvará de funcionamento.

Parágrafo Único - Incluem-se nesta exigência os locais dotados de saunas, duchas, banhos, salões para ginástica ou salas de banhos de luz.

Art. 49 - As dependências destinadas à garagem em geral devem atender às disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, além das seguintes exigências:

I - Ter pé direito mínimo de 2,30m - (dois metros e trinta centímetros);

II - Não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III - Ter sistema de ventilação permanente.

§ 1º - As áreas destinadas à garagem em edifícios residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços devem atender, ainda, às seguintes disposições:

I - Ter vão de entrada com largura mínima de 2,50m - (dois metros e cinquenta centímetros), quando coletiva;

II - Ter corredor de circulação com largura mínima de 3,00m - (três metros);

III - Não possuir quaisquer instalações de abastecimentos, lubrificação ou reparo.

§ 2º - As edificações destinadas a garagens comerciais devem atender, ainda às seguintes disposições:

I - Ter dependências destinadas à administração separadas da garagem por paredes incombustíveis para os funcionários;

II - Possuir acessos independentes, por pavimento, para veículos e pedestres;

III - Ter abertura que permitam a circulação independente para acesso e saída de veículo até os estacionamentos;

IV - Possuir rampas de acesso, quando for o caso, de largura mínima de 3,00m - (três metros) - cada;

V - No caso de possuírem serviços de lavagem e lubrificação, devem os mesmos satisfazer as exigências desta lei complementar que lhes forem aplicáveis;

VI - No caso de garagem automática, servida por elevador, deve existir escada de acesso a todos os pavimentos;

VII - Possuir no pavimento térreo espaço destinado à recepção de veículos, com dimensões tais que permitam a parada dos mesmos sem prejudicar o trânsito da via de acesso, conforme dispuser decreto do Poder Executivo de acordo com o porte do estabelecimento.

§ 3º - Quando a garagem for construída em pavimento localizado no subsolo deve ser assegurada a perfeita renovação do ar, independente do número de pavimentos, por meio natural ou mecânico.

§ 4º - Considera-se atendido o disposto no parágrafo anterior quando a área da abertura de ventilação natural corresponder a 05% - (cinco por cento) - da área do piso.

§ 5º - Para atender ao disposto no parágrafo 3º deste artigo, de maneira conjugada, a área de

abertura para a ventilação natural corresponderá, no mínimo, a 02% - (dois por cento) - da área do piso, independente da ventilação mecânica.

Art. 50 - Os postos de serviços e de abastecimentos de veículos devem atender às exigências estabelecidas por normas de segurança das concessionárias, além das seguintes disposições.

I - Ser isolado de qualquer compartimento para fim residencial;

II - Possuir as instalações de forma a ser possível a operação com os veículos dentro do próprio terreno;

III - Possuir canaletas destinadas à coleta das águas superficiais em toda a extensão do alinhamento e convergindo para grelhas coletoras e caixas de areia, em número capaz de evitar a passagem das águas para a via pública;

IV - Ter as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, antes de lançadas à rede de esgotos;

V - Os aparelhos abastecedores devem observar as seguintes distâncias mínimas:

a) 5,00m - (cinco metros) - do alinhamento do logradouro;

b) 3,00m - (três metros) - das divisas laterais e de fundos.

VI - Ter as áreas de lavagem, abastecimentos e troca de óleo, revestidas com materiais que não permitam a impregnação ou a percolação do solo por produtos químicos devendo os pisos ser antiderrapantes.

§ 2º - A área destinada aos aparelhos abastecedores deve ser coberta, devendo a estrutura de apoio respeitar os recuos legais previstos.

Art. 51 - As edificações destinadas a depósitos de inflamáveis devem obedecer às exigências técnicas estabelecidas nas normas da ABNT e, em se tratando de explosivos, às normas de segurança estabelecidas pelo Ministério do Exército.

Art. 52 - As edificações destinadas a barracões ou galpões devem satisfazer no que couber, as exigências desta lei complementar em função do uso e ainda, quando destinados exclusivamente a depósitos, ter instalações sanitárias compatíveis com o número de funcionários.

CAPÍTULO IV OBRAS ESPECIAIS

Art. 53 - Toda obra ou serviço que implique movimentação de solo ou rocha depende de licenciamento do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único - As exigências para obter a licença são estabelecidas em função do tipo de movimentação e do local, a partir de normas estabelecidas por decreto.

Art. 54 - A Prefeitura pode exigir, a partir de vistoria administrativa, as obras ou medidas tecnicamente necessárias para precaver erosão, desmoronamento ou carreamento de terra e ou detritos, em áreas de declividade acentuada.

§ 1º - Sempre que o nível de qualquer terreno, edificado ou não, for superior ao nível do logradouro em que o mesmo se situa, a Prefeitura deverá exigir do proprietário a construção de muros de sustentação ou de revestimentos de terras.

§ 2º - A exigência do presente artigo é extensiva aos casos de necessidade de construção de muros de arrimos no interior dos terrenos e nas divisas com os terrenos vizinhos, quando terras ameaçarem desabar, pondo em risco construções ou benfeitorias por ventura existente no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.

§ 3º - O ônus de construção de muros ou obras de sustentação será do proprietário ou de que foram executadas as escavações ou quaisquer obras que tenham modificado as condições de estabilidade anteriormente existentes.

§ 4º - A Prefeitura deverá exigir ainda, do proprietário de terreno, edificado ou não, a construção de sarjetas ou drenos, para desvios de águas pluviais ou de infiltração que causem prejuízo ou danos ao logradouro público ou aos proprietários vizinhos.

