

LEI COMPLEMENTAR Nº 206/2008.  
(Regulamentada pelo Decreto nº 5672/2012)



## DETERMINA REGRAS E RESPONSABILIDADES PARA AS OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOSÉ ALBERTO GIMENEZ, Prefeito Municipal de Sertãozinho, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, torna público que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

### Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras do Município de Sertãozinho, o qual estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos estruturais e funcionais para todas as macrozonas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Todos os projetos deverão estar de acordo com este Código, com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, com a Lei de Parcelamento do Solo, com o Código de Posturas, com o Código de Higiene das Edificações e com Normas e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e ainda, com o Plano Diretor do Município.

§ 2º Nas edificações já existentes aplicam-se as mesmas disposições desta Lei.

§ 3º Todas as construções situadas na zona rural também se aplicam as mesmas disposições desta Lei.

**Art. 2º** Quaisquer obras de construção, demolição, ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após exame, aprovação de projeto e concessão de licença pela Administração Municipal de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade técnica por profissional legalmente habilitado.

Parágrafo Único. Para intervenções nos imóveis pertencentes às áreas de especial interesse histórico, conforme disposto da Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverão ser emitidos pareceres do CON-PHIC.

**Art. 3º** As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem a projetar, administrar ou executar obras de construção civil, no Município de Sertãozinho, deverão se registrar em cadastro próprio da Administração Municipal.

Parágrafo Único. Quando o requerente for pessoa jurídica, deverá apresentar Certidão do registro de seus atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

**Art. 4º** A responsabilidade de profissionais ou empresas perante a Administração Municipal começa na data de expedição do Alvará de Licença.

**Art. 5º** O interessado em projetos para habitação unifamiliar de até 69m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados) poderá recorrer a programa específico desenvolvido pela Administração Municipal, desde que preencha as condições estabelecidas, devendo o requerente dirigir-se ao órgão municipal competente a fim de obtê-las.

**Art. 6º** Os edifícios de uso aberto ao público deverão possuir condições técnico-construtivas que assegurem às pessoas portadoras de deficiências, pleno acesso e circulação nas suas dependências.

**Art. 7º** O responsável por instalação de atividade que possa ser causadora de poluição, deverá apresentar o projeto ao órgão estadual que trata do controle ambiental para exame de aprovação, observando o disposto na Legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo Único. O HABITE-SE só será emitido após apresentação da Licença de Operação.

**Art. 8º** A definição dos termos técnicos, os quadros, as tabelas e as figuras utilizadas para a perfeita compreensão deste Código encontram-se no Anexo 01, Glossário e Tabela, parte integrante desta Lei.

## Capítulo II DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

### SEÇÃO I DOS PROJETOS

**Art. 9º** Nas obras de reforma, de ampliação ou construção de novas edificações, a Administração Municipal através de seu órgão competente exigirá um conjunto de projetos, que de acordo com as características da obra serão:

I - Projeto Arquitetônico;

II - Projeto de Instalações para Proteção e Combate a Incêndio, conforme Instruções Técnicas daquela Corporação;

III - Projetos Especiais;

**Art. 10 -** Os projetos serão encaminhados em 1 (uma) via para análise prévia.

§ 1º Após esta análise serão exigidas 05 (cinco) cópias para os setores responsáveis por sua aprovação, sendo que, dois jogos de cópias serão devolvidos ao proprietário quando da aprovação.

§ 2º Em qualquer caso, os projetos exigidos neste artigo deverão ser apresentados em conformidade com normas da ABNT.

§ 3º No caso de obras de construção ou reforma de prédios públicos destinados ao uso da Secretária de Saúde do Município, deverá ser encaminhada cópia do projeto ao Conselho Municipal de Saúde para apreciação e apresentação de sugestões, se for o caso, tendo 15(quinze) dias de prazo a contar do seu recebimento para emissão de parecer de caráter consultivo e não deliberativo.

**Art. 11 -** O projeto arquitetônico deverá ser apresentado ao órgão competente da Administração Municipal contendo os seguintes elementos:

I - Planta de situação do lote e localização da edificação no lote escala de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão:

- a) Projeção de edificação ou das edificações dentro do lote, figurando o nivelamento do terreno, rios, canais, alinhamentos, vias de acesso, passeios, distância à esquina mais próxima, árvores existentes na via e localização do poste de entrada de energia;
- b) As dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e às outras edificações por ventura existentes no terreno;
- c) As cotas de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;
- d) Orientação do norte magnético;
- e) Informação da numeração do lote a ser construído e dos lotes vizinhos segundo a indicação do Cadastro Técnico da Administração Municipal;
- f) Quadro-legenda contendo a área do lote, área total de cada unidade, área livre e taxa de ocupação;

II - Planta baixa de cada pavimento na escala mínima de 1:100 (um para cem), contendo:

- a) As dimensões e as áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b) A finalidade de cada compartimento;
- c) Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d) Das espessuras das paredes e as dimensões externas totais da obra;

III - Cortes transversais e longitudinais em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, no mínimo dois, especificando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris e demais elementos, com indicação dos detalhes construtivos quando necessário, na escala mínima de 1:100 (um para cem);

IV - Planta de cobertura com indicação do sentido do caimento das águas, local de calhas, tipo de cobertura, caixa d'água, casa de máquinas e demais componentes da cobertura na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

V - Elevação da fachada ou fachadas voltadas para as vias públicas e logradouros, na escala mínima de 1:50 (um para cinquenta).

§ 1º Para cada desenho haverá a indicação da escala em que foi realizado, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º Nos casos de projeto para construção de edificações de grandes proporções ou programas específicos para habitação popular, as escalas mencionadas neste artigo poderão ser alteradas, devendo ser previamente consultado o órgão competente da Administração Municipal.

§ 3º A critério do órgão municipal competente, poderá ser exigido, como parte do projeto arquitetônico, memorial descritivo e de cálculo da obra.

**Art. 12 -** No caso de projeto de reforma, modificação, acréscimo ou reconstrução, deverão ser observadas as seguintes convenções de cores:

I - Cor natural da cópia para as partes existentes e a conservar;

II - Cor amarela, para as partes a serem demolidas;

III - Cor vermelha para as partes novas e acrescidas;

IV - Cor verde, para as partes a serem regularizadas.

## SEÇÃO II DOS PROJETOS COMPLEMENTARES

### SUBSEÇÃO I DA APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO E EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E LICENCIAMENTO

**Art. 13 -** A aprovação do projeto arquitetônico vigorará por prazo indeterminado, salvo no

caso de modificação solicitada pelo proprietário.

Parágrafo Único. O Alvará de Construção e Licenciamento, emitido automaticamente quando da aprovação do Projeto Arquitetônico pela Administração Municipal e outros órgãos pertinentes quando for o caso, terá validade por um prazo de 2 (dois) anos, devendo ser requerido pelo proprietário sua revalidação.