§ 5º - Muros de arrimos com altura a partir de 2,50m - (dois metros e cinquenta centímetros), terá que apresentar projeto e direção técnica para a execução.

CAPÍTULO V

DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 55 - As instalações prediais devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, da concessionária do serviço, quando existir, e legislação pertinente.

Art. 56 - Toda edificação deve ser dotada de instalações para abastecimento de água e coleta de esgotos, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - Todo edifício deve ter reservatório regulador de consumo de água com capacidade de acumulação no mínimo igual ao volume do consumo previsto para 02 - (dois) - dias, além de reserva para combate a incêndios, quando esta for obrigatória.

§ 2º - Edifícios de mais de 02 - (dois) - pavimentos devem contar com reservatórios inferior e superior, devendo este último ter capacidade mínima de 40% - (quarenta por cento) - do total estabelecido no parágrafo anterior.

§ 3º - No abastecimento de água através de poço, deve ter a necessidade proteção sanitária.

§ 4º - Os efluentes que possam trazer prejuízo à rede pública de esgotos sanitários devem ser submetidos a tratamento adequado, sujeito à aprovação da entidade pública competente.

§ 5º - Inexistindo rede pública de esgotos sanitários é obrigatório o projeto e a instalação de sistema de deposição de esgotos, fossa séptica e poço absorvente, executados de acordo com normas da ABNT.

§ 6º - Toda água servida compreendendo a de banheiros, cozinha e área de serviço deverão ser encaminhadas para o dispositivo mencionado no parágrafo anterior.

Art. 57 - Toda edificação deve dispor de instalações de águas pluviais adequadas e satisfatórias.

§ 1º - Quando localizadas nos morros, devem ser dotadas de calhas, condutores e encaminhamento adequado.

§ 2º - As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas deverão ser canalizadas para ruas ou vielas quando o lote estiver em nível mais baixo que a rua com a qual faz frente.

§ 3º - Nas edificações construídas no alinhamento, ou nas divisas, as águas pluviais dos telhados, balcões, terraços e marquises devem ser obrigatoriamente, captadas dentro do lote e canalizadas para as sarjetas por meios de calhas e condutores passando sob o passeio. Aquelas que estejam em desacordo na data da aprovação desta lei terão o prazo de 180 - (cento e oitenta) - dias para se adequar.

Art. 58 - Toda edificação localizada em logradouros dotados de rede de distribuição elétrica deve possuir instalação elétrica projetada e executada de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - O órgão competente da Prefeitura poderá estabelecer normas disciplinadoras suplementares de função do uso da instalação.

§ 2º - Os estádios, auditórios, cinemas, teatros, hospitais, hotéis, centros de compras e locais semelhantes deverão ser providos de uma fonte própria de energia, bateria de acumulações ou grupo de geradores, para alimentação de rede de emergência nos casos de interrupção do funcionamento normal.

§ 3º - Aos circuitos de emergência, quando existente, deverão ser ligadas as lâmpadas necessárias para que o público possa retirar-se do estabelecimento, em ordem.

§ 4º - As instalações de pára-raios é obrigatória nos edifícios com mais de 03 – (três) - pavimentos e nos depósitos de inflamáveis e explosivos, torres e chaminés elevadas, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

Art. 59 - No caso de edificações organizadas em condomínio deve ser prevista a execução de instalações telefônicas, obedecidas as normas da concessionária.

Art. 60 - A execução das instalações de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes depende de pedido de licença prévia à Prefeitura, acompanhado do respectivo projeto, contendo detalhes da instalação e indicação do destino do edifício, além do memorial descritivo, todos observando as prescrições da ABNT, para o projeto e instalação.

§ 1º - Será permitido o uso de elevador em caráter provisório, e exclusivamente para serviço, mediante autorização do instalador apresentada ao órgão competente e após vistoria da obra pelo prazo máximo de 180 - (cento e oitenta dias).

§ 2º - O funcionamento regular do elevador só é permitido após vistoria do órgão técnico competente e concessão do respectivo alvará de funcionamento.

§ 3º - Deve ser garantida, através de empresa especializada, a manutenção constante dos equipamentos, de acordo com o decreto do Poder Executivo.

§ 4º - A empresa responsável pela manutenção deverá apresentar ao órgão técnico competente cópia do contrato de prestação de serviço e a respectiva ART do profissional legalmente habilitado.

§ 5º - Deverá ser apresentada, pela empresa responsável pela manutenção, ao órgão técnico competente, o relatório de acompanhamento conforme modelo estabelecido por ato normativo.

Art. 61 - As instalações de gás devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º - O depósito deve ser instalado em compartimento privativo e apropriado, amplamente ventilado e com iluminação natural suficiente, não podendo ter quaisquer dispositivos que possam provocar chama, calor ou centelha.

§ 2º - As edificações que, pelas suas características, possuam mais que um consumidor,

devem ser dotadas, obrigatoriamente, de central de gás e a cada unidade corresponderá um aparelho medidor.

Art. 62 - Toda edificação deve possuir instalação preventiva de controle de incêndio, de acordo com as normas da ABNT e legislação estadual pertinente.

§ 1º - Excluem-se desta exigência as edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares caracterizadas como sobrepostas ou germinadas.

§ 2º - Nos edifícios já existentes e em que sejam absolutamente necessárias instalações contra incêndios, o órgão competente da Prefeitura providenciará a expedição das intimações, fixando prazos para seu efetivo cumprimento.

Art. 63 - As instalações para produção de frio ou calor e refrigeração ou renovação de ar, excetuadas de pequeno porte, devem observar as prescrições normalizadas pela ABNT.

§ 1º - Consideram-se de pequeno porte os aparelhos destinados ao uso doméstico e de potência inferior a 02 – (dois) HP.

§ 2º - A instalação de novos equipamentos de ar condicionado nas fachadas das edificações em geral deverá ser provida de meios que impeçam o gotejamento de água, provinda da condensação do ar, sobre as calçadas ou áreas comuns.

Art. 64 - As instalações mecânicas estão sujeitas à aprovação de projeto específico pela Prefeitura, através do órgão competente, devendo ser executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - O órgão da Prefeitura deve exigir a apresentação do respectivo aceite das instalações mecânicas, antes da concessão do Auto de Conclusão.

§ 2º - O previsto neste artigo é aplicável aos dispositivos de exaustão, devendo nesse caso, garantirem-se as condições de retenção de particulados e gorduras, além do isolamento acústico e proteção contra vibrações indesejáveis.

CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 65 - O responsável técnico e o proprietário devem adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, durante a execução de obras, demolições ou serviços, observando-se as prescrições estabelecidas em normas técnicas da ABNT ou legislação pertinente.

Parágrafo Único - Quando o infrator for o profissional ou empresa legalmente habilitados, a Prefeitura, através do seu órgão competente, notificará o Ministério do Trabalho sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

Art. 66 - Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado em fachada no alinhamento do logradouro deve estar protegido por tapumes.

§ 1º - A colocação de tapumes que ocupem passeio público depende do licenciamento para execução dos serviços.

§ 2º - Os tapumes devem satisfazer os seguintes requisitos:

I - Não ocupar mais da metade da largura do passeio, observando-se o máximo de 3,00m -

(três metros), a não ser mediante autorização especial devidamente justificada;

II - Serem executados com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes do logradouro, apresentando aspecto esteticamente satisfatório e com altura superior a 2,10m - (dois metros e dez centímetros);

III - Terem afixadas, de forma visível, as placas indicadoras de tráfego de veículos, de nomenclatura da rua e de numeração do imóvel, quando existirem no local ou vierem a existir.

IV - Enquanto for mantido deverá ser bem conservado, pois não serão admitidas peças soltas, lascadas com pintura deterioradas.

§ 3º - A construção de galeria sobre o passeio público deve ser exigida sempre que a execução da obra colocar em risco a segurança de pedestres, que deve ser mantida até o final da obra.

§ 4º - Os materiais de construção descarregados fora da área limitada pelo tapume deverão ser, obrigatoriamente, removidos para o interior da obra dentro de 02 - (dois) - dias no máximo, contadas da data da notificação.

Art. 67 – Andaimos devem ser construídos ou montados sempre que for necessário executar trabalhos em lugares elevados, onde eles não possam ser re-afixadas com segurança a partir do piso e cujo tempo de duração ou tipo de atividade, não justifique o uso de escadas.

§ 1º - Os andaimes devem ficar dentro da área protegida pelo tapume e satisfazer as seguintes condições:

I - Serem executados com material de boa qualidade, não sendo permitido o uso de peças que possam comprometer a resistência e estabilidade;

II - Terem estrados de andaimes não individuais com largura mínima de 0,90 - (noventa centímetros);

III - Serem protegidos por guarda corpo de altura entre 90cm - (noventa centímetros) - e 1,00m - (um metro), além de rodapé, guarnecidos com tela milimetrada ou outro material com mesmo desempenho;

IV - Serem executados de forma a impedir o livre trânsito sob eles, a não ser quando instalada cobertura ou galeria de proteção;

V - impedirem que materiais ou equipamentos sejam pendurados no lado externo;

VI - serem instalados sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 2º - Os andaimes suspensos, ou balancins, são permitidos desde que, além das condições previstas no parágrafo anterior, os operários utilizem obrigatoriamente cinto de segurança ligado a uma corda pendente fixada em local firme da construção.

Art. 68 - Em todo perímetro da construção de edifícios com mais de cinco pavimentos é obrigatória a instalação de uma plataforma de proteção especial - (bandejão) - em balanço, na altura da segunda laje, contada a partir do nível do terreno.

§ 1º - A plataforma deve ter, no mínimo, 2,20m - (dois metros e vinte centímetros) - de balanço horizontal, mais 80cm (oitenta centímetros) de comprimento com inclinação aproximada de 45º - (quarenta e cinco graus).

§ 2º - A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje imediatamente superior e retirada somente após o término do revestimento externo acima dela.

§ 3º - É obrigatória a instalação de bandejas - (apara-lixos), de 03 - (três) - lajes, a partir da 5ª - (quinta), como no mínimo 1,40m - (um metro e quarenta centímetros) - de balanço horizontal, mais 80cm - (oitenta centímetros) - de comprimento com inclinação aproximada de 45º - (quarenta cinco graus).

§ 4º - Toda bandeja - (apara-lixo) - deve ser instalada da mesma forma que a plataforma de proteção, podendo ser retirada quando estiver concluída a alvenaria até a bandeja imediatamente superior.

§ 5º - A partir da décima primeira laje, todo o perímetro da construção deve ser fechado com tela de arame galvanizado ou rede de nylon, com malha de 003 cm - (três centímetros) - no máximo.

§ 6º - A tela prevista no anterior deve ser instalada, no mínimo, a 1,40m - (um metro e quarenta centímetros) - da fachada e fixada nas bandejas.