**Art. 14 -** A Administração Municipal terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo processo de aprovação, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

**Art. 15 -** Não é permitido introduzir no projeto, depois de aprovado, qualquer modificação, notadamente quanto aos seus elementos geométricos essenciais, sob pena de ser cancelada a aprovação do projeto ou alvará quando já licenciado.

**Art. 16 -** A execução de modificações em projetos aprovados com licença assinada em vigor, que envolva partes de construção ou acréscimo de área construída, somente poderá ser iniciada após a sua aprovação.

§ 1º A aprovação das modificações de projeto prevista neste artigo será obtida mediante a apresentação de requerimento acompanhado do projeto modificado e do alvará anteriormente expedido.

§ 2º Aceito o projeto modificado, será expedido novo alvará de licença.

§ 3º Os Alvarás de Construção e Licenciamento já concedidos pela Administração Municipal serão respeitados, desde que as obras estejam em andamento ou sejam iniciadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação desta Lei.

**Art. 17 -** O Alvará de Construção e Licenciamento só será expedido pelo órgão competente da Administração Municipal, após a aprovação pelo Corpo de Bombeiros, CETESB, Órgãos Ambientais e Vigilância Sanitária, nos casos que se aplique.

**Art. 18 -** Independe de Alvará de Construção e Licenciamento obras de limpeza ou pintura interna e externa de edifícios; conserto nos passeios dos logradouros públicos em geral; construção de muros divisórios e canteiro de obras.

**Art. 19 -** O Alvará para Demolição será expedido juntamente com o Alvará de Construção e Licenciamento, quando for o caso.

**Art. 20 -** Durante a construção da edificação deverão ser mantidos na obra, com fácil acesso à fiscalização, os seguintes documentos:

I - Alvará de Construção e Licenciamento.

II - Cópia do projeto aprovado, assinada pela autoridade competente e pelos profissionais

responsáveis.

### SEÇÃO III DA NUMERAÇÃO PREDIAL

**Art. 21 -** Todos os Imóveis prediais serão identificados com a numeração a ser estabelecida pelo órgão competente da Administração Municipal.

§ 1º A numeração das edificações, bem como das unidades autônomas, será em relação à via pública que o pavimento térreo fizer frente;

§ 2º A numeração predial será processada e o comprovante do emplacamento será emitido por ocasião do projeto;

§ 3º É obrigatória a colocação de placa ou identificação da numeração, a qual deverá ser afixada em lugar visível para quem da rua olha o imóvel, em qualquer parte entre o alinhamento do terreno e a fachada do imóvel predial.

### SEÇÃO IV DA EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE"

**Art. 22 -** Uma vez concluída qualquer obra, resultante do projeto aprovado e de licença para construção, deverá ser requerido o habite-se.

Parágrafo Único. O requerimento do habite-se deverá ser feito pelo proprietário da obra ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cópia do Alvará de Construção e Licenciamento;

II - Notas de nivelamento e alinhamento;

III - Documentos que comprovem as aprovações de que tratam os incisos I e II do artigo 37, quando for o caso;

IV - Declaração, devidamente assinada pelos responsáveis técnicos pela execução da obra, conforme Anexo 02 que integra este código;

V - Comprovante de pagamento de taxa correspondente;

VI - Apresentação da nota fiscal de compra da madeira nativa utilizada na construção, com cópia e indicação do número do Documento de Origem Florestal - DOF. (Redação

acrescida pela Lei Complementar nº 232/2009)

**Art. 23 -** A concessão de habite-se da edificação deverá ser antecedida de vistoria feita pelo órgão competente da Administração Municipal, atendendo às seguintes exigências:

I - Sejam cumpridas as determinações do parágrafo único do artigo 22;

II - Tenham sido cumpridos fielmente o projeto aprovado pela Administração Municipal e as demais exigências deste Código;

III - Apresente o Atestado de Vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros, Serviço Autônomo de Água, Esgoto e Meio Ambiente de Sertãozinho - SAEMAS e Vigilância Sanitária, quando for o caso;

IV - Se o passeio do logradouro correspondente à edificação tiver sido inteiramente constituído ou reconstituído ou reparado, bem como limpo, se for o caso, em vias já pavimentadas.

V - Ter sido afixado o número do prédio em local visível.

**Art. 24 -** A vistoria deverá ser efetuada no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do seu requerimento e o habite-se concedido ou recusado em outros 10 (dez) dias.

Parágrafo Único. Antes de ser feita à vistoria de que trata este artigo, não será permitida a habitação, ocupação ou utilização da edificação, sob pena de multa e de outras combinações legais.

**Art. 25 -** Será concedido o habite-se parcial de uma edificação, pelo prazo de 1 (um) ano, renovado por igual período, não mais que 2 (duas) vezes, nos seguintes casos:

I - De edificação composta de parte comercial e parte residencial, e puder cada uma ser utilizada independente da outra;

II - De edificação residencial coletiva, caso em que poderá ser concedido o habite-se para a unidade residencial que esteja completamente concluída, bem como as partes de uso comum;

III - De unidade independente concluída, entre outra em construção no mesmo terreno, devendo estar concluídas as obras necessárias ao perfeito acesso àquela unidade, inclusive as de urbanização, se houver.

### Capítulo III DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

**Art. 26 -** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto arquitetônico e expedido o Alvará de Construção e Licenciamento para sua realização.

Parágrafo Único. Uma obra de construção será considerada iniciada assim que se iniciarem as locações.

## **SEÇÃO I DO CANTEIRO DE OBRAS**

**Art. 27 -** A implantação do canteiro de obras fora do local em que se realiza, somente será permitida pela Administração Municipal, mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos Inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos.

**Art. 28 -** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

§ 1º Tratando-se de materiais cuja descarga não possa ser efetuada diretamente no interior da propriedade, será tolerada sua permanência na via ou logradouro público, com o mínimo de prejuízo para o trânsito de pedestres e veículos, por prazo não superior a 12 (doze) horas.

§ 2º Durante o período necessário para realização da obra, o proprietário ou a construtora é obrigada a manter o passeio ou passeios em frente à mesma em boas condições de trânsito para os pedestres efetuando todos os reparos que se fizerem necessários.

§ 3º Tratando-se de materiais cujo depósito não possa ser efetuado no interior da propriedade, o proprietário deverá providenciar caçambas para deposição desses materiais.

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

**Art. 29 -** Enquanto durarem as obras, o proprietário deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta Seção, nas normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em Normas e Portarias do Ministério do Trabalho e em outras normas legais.

**Art. 30 -** Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento



predial, sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução de muros, grades ou de pintura e pequenos reparos na edificação.

Parágrafo Único. Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pela Administração Municipal, do Alvará de Construção ou Licenciamento ou Alvará de Demolição.

**Art. 31 -** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo, 1,00m (um metro) serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

Parágrafo Único. A Administração Municipal poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, quando for tecnicamente comprovada sua necessidade, desde que sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.