§ 7º - Quando os pavimentos mais altos forem recuados, a plataforma deve ser instalada na primeira laje do corpo recuado e as bandejas a partir da quarta laje recuada, instalando-se bandejas a partir da segunda laje nos pavimentos não recuados.

§ 8º - O conjunto formado pelas bandejas e plataforma pode ser substituído por andaimes fachadeiros, instalando-se tela em toda a sua face externa.

§ 9º - Para impedir a queda de pessoas ou materiais, além das proteções já previstas, poderão ser exigidas, desde que tecnicamente justificadas:

- I - Redes tipo tênis;
- II - Redes verticais de fachadas;
- III - Redes de malhas metálicas horizontais

Art. 69 - Por ocasião da inspeção para concessão da respectiva carta de ocupação, os andaimes e tapumes deverão ter sido retirados e os reparos de eventuais estragos ocasionados nos passeios e logradouros públicos, devidamente efetuados.

Art. 70 - Constatada a paralisação de serviços de demolição ou construção, deve ser anotada tal ocorrência em processo.

§ 1º - Se a paralisação for superior a 60 - (sessenta) - dias, deverá ser procedida a vistoria na obra e recomendadas as medidas necessárias para garantir a segurança do local, do logradouro e dos vizinhos.

§ 2º - Se o proprietário não atender a intimação da Prefeitura, decorrente das recomendações do laudo técnico, ficará sujeito, além das penalidades previstas nesta lei complementar, ao pagamento dos custos dos serviços que a Prefeitura se ver obrigada a executar em prol da segurança, acrescido de 100% - (cem por cento) - a título de taxa de administração.

§ 3º - O laudo técnico poderá determinar o reinício dos serviços em prazo determinado, a demolição do que estiver construído ou o re-aterro das fundações, se for o caso.

Art. 71 - O responsável técnico pela obra ou serviço, ou proprietário, deverão adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira ou ruídos excessivos.

§ 1º - O leito carroçável e o passeio não poderão ficar comprometidos no seu estado de conservação e limpeza, em função da obra ou serviço executado ou em execução.

§ 2º - Em caso de acidentes por falta de precaução ou segurança, constatado pela fiscalização

da Prefeitura, ficarão sujeitos a multa o responsável técnico e o proprietário, sem prejuízo de outras sanções previstas.

TÍTULO IV DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 72 - Os responsáveis pela obra ou serviço são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

Parágrafo Único - Devem permanecer no local, durante o período de execução da obra ou serviços públicos ou particulares, a placa dos profissionais e empresas habilitadas, de acordo com a normalização do CREA-SP, cópias das ART's, cópias dos projetos arquitetônico e ou complementares exigidos e a respectiva licença.

Art. 73 - As vistorias de obras e instalações são providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de profissionais legalmente habilitados, especialmente designados para esse fim.

§ 1º - As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposição desta lei complementar, ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança.

§ 2º - Para a realização das vistorias, a Prefeitura poderá solicitar a colaboração de Órgão técnico de outro Município, do Estado, da União ou de autarquias, ou ainda de empresas especializadas.

Art. 74 - A vistoria deverá ser realizada na presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço ou, na sua ausência, na do proprietário ou seu representante legal.

§ 1º - Se for necessário far-se-á a intimação pessoalmente ou através de edital e via postal, determinando o dia e hora que se realizará vistoria.

§ 2º - No caso de existir perigo iminente para a segurança de qualquer pessoa, será procedida a imediata vistoria, garantida por todos os meios legais necessários.

Art. 75 - Em toda vistoria, as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicados as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

§ 1º - Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, caberá multa nos termos desta lei.

§ 2º - Sem prejuízo do previsto no anterior, poderá ser determinada a interdição ou qualquer medida de segurança.

§ 3º - Nos casos de ameaça à segurança pública que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Procuradoria Jurídica, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

§ 4º - Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 100% - (cem por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras, serviços ou instalações.

§ 5º - Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverá ser tomada, nos caso que envolvem a segurança pública.

Art. 76 - A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta lei complementar.

§ 1º - A intimação conterà os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos.

§ 2º - Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 3º - mediante requerimento devidamente justificado e a critério da chefia do órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação.

§ 4º - Na interposição de recurso contra intimação, o prazo será sustado até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou pelo correio e reiniciada sua contagem.

§ 5º - A intimação será publicada através da imprensa oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la, ou não seja encontrado.

Art. 77 - As infrações aos dispositivos deste Código de Obras e Edificações ficam sujeitas às penalidades:

I - Advertência;

II - Multa;

III - Suspensão;

IV - Exclusão do registro dos profissionais, ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;

V - Embargo das obras;

VI - Demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º - As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao responsável técnico ou ao autor do projeto, simultânea ou independentemente, como dispões esta lei complementar.

§ 2º - Quando o infrator for o profissional ou empresa legalmente habilitada, a Prefeitura, através de seu órgão competente, informará ao CREA-SP sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

§ 3º - Quando se tratar de infração de responsabilidade da empresa executante, ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

Art. 78 - Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

I - Dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;

II - Nome e endereço do infrator;

III - Descrição sucinta do fato determinante da infração;

IV - Dispositivo infringido;

V - Dispositivo que determina a penalidade;

VI - Valor da multa prevista;

VII - Assinatura e identificação de quem o lavrou;

VIII - Assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ao assinar.

Parágrafo Único: O infrator terá o prazo de 30 - (trinta) - dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolado.

Art. 79 - A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

CAPÍTULO II

DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Art. 80 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional, que apresentar projeto em flagrante desacordo com disposições desta lei complementar ou com as normas da ABNT.