### SEÇÃO III DOS PASSEIOS E DAS VEDAÇÕES

**Art. 32 -** A construção e conservação dos passeios e vedações, em toda a extensão das testadas dos terrenos, edificados ou não, compete aos seus proprietários e são obrigatórias.

§ 1º A Administração Municipal poderá exigir, em qualquer época, a construção, reparação ou reconstrução dos passeios e vedações.

§ 2º A Administração Municipal poderá exigir dos proprietários, a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público, ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública.

§ 3º Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da notificação ao proprietário, ao titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título do imóvel, sem que as providências previstas no "caput" deste artigo, tenham sido atendidas, o Município poderá executar o serviço mediante cobrança, nos termos do disposto no inciso III, do Art. 129, do Código Tributário do Município.

§ 4º A Administração Municipal, em até 90 (noventa) dias após publicação desta Lei, fará a revisão dos valores estabelecidos no Código Tributário.

**Art. 33 -** Os terrenos não edificados situados em vias pavimentadas deverão ser protegidos com muretas de alvenaria.

**Art. 34 -** Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, são obrigados a pavimentar e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes.

**Art. 35 -** A Administração Municipal, num prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de publicação desta lei, editará decreto regulamentando normas para execução de calçadas.

**Art. 36 -** Ficam expressamente proibidas quaisquer construções sobre os passeios públicos, bem como:

I - Degraus ou rampas para darem acesso a residências;

II - Rampas ou variações bruscas abaixo ou acima do nível dos passeios, para darem acesso às áreas de estacionamento de veículos no interior do lote.

III - Projeção de beirais.

#### Capítulo IV DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS AS EDIFICAÇÕES

##### SEÇÃO I DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

**Art. 37 -** Sobre terrenos, sem prévias condições ambientais, sanitárias e de suporte, consubstanciado por laudos técnicos, emitidos por profissionais inabilitados, nenhuma edificação poderá ser construída e ainda:

I - Terrenos úmidos, pantanosos ou instáveis;

II - Terreno misturado com substâncias orgânicas ou tóxicas.

§ 1º Sobre antigos depósitos de lixo é proibido qualquer tipo de edificação envolvendo uso humano ou animal.

§ 2º A segurança estrutural das edificações é de responsabilidade do técnico responsável pela obra.

**Art. 38 -** Todas as construções realizadas em terrenos próximos aos Córregos deverão apresentar dispositivos de proteção contra as cheias.

**Art. 39 -** As fundações não poderão invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos e sejam totalmente independentes e situadas nos limites do lote.

##### SEÇÃO II

## DAS PAREDES E DOS PISOS

**Art. 40 -** As paredes que separam unidades autônomas e as construídas nas divisas dos lotes e alinhamentos estruturais ou não deverão ser de material resistente ao fogo, isolante térmico, acústico e impermeável.

Parágrafo Único. Quando executadas em alvenaria, ou material que mantenha condições correspondentes, deverão ter espessura mínima acabada de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

**Art. 41 -** As paredes externas das edificações deverão ser protegidas de infiltração na sua base, exigindo-se uma das seguintes soluções:

I - Construção de calçada executada em material impermeável com largura mínima de 0,70m (setenta centímetros);

II - Impermeabilização de face externa da parede até a altura de 0,30m (trinta centímetros), a contar da linha do piso exterior.

**Art. 42 -** As paredes de banheiros, áreas de serviço e cozinhas deverão ser revestidas, no mínimo, até a altura de 2,00m (dois metros) de material impermeabilizante, lavável e resistente.

Parágrafo Único. Os pisos dos compartimentos mencionados neste artigo deverão ser impermeáveis e laváveis.

**Art. 43 -** Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo deverão observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência ao fogo em conformidade com Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e do disposto na Lei Municipal Nº 2.854, de 18 de junho de 1.993.

**Art. 44 -** As edificações de uso coletivo deverão ter estrutura, paredes, pisos e escadas totalmente construídos de material incombustível, tolerando-se materiais combustíveis apenas nos madeiramentos do telhado, esquadrias, corrimãos, forros e revestimentos, respeitadas as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e do disposto na Lei Municipal Nº 2.854, de 18 de junho de 1993.

### SEÇÃO III

#### DA ILUMINAÇÃO, DA VENTILAÇÃO E DAS DIMENSÕES DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 45 -** Os compartimentos das edificações conforme sua destinação, obedecerão à seguinte classificação:

I - De permanência prolongada: Os destinados a dormitórios, salas, cozinhas e copas, ao comércio, prestação de serviços, às atividades profissionais e a outras funções assemelhadas;

II - De permanência transitória: Os destinados às demais funções.

**Art. 46 -** Os compartimentos não poderão ter 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: 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

II - Salas para escritório, comércio ou serviços: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

III - Dormitórios: ver inciso II do artigo 92;

IV - Dormitórios coletivos: 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito;

V - Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);

VI - Dormitório de empregada: 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

VII - Salas e dormitórios: 16,00m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados);

VIII - Cozinhas: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);

IX - Compartimentos sanitários:

a) Contendo somente bacia sanitária: 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

b) Contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

c) Contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro: 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

d) Contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório: 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

e) Contendo somente chuveiro: 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

f) Antecâmaras, com ou sem lavatório: 0,90m<sup>2</sup> (noventa centímetros quadrados), com dimensão mínima de 0,90m (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: 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

- i) Mictórios tipo calha, de uso coletivo: 0,60m (sessenta centímetros) em equivalência a um mictório tipo cuba;
- j) Separação entre mictórios tipo cuba: 0,60m (sessenta centímetros), de eixo.

X - Vestiários: 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

XI - Largura de corredores e passagens:

a) Em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90m (noventa centímetros);

b) Em outros tipos de edificação:

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

2 - Quando de uso restrito, poderá ser admitida à redução até 0,90m (noventa centímetros).

**Art. 47 -** Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com os afastamentos ou espaço livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

§ 1º O disposto neste artigo não se aplica às circulações em geral, caixas de escadas, depósitos e compartimentos de acesso eventual não habitáveis.

§ 2º Nas edificações destinadas a lojas, escritórios e similares, será admitida ventilação indireta ou forçada nas copas, aplicando-se o que define este parágrafo também aos lavabos e closet residenciais.

§ 3º Admitir-se-ão soluções mecânicas para iluminação e ventilação de galerias comerciais quando não adotadas soluções naturais.

**Art. 48 -** Os vãos e aberturas para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas:

I - 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;

II - 1/8 (um oitavo) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória.

§ 1º Nenhum vão ou abertura poderá ter dimensão menor que 0,60m<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados) quando se caracterizar na única fonte de iluminação e ventilação do compartimento.

§ 2º As esquadrias deverão garantir a iluminação e ventilação efetivas de no mínimo a metade do vão exigido.

§ 3º Não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 49 -** Consideram-se suficiente para isolamento, iluminação e ventilação de quaisquer

compartimentos, em prédios de um pavimento e até 4,00m (quatro metros) de altura:

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

II - Espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50m (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 4,00m (quatro metros).

§ 1º A altura referida neste artigo será a altura média do plano da parede voltada para a divisa do lote ou do outro corpo edificado.

§ 2º As mesmas disposições deste artigo aplicam-se a residências assobradadas.

**Art. 50 -** Para ventilação do compartimento sanitário, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) em prédios de até 4 (quatro) pavimentos.

§ 1º Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por pavimento e a dimensão não será inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e em relação entre seus lados de 1 (um) para 1,5 (um vírgula cinco);

§ 2º Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - Ventilação indireta através de compartimentos contíguos, por meio de duto de seção não inferior a 0,40m (quarenta centímetros) e em extensão não superior a 4,00m (quatro metros), sendo que os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;

II - Ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

- a) Seção transversal dimensionada de forma a que correspondam no mínimo 0,06m<sup>2</sup> (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura de chaminé, devendo em qualquer caso ser capaz de conter um círculo de 0,60cm (zero vírgula sessenta centímetros) de diâmetro;
- b) Ter prolongamento de, pelo menos, 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.

#### SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

## SUBSEÇÃO I DOS CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS

**Art. 61 -** Nas construções em geral, de uso privativo, as escadas ou rampas para pedestres, assim como os corredores, deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) livre.

Parágrafo Único. Nas edificações residenciais serão permitidos escadas e corredores privados, para cada unidade, com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) livre.

**Art. 52 -** Todo corredor com mais de 10m (dez metros) de extensão deverá acrescer 0,05m (cinco centímetros) para cada metro excedente ou fração.

**Art. 53 -** Os corredores e galerias de uso público terão largura útil mínima de acordo com o tipo de função:

I - Quando em pavimentos destinados a salas, escritórios ou atividades similares:

- a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando o corredor possuir compartimento em um de seus lados;
- b) 2m (dois metros) quando o corredor possuir compartimentos em ambos os lados;

II - Quando servirem às lojas e locais de vendas:

- a) 2m (dois metros) quando a galeria ou corredor possuir compartimentos em um de seus lados;
- b) 3m (três metros) quando a galeria ou corredor possuir compartimentos em ambos os lados.

**Art. 54 -** O dimensionamento dos degraus obedecerá à relação:

I -  $2e + p$  menor ou igual a 0,65m;

II -  $2e + p$  menor ou igual a 0,60m.

**Art. 55 -** É permitido o uso de escadas circulares ou caracol nas edificações, sendo que a parte mais estreita do degrau deverá ter, no mínimo, 0,10m (dez centímetros) e a parte mais larga o mínimo de 0,30m (trinta centímetros).

§ 1º As escadas citadas no caput deste artigo deverão ter diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e serem dotadas de corrimão.

§ 2º O cálculo da largura das escadas e rampas se fará de acordo com as normas vigentes do Corpo de Bombeiros.

**Art. 56 -** As escadas e rampas em geral obedecerão aos seguintes parâmetros:

I - Serão dispostas de tal forma que assegurem a passagem com altura livre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - Os patamares não poderão ter nenhuma de suas dimensões inferior à largura da respectiva escada ou rampa;

III - Nenhuma porta poderá abrir sobre degraus ou sobre uma rampa, sendo obrigatório o uso do patamar para abertura de portas;

IV - Devem ser construídas em material incombustível e ter piso tratado em material antiderrapante;

V - Ser dotadas de corrimão, quando se elevarem a mais de 1m (um metro) sobre o nível do piso, sendo que escadas com largura superior a 5m (cinco metros) deverão ser dotadas de corrimão intermediário;

VI - Os lances serão retos, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção, não sendo permitido o uso de escada em leque;

VII - Todas as escadas com altura superior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) deverão ter patamar intermediário;

## **SUBSEÇÃO II DAS ESCADAS DE SEGURANÇA**

**Art. 57 -** As escadas de segurança serão exigidas em todas as edificações enquadradas nas normas adotadas pelo Corpo de Bombeiros.

## **SUBSEÇÃO III DOS ELEVADORES E DAS ESCADAS ROLANTES**

**Art. 68 -** Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, desde que tenham mais de 10m (dez metros) de desnível, medidos do nível da soleira principal da entrada até o piso do pavimento mais elevado.

Parágrafo Único. Será permitido um pavimento em subsolo desde que sua utilização seja destinada somente à garagem.

**Art. 59 -** Nas edificações com altura superior a 23m (vinte e três metros), haverá, pelo



menos 2 (dois) elevadores de passageiros.

**Art. 60 -** A exigência de elevadores não dispensa a de escadas.

**Art. 61 -** o projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Art. 62 -** Os patamares de entrada e saída das escadas rolantes deverão ter dimensão mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) contando a partir do primeiro dos últimos degraus e medidos em linha perpendicular à largura da escada.

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **DOS VÃOS, DAS PASSAGENS E DAS PORTAS**

**Art. 63 -** Nas edificações de uso coletivo serão observadas as seguintes exigências, relativas aos vestíbulos dos pavimentos e espaços destinados à portaria:

I - Quando dotados de elevadores, deverão ter espaço próprio destinado à portaria, com área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro, sendo que o espaço destinado à portaria não poderá ser o mesmo do vestíbulo de elevadores;

II - Quando não dotados de elevadores, os vestíbulos dos pavimentos, inclusive o térreo, terão área suficiente para a inscrição de um círculo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de diâmetro.

**Art. 64 -** As portas de acesso principal à edificação não poderão ter dimensões inferiores àquelas exigidas para a largura dos corredores, escadas e rampas.

Parágrafo Único. Nas residências unifamiliares, a porta principal deverá ter a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

**Art. 65 -** No pavimento de acesso ao logradouro público, a distância de qualquer ponto da edificação até a saída mais próxima não poderá ultrapassar os 60m (sessenta metros).

**Art. 66 -** Quando houver 2 (duas) ou mais escadas de segurança, as saídas a elas correspondentes deverão se localizar em faces distintas da edificação, ou, quando localizadas na mesma face, distarem no mínimo 10m (dez metros) uma da outra.

**Art. 67 -** Nas portarias, vestíbulos e circulações das edificações de uso coletivo, deverão ser afixadas placas indicando as saídas e as escadas, contendo setas de direção, de acordo com normas adotadas pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único. Em locais de reunião, tais placas deverão ser iluminadas e colocadas também sobre as portas de saída, de acordo com normas adotadas pelo Corpo de Bombeiros.