Parágrafo Único - A reapresentação do projeto com as mesmas infrações será passível de multa.

Art. 81- As multas aplicáveis ao profissional, responsável pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:

I – R\$ 20,00 – (vinte reais) - por apresentar projeto ou memorial em desacordo com dispositivos desta lei complementar, na forma prevista no artigo anterior;

II – R\$ 200,00 – (duzentos reais) - por apresentar projeto em desacordo com o local, falseando dados gráficos;

III – R\$ 300,00 – (trezentos reais) - por introduzir alterações no processo aprovado sem a respectiva licença;

IV – R\$ 400,00 – (quatrocentos reais) - por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que não infrinjam esta lei complementar;

V – R\$ 800,00 – (oitocentos reais) - por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que gerem infrações a dispositivos desta lei complementar;

VI – R\$ 800,00 - (oitocentos reais) - por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela ABNT;

VII - R\$ 1.000,00 – (mil reais) - por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança na obra.

Art. 82 - As multas aplicáveis aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes:

I – R\$ 1.000,00 – (mil reais) - por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença;

II – R\$ 1.600,00 – (um mil e seiscentos reais) - por ocupar edificação sem ter sido concedida

a respectiva carta de ocupação pelo órgão competente, executando-se os casos previstos no parágrafo único do Art. 22 e nos parágrafos 1º e 2º do Art. 23;

III - R\$ 400,00 – (quatrocentos reais) - por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da prefeitura.

Parágrafo Único - As multas previstas neste artigo poderão, desde que autorizado pelo Prefeito, ser aplicadas diariamente até que se elimine a irregularidade.

Art. 83 - Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei complementar.

Parágrafo Único - Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a R\$ 200,00 – (duzentos reais) - nem superior a R\$ 2.000,00 – (dois mil reais).

Art. 84 - Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de dez dias.

§ 1º - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

§ 2º - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizadas nos seus valores monetários pela variação monetária, e acrescidas de juros, conforme prevê o Código Tributário.

§ 3º - Não será levantado embargo, expedida licença ou concedida a carta de ocupação, quando existir débito de multa relativo ao profissional responsável ou proprietário referente à obra, serviço ou instalação.

Art. 85 - Nas reincidências, as multas serão cobradas em dobro.

Parágrafo Único - Para efeito das penalidades prevista neste código, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

Art. 86 - Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

Parágrafo Único - Persistindo o descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo anterior.

CAPÍTULO III

DA SUSPENSÃO OU EXCLUSÃO

Art. 87 - A penalidade de suspensão, ou exclusão, será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

I - Quando for suspenso ou excluído pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

II - Quando for condenado, pela justiça, por atos praticados decorrentes de suas atividades profissionais.

Parágrafo Único - as penalidades de suspensão e exclusão serão aplicáveis também às empresas que infringirem quaisquer dos itens deste artigo.

CAPÍTULO IV

DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 88 - Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

I - Não tiver licença para edificar, quando necessária;

II - Estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;

III - Quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;

IV - Quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprirem prescrições deste Código de Obras e Edificações ou da ABNT;

V - Estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção.

§ 1º - Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização notificará o infrator, lavrará um termo de embargo das obras a ser encaminhado ao responsável técnico quando existir, ou ao proprietário.

§ 2º - Além da notificação de embargo pelo órgão competente da Prefeitura, deverá ser feita a publicação por edital.

§ 3º - As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com laudo técnico elaborado pela fiscalização de obras.

§ 4º - Para assegurar a paralisação da obra embargada, a Prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio da força policial.

§ 5º - O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6º - Se não for possível a regularização da obra embargada, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

§ 7º - Sem prejuízo do que dispõe o §4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de R\$ 2.000,00 – (dois mil reais) - por desrespeito ao embargo, a qual será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

§ 8º - O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público será efetuado através de ofício do titular da Secretaria Municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

Art. 89 - Uma edificação, ou qualquer uma de suas dependências ou instalações, poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

Parágrafo Único: A interdição será imposta pelo órgão competente, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada, de acordo com o ato normativo.

Art. 90 - A demolição ou desmonte, parcial ou total, de edificação ou instalação aplicar-se-ão nos seguintes casos:

I - Não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II - Em caso de obra clandestina e não legalizáveis;

III - Em caso de obras ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência, por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico não tomar as medidas necessárias;

IV - Quando for indicada, no laudo de vistoria, necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante de ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

§ 1º - No caso a que se refere o inciso IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 100% - (cem por cento), a título de administração.

§ 2º - Se proprietário ou construtor responsável técnico se recusar a executar a demolição, a Procuradoria Jurídica, por solicitação do órgão competente, deverá providenciar a medida judicial cabível.

CAPÍTULO V

DAS RELAÇÕES COM A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 91 - Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas nesta lei, serão permitidas somente obras que não venham agravar as transgressões anteriores.

Parágrafo Único - Mediante legislação específica, será permitida a regularização das obras que, através dos dados cadastrais, eram comprovadamente existentes por ocasião da promulgação da presente lei complementar .

Art. 92 - Nos edifícios a construir, em zonas onde é obrigatório o recuo frontal, serão permitidos, nesse recuo, os seguintes balanços acima do pavimento térreo.

I - De 1,50 m - (um metro e cinquenta centímetros), quando o referido recuo for 7,00m - (sete metros) - no mínimo.

II - De 1,00 m - (um metro) - quando o referido recuo for de 3,00m - (três metros) - no mínimo.

Art. 93 - Somente serão permitidas saliências em qualquer fachada, além desses limites, para ornamentos, caixas de ar condicionado e jardineiras, até o máximo de 30cm - (trinta centímetros).