## SEÇÃO V DOS PÉS-DIREITOS

**Art. 68 -** Os pés-direitos terão as seguintes alturas mínimas:

I - Para compartimentos de permanência prolongada ou utilização transitória em geral:

- a) 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em compartimentos de até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área.
- b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- c) 4m (quatro metros) em compartimentos com área superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

II - Para compartimentos destinados às atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços:

- a) 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços;
- b) 3m (três metros) em compartimentos até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área;
- c) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- d) 04m (quatro metros) em compartimentos com área superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**Art. 69 -** Será permitido um conjunto formado por lojas e sobreloja, mezanino ou jirau, de acordo com os seguintes parâmetros:

I - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de pé-direito mínimo para sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

II - 3,00m (três metros) de pé-direito da loja, embaixo da sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo destas dimensão;

III - Projeção máxima da sobreloja, mezanino ou jirau:

- a) 70% (setenta por cento) para lojas com até 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- b) 50% (cinquenta por cento) para lojas com área acima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**Art. 70 -** Em compartimento com teto inclinado o pé-direito mínimo, em seu centro, não poderá ser menor do que aquele exigido em cada caso, sendo que o ponto mais baixo do compartimento não poderá ser inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

## SEÇÃO VI DAS FACHADAS E DOS CORPOS EM BALANÇO

**Art. 71 -** É livre a composição das fachadas desde que estas não contrastem as disposições deste Código.

**Art. 72 -** São classificados como corpos em balanço, para os efeitos deste Código, os seguintes elementos arquitetônicos:

I - Varandas abertas;

II - Saliência, quebra-sóis e elementos decorativos;

III - Marquises.

Parágrafo Único. As dimensões dos corpos em balanço estão definidas no Anexo 01, Glossário e Tabelas que integra a Lei.

**Art. 73 -** É obrigatória a construção de marquises nas edificações comerciais ou de prestação de serviços, quando construídas no alinhamento ou nos afastamentos frontais obrigatórios.

Parágrafo Único. As marquises deverão ser construídas em material incombustível.

**Art. 74 -** As marquises poderão avançar sobre os passeios até 2/3 (dois terços) de sua largura e no máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respeitada uma distância mínima de sua face externa ao meio-fio de 0,80m (oitenta centímetros) e uma altura mínima de 2,50m (dois metros e meio).

§ 1º A construção de marquises não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública.

§ 2º As águas pluviais coletadas sobre as marquises deverão ser conduzidas por calhas e dutos ao sistema público de drenagem.

**Art. 75 -** A critério do órgão competente da Administração Municipal, as marquises poderão sofrer alterações nas dimensões exigidas no artigo 74.

## SEÇÃO VII

## DAS COBERTURAS

**Art. 76 -** Nas coberturas deverão ser empregados materiais impermeáveis, incombustíveis e resistentes à ação dos agentes atmosféricos.

Parágrafo Único. Quando construída em laje de concreto, a cobertura deverá ser totalmente impermeabilizada.

## SEÇÃO VIII DAS ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 77 -** Em qualquer edificação o terreno será preparado para permitir o escoamento das águas pluviais dentro dos seus limites.

**Art. 78 -** Os terrenos em declive somente poderão extravasar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível o seu encaminhamento para as ruas sob os passeios.

Parágrafo Único. No caso previsto neste artigo, as obras de canalização das águas ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

**Art. 79 -** As edificações construídas sobre linhas divisórias ou no alinhamento deverão ter os equipamentos necessários para não lançarem água sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

Parágrafo Único. Neste caso, os condutores das fachadas serão embutidos nas paredes, até a altura mínima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

**Art. 80 -** O escoamento das águas pluviais do terreno para as sarjetas dos logradouros públicos deverá ser feito através de condutores sob os passeios ou canaletas com grade de proteção.

§ 1º No caso de existir galeria de águas pluviais no logradouro público e havendo insuficiência de declividade para o escoamento das águas, a Administração Municipal, se julgar conveniente, permitirá o lançamento nessa galeria por meio de ramal.

§ 2º As ligações dos ramais às galerias serão feitas pelo interessado e à sua custa, sob a fiscalização da Administração Municipal, e passarão a fazer parte da rede geral.

**Art. 81 -** Em caso de obra, o proprietário do terreno fica responsável pelo controle das águas superficiais, efeitos de erosão ou infiltração, respondendo pelos danos aos vizinhos

e ao logradouro público, pelo assoreamento de bueiros e de galerias.

Parágrafo Único. Constatada a ocorrência de dano ao logradouro público, o proprietário do imóvel deverá ressarcir a Municipalidade de todos os prejuízos devidamente apurados após vistoria.

**Art. 82 -** É terminantemente proibida a ligação dos condutores de águas pluviais à rede de esgoto sanitário.

## SEÇÃO IX DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 83 -** O número mínimo de vagas e suas respectivas áreas, por tipo de atividade, são determinados no Anexo 01, Glossário e Tabelas, parte integrante desta lei.

## SEÇÃO X DO PROGRAMA MUNICIPAL DE CONSERVAÇÃO E USO RACIONAL DA ÁGUA E REUSO EM EDIFICAÇÕES

**Art. 84 -** A Administração Municipal implementará o Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água e Reuso em Edificações, com o objetivo de apresentar medidas para a conservação, uso racional e utilização de fontes alternativas para a captação de água e reuso em novas edificações, bem como a conscientização dos usuários sobre a importância da conservação da água. ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

§ 1º O Programa deverá abranger também os projetos de construção de novas edificações de interesse social.

§ 2º Os bens imóveis do Município de Sertãozinho, bem como os locados, deverão ser adaptados no prazo de 10 (dez) anos, a contar da vigência da presente Lei.

**Art. 85 -** O Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água em Edificações deverá desenvolver as seguintes ações: ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

I - conservação e uso racional da água, entendido como o conjunto de ações que propiciam a economia de água e o combate ao desperdício quantitativo nas edificações (volume de água potável desperdiçado pelo uso abusivo);

II - utilização de fontes alternativas, entendido como o conjunto de ações que possibilitam o uso de outras fontes para captação de água que não o sistema público de abastecimento;

III - utilização de águas servidas, entendidas como aquelas utilizadas no tanque, máquina de lavar, chuveiro e banheira.

**Art. 86 -** O Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água em Edificações também deverá empreender e desenvolver soluções técnicas a serem aplicadas nos projetos de novas edificações, especialmente: ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

I - sistemas hidráulicos: bacias sanitárias de volume reduzido de descarga, chuveiros e lavatórios de volumes fixos de descarga, torneiras dotadas de arejadores e instalação de hidrômetro para medição individualizada do volume d'água gasto por unidade habitacional;

II - captação, armazenamento e utilização de água proveniente da chuva;

III - captação, armazenamento e utilização de águas servidas.

**Art. 87 -** As edificações já existentes no Município, terão programa específico de incentivo e estímulo para adaptação às novas normas técnicas a serem implantadas pelo Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água em Edificações. ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

**Art. 88 -** A participação no Programa será aberta às instituições públicas e privadas e à comunidade científica, que serão convidadas a participar das discussões e a apresentar sugestões. ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

**Art. 89 -** A Administração implementará o Programa Popular de Energia Solar com o objetivo de estimular a adoção desta tecnologia de aquecimento pelos órgãos públicos municipais, bem como criar alternativas econômicas ao uso da energia elétrica, facilitando o seu acesso à comunidade do Município de Sertãozinho. ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

§ 1º O Programa Popular de Energia Solar será gerido e coordenado pela Comissão Municipal de Energia Solar, a ser criada pelo Executivo Municipal;

§ 2º A comissão mencionada no parágrafo anterior, será composta por membros do Poder Público, da sociedade civil organizada e da Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Sertãozinho.

§ 3º A participação no Programa Popular de Energia Solar será aberta às instituições públicas e privadas e à comunidade científica, que serão convidadas a participar das discussões e a apresentar sugestões.

## Capítulo V DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 90 -** Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se em:

I - Residenciais: aquelas destinadas à habitação unifamiliar ou multifamiliar;

II - Comerciais: aquelas destinadas à compra e venda de mercadorias;

III - De prestação de serviços: destinadas ao fornecimento de destinada utilidade;

IV - Industriais: destinadas a qualquer operação definida como de industrialização pela legislação federal;

V - Institucionais: destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;

VI - Mistas: aquelas que reúnem um mesmo bloco arquitetônico, ou num conjunto Integrado de blocos, duas ou mais categorias de uso.

Parágrafo Único. As edificações destinadas aos usos previstos no caput, com exceção daqueles previstos no Inciso "I", deverão obrigatoriamente obedecer normas técnicas da ABNT para atendimento à pessoas portadoras de necessidades especiais.

## **SEÇÃO I DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Art. 91 -** As edificações residenciais, tanto verticais como horizontais, classificam-se em Unifamiliares e Multifamiliares.

**Art. 92 -** As salas, dormitórios e cozinhas das habitações deverão apresentar áreas não inferiores às seguintes:

I - Salas: 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

II - Dormitórios:

- a) Quando se tratar de um único, além da sala: 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- b) Quando se tratar de dois: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para cada um;
- c) Quando se tratar de três ou mais: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) para um deles, 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) para cada um dos demais, menos um que poderá se admitir com 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
- d) Quando se tratar de sala dormitório: 16,00m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados);
- e) Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);
- f) De empregada: 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

III - Cozinhas: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

§ 1º As instalações sanitárias deverão ter, no mínimo, 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados) de área, com o diâmetro do círculo inscrito de, no mínimo, 1m (um metro), com exceção do lado que poderá ter 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados) de área, com diâmetro do círculo inscrito de 1m (um metro);

§ 2º Os imóveis dotados de quadra destinada à recreação deverão ser fechados com muro de, no mínimo, 3,00m (três metros) de altura nas laterais, frente e fundos, e, sobre o muro, telas de proteção com altura mínima de 2,00m (dois metros) em toda sua extensão.

§ 3º Os imóveis aludidos no § 2º deverão dispor de vestiários e sanitários, exceto aqueles que estiverem anexados ao corpo de uma residência.

**Art. 93 -** Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela, das cozinhas com banheiros e dormitórios.

**Art. 94 -** Toda edificação multifamiliar vertical atenderá, além das demais exigências constantes deste Código, às seguintes:

I - Disporá de vestíbulos para portaria;

II - Quando possuir salões de uso comum, estes não poderão ter área inferior a 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados);

III - Quando tiver mais de 4 (quatro) unidades residenciais, deverá ser dotada de banheiro e depósito de material de limpeza para os empregados do condomínio;

IV - Terá área de recreação todo o edifício de apartamento com área útil maior que 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

V - Disporá de no mínimo uma vaga de garagem para cada unidade residencial.

### **SUBSEÇÃO I DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS**

**Art. 96 -** Consideram-se residências geminadas duas ou mais unidades de moradias contíguas, que possuam uma parte comum.

§ 1º A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada quando o terreno de cada unidade tiver a testada de 5m (cinco metros) e área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

§ 2º Os parâmetros urbanísticos para as residências geminadas são os definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para a zona onde se situarem.



§ 3º Na zona estritamente residencial não poderão ser implantadas residências geminadas.

## SUBSEÇÃO II DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 96 -** Considera-se habitação de interesse social o imóvel residencial com área construída inferior a 69m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados).

Parágrafo Único. Será considerada como de interesse social a residência unifamiliar com o máximo de 69m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros quadrados) de área construída, segundo projetos elaborados por órgão da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal designado para tal fim.

**Art. 97 -** O projeto de construção da habitação de interesse social, embora deva observar as disposições deste Código, gozará das seguintes vantagens:

I - Apresentação de projeto e documentação com rápida tramitação e solução do pedido de licença;

II - Assistências técnica, jurídica e administrativa da Administração Municipal, que serão gratuitas quanto à elaboração do projeto, orientação da execução da obra, e outras medidas para facilitar a construção da edificação.

**Art. 98 -** Para o licenciamento das construções de que trata esta subseção, os prazos máximos estabelecidos neste Código serão reduzidos à metade.

**Art. 99 -** As edificações executadas por órgãos responsáveis por programas habitacionais vinculados ao Governo Federal, Estadual ou Municipal, obedecerão a critérios especiais, conforme parecer da Administração Municipal.

## SEÇÃO II DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

**Art. 100 -** São considerados estabelecimentos de hospedagem as edificações destinadas a apart-hotéis, hotéis, pensões, motéis e similares, que se destinam à residência temporária com prestação de serviços.

**Art. 101 -** As edificações mencionadas no artigo 100 deverão dispor, pelo menos, de compartimentos, ambientes e locais para:

I - Recepção ou espera;

- II - Instalações sanitárias para os hóspedes;
- III - Acesso e circulação de pessoas;
- IV - Instalações de serviços;
- V - Acesso e estacionamentos de veículos;
- VI - Instalações sanitárias e vestiários para empregados, separados por sexo;
- VII - Entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;
- VIII - Local para depósito de lixo no pavimento térreo;
- IX - Que, a partir de 3 (três) pavimentos, será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 1º Quando não houver instalação sanitária ligada ao quarto, este deverá ter lavatório com água corrente.

§ 2º As edificações destinadas a motéis ficam dispensadas de atenderem ao disposto no inciso I deste artigo.

§ 3º Deverão ser observadas instalações adequadas para o acesso de deficientes físicos.

**Art. 102 -** Os apart-hotéis deverão conter ainda os seguintes compartimentos:

I - Salas de estar coletivas com área mínima de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) acrescidas de 0,25m<sup>2</sup> (vinte e cinco centímetros quadrados) por dormitório, contados a partir do quinto dormitório;

II - Copa auxiliar;

III - Depósito de material de limpeza e outros fins;

IV - Depósito para roupa limpa.

**Art. 103 -** Quando possuírem atendimento para refeições ou lavanderias, deverão atender às seguintes exigências:

I - Restaurante com área mínima de 17m<sup>2</sup> (dezessete metros quadrados) acrescido de 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por dormitório, contados a partir do quinto dormitório;

II - Cozinha com 1/5 (um quinto) da área do restaurante;

III - Copa com área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) separada da cozinha,

acrescida de 0,15m<sup>2</sup> (quinze centímetros quadrados) por dormitório, contados a partir do quinto dormitório.