Art. 94 - Para as construções edificadas no alinhamento da calçada não serão admitidos balanços em nenhum dos pavimentos acima do térreo.

Art. 95 - Para aqueles lotes situados em zonas cujo recuo de frente seja obrigatório, bem

como àqueles com topografia em aclives ou declives superiores a 15% - (quinze por cento), será permitida a construção no alinhamento de frente de apenas um pavimento.

Art. 96 - Quando o imóvel divisar com viela deverá ter recuo de 1,50m – (um metro e cinquenta centímetros) - obrigatório para esta.

CAPÍTULO VI

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 97 - Habitações unifamiliares com área de no máximo 60,00m² - (sessenta metros quadrados) - e mínimo de 48,00 m² - (quarenta metros quadrados), integrante de conjunto habitacional vertical ou horizontal construído por entidade pública de administração direta ou indireta, ou as isoladas, construídas sob responsabilidade técnica do proprietário segundo projeto tipo elaborado pelo poder público municipal, só serão aprovadas em loteamentos ou glebas voltadas para a via pública servidas de rede de água e esgoto.

CAPÍTULO VII

MUROS DE OFICINAS

Art. 98 - As oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura as borracheiras, os desmanches, os ferros velhos e quaisquer outros estabelecimentos que se dediquem ao conserto de caminhões, carros e motos, bem como ao depósito, ao conserto e a comercialização de peças provenientes daqueles veículos, deverão ter suas instalações cercadas por muros de, no mínimo, 3,00m - (três metros) - de altura.

Art. 99 - Excetuam-se do disposto no art. 98, os estabelecimentos que comercializaram peças novas para veículos.

§ 1º - Os estabelecimentos a que se refere o “*caput*”, terão um prazo de 180 – (cento e oitenta) - dias para adaptarem suas instalações a determinação desta lei.

§ 2º - O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado uma única vez, por período igual ou inferior ao original, e será graduado a critério do Executivo, mediante requerimento fundamentado do interessado.

§ 3º - Para que seja concedida a prorrogação do prazo, deverá estar concluído pelo menos 30% - (trinta por cento) - do total do serviço.

§ 4º - Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior sem que a determinação legal tenha sido cumprida, o poder Executivo notificará o estabelecimento faltoso, concedendo-lhe um prazo de 30 - (trinta) - dias para conclusão do serviço.

§ 5º - Decorrido o prazo estabelecido no parágrafo anterior, será aplicada no infrator uma multa em valor equivalente a R\$ 20,00 – (vinte reais), que será renovada, ao final de cada período de 10 - (dez) - dias sem que o serviço tenha sido concluído.

CAPÍTULO XI

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS COMPARTIMENTOS

Art. 100 - Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos neste regulamento ou em suas Normas Técnicas Especiais.

§ 1º - Os compartimentos não poderão ter suas áreas e dimensões, inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte, e quando não previsto nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

- I** - Salas, em habitações: 8,00m² - (oito metros quadrados);
- II** - Salas para escritórios, comércio ou serviços: 10,00m² - (dez metros quadrados);
- III** - Dormitórios: 8,00m² - (oito metros quadrados);
- IV** - Dormitórios coletivos: 5,00m² - (cinco metros quadrados) - por leito;
- V** - Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00m² - (quatro metros quadrados);
- VI** - Dormitório de empregada: 6,00m² - (seis metros quadrados), sendo a menor dimensão 2,00m - (dois metros quadrados);
- VII** - Salas-dormitórios: 16,00m² - (dezesesseis metros quadrados);
- VIII** - Cozinhas: 4,00m² - (quatro metros quadrados);
- IX** - Área de serviços: 2,50m² - (dois e meio metros quadrados), podendo ser uma simples cobertura;
- X** - Será admitido em prédios de até 60,00m² - (sessenta metros quadrados), área de serviços descobertas;
- XI** - Compartimentos sanitários:
 - a)** Contendo somente bacia sanitária: 1,20m² - (um e vinte metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m – (um metro quadrado);
 - b)** Contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50m² - (um e meio metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m – (um metro);
 - c)** Contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00m² - (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m;
 - d)** Contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50m² - (dois e meio metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m - (um metro);
 - e)** Contendo somente chuveiro, 1,20m² - (um e vinte metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m – (um metro);
 - f)** Antecâmaras, com ou sem lavatório, 0,90m² - (zero vírgula nove metros quadrados), com dimensão mínima de 90cm – (noventa centímetros);
 - g)** Contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária, segundo disposição conveniente a proporcionar a cada um deles, uso cômodo;
 - h)** Celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias,

1,20m² - (um e vinte metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m – (um metro);

i) Mictório tipo calha, de uso coletivo, 0,60m² – (zero vírgula sessenta metros quadrados) - em equivalência a um mictório tipo cuba;

j) Separação entre mictórios - tipo cuba, 60cm - (sessenta centímetros), de eixo a eixo.

XII - Vestiários: 6,00m² - (seis metros quadrados);

XIII - largura de corredores e passagens:

a) quando de uso comum ou coletivo, 1,20m – (um metro e vinte centímetros);

b) quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 90cm – (noventa centímetros).

XIV - compartimentos destinados a outros fins, valores sujeitos a justificação.

§ 2º - As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos as normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte e ,quando não prevista nas referidas normas específicas, aos valores abaixo:

I - degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo à relação: $0,60 < 2e + p < 0,65$;

II - larguras:

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

b) Quando de uso restrito poderá ser admitida redução até 90cm – (noventa centímetros);

c) Quando, no caso especial de acesso a jiraus, torres, adegas e situações similares, 60cm – (sessenta centímetros).