**Art. 104 -** As lavanderias deverão dispor de:

- I - Depósito de roupa servida;
- II - Depósito de roupa limpa;
- III - Instalações sanitárias.

### **SEÇÃO III DAS EDIFICAÇÕES COMERCIAIS E DE SERVIÇOS**

**Art. 105 -** Além das exigências constantes no presente Capítulo as edificações comerciais e as de prestação de serviços deverão atender às demais exigências deste Código naquilo em que lhes for aplicável sem prejuízo do disposto pela legislação municipal sobre o Uso e Ocupação do Solo.

#### **SUBSEÇÃO I DAS SALAS**

**Art. 106 -** São consideradas salas os compartimentos destinados à prestação de serviços profissionais, técnicos, burocráticos e manufaturais em escala artesanal ou semi-industrial, inclusive aqueles destinados às atividades administrativas de quaisquer atividades.

**Art. 107 -** É obrigatória a existência de sanitários de uso privativo de cada unidade.

#### **SUBSEÇÃO II DAS LOJAS**

**Art. 108 -** São consideradas lojas as edificações ou seus compartimentos destinados à comercialização de mercadorias.

**Art. 109 -** Todas as lojas deverão ter instalações sanitárias privativas.

**Art. 110 -** Os bares, lanchonetes e congêneres terão instalações sanitárias independentes para usuários e separadas por sexo.

**Art. 111 -** As lojas situadas em conjunto de lojas, galerias, centros comerciais, shopping centers, além das disposições deste Código, deverão ter:

I - Área mínima de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

II - Saída até 60m (sessenta metros) de qualquer ponto;

III - Instalações sanitárias separadas para cada sexo, com acessos independentes.

§ 1º As instalações sanitárias para homens serão na proporção de uma bacia sanitária, um lavatório e um mictório para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) ou fração de área útil de salas.

§ 2º As instalações sanitárias para mulheres serão na proporção de uma bacia sanitária e um lavatório para cada 200m<sup>2</sup> ou fração de área útil de salas.

§ 3º As lojas internas poderão ser ventiladas e iluminadas através de galeria desde que possuam sistema complementar de ventilação mecânica.

**Art. 112 -** Os shoppings centers deverão dispor de área para cultura e lazer.

**Art. 113 -** Nas lojas com área superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), a saída deverá ter a largura mínima de 3 (três) metros.

### SUBSEÇÃO III DOS DEPÓSITOS E DOS ALMOXARIFADOS

**Art. 114 -** São considerados depósitos ou almoxarifados as edificações destinadas à estocagem, guarda e distribuição por atacado dos mais diversos produtos.

**Art. 115 -** Os depósitos ou almoxarifados deverão possuir sistema de ventilação efetiva correspondente a 1/20 (um vinte avo) da área do piso.

**Art. 116 -** Os depósitos, quando permitirem acesso ao público, sujeitam-se às exigências deste Código para as lojas.

Parágrafo Único. Os depósitos de inflamáveis e explosivos atenderão, além das disposições desta seção, às normas federais e estaduais aplicáveis e à legislação municipal sobre o uso do solo.

### SUBSEÇÃO IV DOS LOCAIS DE PREPARO E CONSUMO DE ALIMENTOS DE USO COLETIVO

**Art. 117 -** São considerados compartimentos de preparo de alimentos as cozinhas, copas e similares, e compartimentos de consumo, refeitórios, salões de refeições e similares.

Parágrafo Único. São considerados compartimentos de apoio às funções citadas no caput deste artigo as despensas e demais locais de armazenamento ou limpeza de alimentos.

**Art. 118 -** As áreas mínimas para compartimentos de preparo e consumo de alimentos, bem como as áreas de apoio, são constantes do Anexo 01, Glossário e Tabelas deste Código.

Parágrafo Único. A existência de copas e cozinhas conjugadas ou isoladas é opcional, desde que obedecidas às proporções e áreas mínimas para cada caso.

**Art. 119 -** Os locais de preparo e consumo de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão.

**Art. 120 -** Os fogões e fornos de uso coletivo deverão ser dotados de coifas e exaustores.

**Art. 121 -** Os compartimentos tratados nesta subseção estarão sujeitos ainda a normas da Vigilância Sanitária.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DOS POSTOS DE SERVIÇOS DE VEÍCULOS**

**Art. 122 -** São considerados postos de serviço de veículos as edificações destinadas às atividades de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação, em conjunto ou isoladamente a qualquer uma dessas atividades.

**Art. 123 -** Os terrenos para instalações dos postos de serviços de que trata o artigo 122 deverão atender às condições seguintes:

I - Ter área mínima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

II - Possuir testada voltada para o logradouro público de no mínimo 20m (vinte metros);

III - Quando situados em esquina, possuirão pelo menos uma de suas testadas com o mínimo de 20m (vinte metros);

IV - Rebaixamento de meios-fios no mínimo em 50% (cinquenta por cento) do comprimento de cada testada.

**Art. 124 -** Nas edificações para postos de abastecimento de combustível, serão

observadas, além das normas desta Seção, as das legislações federal, estadual e municipal pertinentes e ainda a Lei do Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 126 -** A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a sujeira e as águas servidas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem.

Parágrafo Único. As águas servidas serão conduzidas a caixas de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral.

**Art. 126 -** Os tanques de combustível deverão guardar afastamentos mínimos de 2m (dois metros) do alinhamento e de 2m (dois metros) das divisas do terreno.

**Art. 127 -** A edificação deverá contar com instalações ou construções de tal natureza que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo originados dos serviços de lubrificação e lavagem.

**Art. 128 -** Os postos de serviços deverão, também, dispor de instalações sanitárias separadas por sexo.

**Art. 129 -** As bombas para abastecimento deverão guardar 4m (quatro metros) de distância mínima do alinhamento dos logradouros públicos.

Parágrafo Único. Quando situadas em vias arteriais, deverão guardar 5,00m (cinco) metros de distância mínima do alinhamento do logradouro.

**Art. 130 -** Deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos.

## SEÇÃO V DAS OFICINAS

**Art. 131 -** As edificações para oficina destinam-se aos serviços de manutenção, restauração, reposições, troca ou consertos, bem como suas atividades complementares.

**Art. 132 -** As edificações mencionadas no artigo 131 deverão atender, além das normas estaduais e federais, à legislação de Uso e Ocupação do Solo e às condições seguintes:

I - Ter instalações sanitárias adequadas para os empregados:

II - As oficinas de reparos e consertos de veículos deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos os veículos dentro do imóvel, bem como para trabalho nos mesmos;

III - Quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio, para evitar dispersão de emulsão de tinta, solventes, ou outros produtos nos setores vizinhos.