III - As escadas de segurança obedecerão às normas baixadas pelos órgãos competentes.

§ 3º - Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação e, quando não previstos, aos valores a seguir:

I - Nas habitações:

a) Salas e dormitórios: 2,70m – (dois metros e setenta centímetros);

b) Garagens: 2,30 – (dois metros e trinta centímetros);

c) Nos demais compartimentos: 2,50m – (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Nas edificações destinadas a comércio e serviços:

a) Em pavimentos térreos: 3,00m – (três metros);

b) Em pavimentos superiores: 2,70m – (dois metros e setenta centímetros);

c) garagens: 2,30m – (dois metros e trinta centímetros).

III - Nas escolas:

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

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

IV - Em locais de trabalho: 3,00m – (três metros), podendo ser permitidas reduções até 2,70 m, segundo a atividade desenvolvida.

V - Em salas de espetáculos, auditórios e outros locais de reunião: 6,00m, podendo ser

permitidas reduções até 4,00 m, em locais de área inferior a 250m²; nas frisas, camarotes e galerias: 2,50m;

VI - Em garagens: 2,30m – (dois metros e trinta centímetros);

VII - Em porões ou subsolos, os previstos para fins a que se destinarem;

VIII - Em corredores e passagens: 2,50m – (dois metros e cinquenta centímetros);

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

X - Em outros compartimentos, os fixados pela autoridade sanitária competente, segundo o critério de similaridade ou analogia.

CAPÍTULO

INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 101 - Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

§1º - Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m – (dez metros) - de comprimento, poços e saguões de elevadores, devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural, direta ou indireta.

§2º - Para efeito de insolação e iluminação, as dimensões dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das saliências, exceto nas fachadas voltadas para o quadrante NORTE.

Art. 102 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos em prédios de um pavimento e de até 4,00 m – (quatro metros) de altura:

I - Espaços livres fechados, com área não inferior a 6,00 m² – (seis metros quadrados) - e dimensão mínima de 2,00 m – (dois metros);

II - Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas - (corredores), de largura não inferior a 1,50 m – (um metro e cinquenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote, de altura não superior a 4,00 m – (quatro metros);

Parágrafo Único - A altura referida neste artigo será a altura média no plano da parede voltada para a divisa do lote ou para outro corpo edificado.

Art. 103 - Consideram-se suficientes para a insolação, iluminação e ventilação de dormitórios, sala, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 m – (quatro metros):

I - Os espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a $H^2 / 4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.

II - Os espaços livres abertos nas duas extremidade ou em uma delas - (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados no mesmo lote, com largura maior ou igual a $H/6$ – (H sobre seis), com largura mínima de 2,00m – (dois metros).

§1º - A dimensão do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior

a $H/4$ – (H sobre quatro) - não podendo ser inferior a 2,00m – (dois metros) - sua área não inferior a $10,00m^2$ – (dez metros quadrados), podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito, no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a $H/4$ – (H sobre quatro).

§2º - Quando $H/6$ – (H sobre seis) - for superior a 3,00m – (três metros), a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo lateral obrigatório, comprovado através de certidão da Prefeitura Municipal.

Art. 104 - Para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas serão suficientes:

I - espaços livres fechados com:

a) $6,00m^2$ – (seis metros quadrados) - em prédios de até 03 – (três) pavimentos e altura não superior a 10,00m – (dez metros);

b) $6,00m^2$ – (seis metros quadrados) - de área mais $2,00m^2$ – (dois metros quadrados) - por pavimento excedente dos 03 – (três); com dimensão mínima de 2,00m – (dois metros) e relação entre seus lados de 1,0 – (um) para 1,5 – (um e meio) em prédios de mais de 03 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00m – (dez metros);

II - Espaços livres abertos de largura não inferior a:

a) 1,50m – (um metro e cinquenta centímetros), em prédios de 03 – (três) pavimentos ou 10,00m – (dez metros) - de altura;

b) 1,50m – (um metro e cinquenta centímetros), mais 15,0cm – (quinze centímetros), por pavimento excedente de 03 – (três) - em prédios de mais de 03 – (três) - pavimentos;

Art. 105 - Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escada e corredores com mais de 10,00m – (dez metros) - de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de $4,00m^2$ – (quatro metros quadrados) - em prédios de até 04 (quatro) - pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de $1,00m^2$ – (um metro quadrado) - por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50m – (um metro e cinquenta centímetros), e relação entre os seus lados de 1,0 – (um) por 1,5 (um e meio);

Parágrafo Único - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a $0,40m^2$ - (zero vírgula quarenta metros quadrados) - com dimensão vertical mínima de 40cm - (quarenta centímetros) - e extensão não superior a 4,00m – (quatro metros). Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter aberturas teladas;

II - ventilação natural através de chaminé de tiragem atendendo os seguintes requisitos:

a) Seção transversal dimensionada de forma a que correspondam a $6,0cm^2$ (seis centímetros quadrados), de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 60cm – (sessenta centímetros) - de diâmetro em seu plano horizontal;

b) Ter prolongamento de pelo menos, 1,00m - (um) - metro acima da cobertura;

c) Ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de água de chuva.

Art. 106 - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I - Nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: $1/5$ – (um quinto) - da área do piso;

II - Nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 – (um oitavo) - da área do piso, com o mínimo de 0,60m² – (zero vírgula seis metros quadrados);

III - Nos demais tipos de compartimentos: 1/10 – (um décimo) - da área do piso, com o mínimo de 0,60m² – (zero vírgula seis metros quadrados).

Art. 107 - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art. 108 - Não serão considerados insolados, ventilados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Art. 109 - Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição às naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo Único - Para os subsolos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

Art. 110 - Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências dos artigos anteriores, referentes a insolação e ventilação natural, demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica Especial.

CAPÍTULO XII REGULARIZAÇÃO

Art. 111 - As edificações irregulares, concluídas até a data da publicação da presente lei, situadas em qualquer zona de uso, poderão ser regularizadas, desde que apresentem condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade, independentemente das infrações legais que apresentem.

§ 1º - Excetuam-se do disposto neste artigo as edificações que:

I - Estejam localizados em logradouros públicos ou avancem sobre eles;

II - Invadam faixa “*non edificandi*” junto aos rios, córregos ou fundos de vale, ou, ainda, junto a faixas de escoamentos de águas pluviais;

III - Possuam vão de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50 m - (um metro e cinquenta centímetros) - da divisa de outra propriedade, salvo nos casos em que haja anuência do proprietário vizinho, ou que tenha decorrido o prazo de 01 - (um) - ano e 01 (um) dia, após a conclusão da obra ou de instituição de servidão devidamente registrada;

IV - Destinadas a atividades em desacordo com a legislação municipal de uso e ocupação do solo;

V - Estejam localizados em áreas de terreno resultantes de parcelamento de solo considerado irregular pela Prefeitura.

§ 2º - As edificações irregulares são as do tipo residenciais ou comerciais ou residenciais-comerciais que não possuem alvarás de construção,

§ 3º - A regularização das edificações, nos termos desta lei, dependerá do prévio e integral atenuado atendimento às exigências de segurança de uso das edificações, observado o seguinte:

I - Poderá ser concedido, antes da decisão do pedido e a juízo da Prefeitura, prazo de até 180 - (cento e oitenta dias) - para atendimento integral às exigências especiais de segurança de uso das edificações.

II - Findo o prazo referido no item anterior, o pedido de regularização será indeferido.

§ 4º - Os pedidos de regularização deverão ser requeridos pelos proprietários, compromissários-compradores ou cessionários, no prazo de 150 - (cento e cinquenta) - dias a contar da data de publicação desta lei prorrogáveis por mais 30 - (trinta) - a critério do Executivo, acompanhados dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel, compromisso de venda e compra e cessão de compromissos;

II - Cópia do aviso-recibo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

III - Desenho do imóvel, em 02 - (duas) - vias, observando o modelo padrão da Prefeitura Municipal de Tapiraí;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, compromissário-comprador ou cessionário, sob as penas da Lei, de que o desenho apresentado configura fielmente o terreno e as construções existentes;

§ 5º - No ato da entrega do pedido, deverão ser recolhidas integralmente a Taxa de Licença para Construções, Arruamentos e Loteamentos e o imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza.

§ 6º - Ficam isentas do pagamento da taxa do imposto de que trata este artigo as edificações em regularização, destinadas ao uso exclusivamente residencial, com área de até 70,00m² - (setenta) - metros quadrados;

§ 7º - Independentemente da regularização do lote onde se encontram implantadas as edificações, poderá ser deferida a regularização daquelas destinadas:

I - A uso residencial, com exceção das edificações classificadas pela legislação de uso e ocupação do solo como residências multifamiliares agrupadas verticalmente ou como conjuntos residências;

II - Ao uso de comércio varejista de âmbito local, de serviço de âmbito local e de instituições de âmbito local;

§ 8º - Na hipótese de que trata este artigo, o deferimento da conservação implica ao recolhimento, perante a legislação municipal, da regularidade do lote com as dimensões apontadas nas peças gráficas apresentadas;

§ 9º - A regularização das edificações, aos termos desta Lei, fica condicionada à adequação do uso aos níveis de ruídos e poluição ambiental, bem como à obediência aos horários de funcionamento, exigíveis para as zonas de uso, conforme disciplinadas pela Legislação pertinente;

§ 10 - A expedição de Autos de Conclusão, de Conservação, de regularização, Licença de Localização e Funcionamento, fica condicionada, a partir da data da Publicação desta Lei, ao prévio e integral pagamento de todas as taxas as multas relativas e edificações e /ou estabelecimentos, concernentes a infrações construtivas e/ou uso.

§ 11 - Constatada, a qualquer tempo, a falsidade de declaração prevista no parágrafo 4º, inciso IV, deste artigo, será cassado o Auto de Regularização, eventualmente concedido, ficando o responsável sujeito à multa equivalente a R\$ 2,00 – (dois reais) - por metro quadrado de área irregular, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 12 - Em qualquer caso, as quantias pagas a título de tributo e preço público não serão objeto de devolução.

§ 13 - Fica autorizado o parcelamento do pagamento da Taxa de Licença para Construções, arruamentos e Loteamentos e do imposto sobre serviço de qualquer natureza, relativo à regularização de que trata esta Lei, observado o seguinte:

I - O recolhimento da primeira parcela deverá ser feito no ato da entrega do pedido.

II - O número, prazos, as condições e a forma de pagamento das demais parcelas serão objeto de posterior regulamentação a ser baixada pelo Executivo.

III - O ato de regularização somente será entregue ao interessado após quitação integral das taxas e impostos devidos.

§ 14 – Os valores das multas deverão ser corrigidos através de lei, antes que seus valores se tornarem irrisórios.

Art. 112 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ALVINO GUILHERME MARZEUSKI

Prefeito de Tapiraí