## **SEÇÃO VI DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS**

**Art. 133 -** As edificações industriais, além das exigências constantes na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, deverão atender às demais disposições deste Código, naquilo que lhes for aplicável sem prejuízo do disposto pela legislação municipal sobre o Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 134 -** As edificações industriais sujeitam-se às seguintes exigências:

I - As paredes situadas nas divisas do terreno deverão elevar-se acima da cobertura;

II - Ter instalações sanitárias compatíveis com o número de funcionários, especificado no projeto, conforme legislação federal (Segurança e Medicina do Trabalho);

III - Os compartimentos copa-cozinha-despensa (quando houver), refeitório, ambulatório e de lazer, não poderão ter comunicação direta em local de trabalho, vestiário e sanitário;

IV - Quando dispuserem de depósito de combustíveis, estes deverão ficar isolados dos locais de trabalho e dos depósitos de gêneros alimentícios;

V - Os efluentes serão tratados, antes de seus lançamentos.

## **SEÇÃO VII DAS EDIFICAÇÕES INSTITUCIONAIS**

**Art. 135 -** As edificações institucionais atenderão às exigências deste Código naquilo que lhes for aplicável e às desta Seção.

### **SUBSEÇÃO I DOS ESTABELECIMENTOS DE ENSINO**

**Art. 136 -** São consideradas como estabelecimentos de ensino as edificações destinadas a escolas, salas de aula, trabalhos e leitura, bem como laboratórios escolares, bibliotecas e

similares, sujeitando-se às disposições desta Seção e às demais exigências deste Capítulo a ela aplicáveis, sem prejuízo do disposto pela legislação municipal sobre o Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 137 -** As edificações destinadas a estabelecimentos de ensino terão, no máximo, 3 (três) pavimentos, sem elevadores.

**Art. 138 -** As áreas de acesso e circulação deverão, sem prejuízo das normas relativas à segurança prevista neste Código, atender às seguintes condições:

I - Os locais de entrada e saída serão dimensionados de acordo com o cálculo de lotação das edificações e terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acrescida de 8mm (oito milímetros) por pessoa que exceder o número de 150 (cento e cinquenta);

II - Os espaços de acesso e circulação de pessoas de uso comum ou coletivo, terão largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver salas apenas de um lado e de 2,00m (dois metros) quando houver salas de ambos os lados, acrescida de 8mm (oito milímetros) por pessoa que exceder o número de 150 (cento e cinquenta);

III - As escadas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos, sendo que o dimensionamento dos degraus obedecerá à relação de  $0,63m \cdot 2e + p$  0,64m, não podendo apresentar trechos em leque;

IV - As rampas de uso comum ou coletivo terão largura mínima igual às larguras dos seus acessos e declividade máxima de 8% (oito por cento);

V - Salas de aula com lotação superior a 50 (cinquenta) pessoas deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 139 -** As escolas deverão ter compartimentos sanitários, devidamente para uso de cada sexo.

§ 1º Esses compartimentos, em cada pavimento, deverão ser dotados de bacias sanitárias e lavatórios em número correspondente, no mínimo um para cada espécie, para cada 40 alunos ou alunas.

§ 2º As portas das celas em que estiverem situadas as bacias sanitárias deverão ser colocadas de forma a deixar vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior e de 0,30m (trinta centímetros), no mínimo, na parte superior.

§ 3º Deverão, também, ser previstas instalações sanitárias para professores, que deverão atender, para cada sexo, a proporção mínima de uma bacia sanitária para cada 10 (dez) salas de aula e os lavatórios serão em número não inferior a 1(um) para cada 6 (seis) salas de aula.



§ 4º É obrigatória a existência de instalações sanitárias nas áreas de recreação, na proporção mínima de 1 (uma) bacia sanitária e um mictório para cada 200 (duzentos) alunos; uma bacia sanitária para cada 100 (cem) alunos e um lavatório para cada 200 (duzentos) alunos ou alunas.

§ 5º Quando for prevista a prática de esportes ou educação física, deverá haver também chuveiros, na proporção de um para cada 100 (cem) alunos ou alunas e vestiários separados, com 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) para cada 100 (cem) alunos ou alunas, no mínimo.

**Art. 140 -** As salas de aulas não poderão ter comprimento superior a 2 (duas) vezes a largura.

**Art. 141 -** Os vãos deverão ser protegidos por dispositivos que corrijam o excesso de iluminação.

**Art. 142 -** A distância de qualquer sala de aula, trabalho, leitura, esporte ou recreação até a instalação sanitária mais próxima deverá ser superior a 60m (sessenta metros).

## **SUBSEÇÃO II DOS LOCAIS DE REUNIÃO E DE ESPETÁCULOS**

**Art. 143 -** São considerados locais de reunião de pessoas as salas de espetáculo, cinemas, auditórios, locais de culto religioso, circos, parques e congêneres.

**Art. 144 -** As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, sujeitam-se à normas do Corpo de Bombeiros.

**Art. 145 -** Os recintos deverão dispor de instalações sanitárias, separadas por sexo, de acordo com o cálculo da lotação (1 para 100).

**Art. 146 -** Os locais de reunião de pessoas, quando destinados à realização de espetáculos, divertimento ou atividades que tornem indispensável o fechamento das aberturas para o exterior, deverão dispor de instalações de ar condicionado, ou ventilação mecânica suficiente para a renovação do ar no recinto.

Parágrafo Único. Os camarins e vestiários terão:

I - Área mínima de 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados);

II - Dispositivo de renovação de ar, quando não iluminados e arejados diretamente;

III - Lavatório, quando não possuem sanitário anexo.

### SUBSEÇÃO III

#### DOS HOSPITAIS, DAS CASAS DE SAÚDE, DAS CLÍNICAS E SIMILARES

**Art. 147 -** As edificações destinadas a tratamento e recuperação de saúde, tais como hospitais, clínicas e similares, deverão obedecer às legislações específicas federal, estadual e municipal, além das disposições deste Código naquilo que lhe couber.

### SUBSEÇÃO IV

#### DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

**Art. 148 -** Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer às seguintes condições mínimas, para assegurar aos deficientes físicos pleno acesso e circulação em suas dependências:

- I - As rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8% (oito por cento), possuir piso antiderrapante e corrimão na altura de 0,75m (setenta e cinco centímetros);
- II - Na impossibilidade de construção de rampas, a portaria deverá ser no mesmo nível do passeio;
- III - Quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 x 1,40 (um metro e dez por um metro e quarenta centímetros);
- IV - Os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolo;
- V - Todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros);
- VI - Os corredores deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- VII - A altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

### SEÇÃO VIII

#### DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

**Art. 149 -** Caracteriza-se a edificação mista pela existência de:

- I - Superposição ou intercalação de andares com usos diretos;

II - Áreas ou instalações comuns a diferentes usos;

III - Possuírem acessos diferentes.

Parágrafo Único. Uma mesma edificação só poderá conter diferentes usos, quando nenhum deles puser em risco a segurança, higiene e salubridade dos usuários, nem lhes causar incômodo, além de serem admitidos pela legislação municipal sobre o Uso do Solo.

**Art. 150 -** As exigências nesta Seção referem-se ao agrupamento, na mesma edificação, de diferentes usos, autônomos ou distintos, não alcançando as destinações notoriamente acessarias do uso principal da edificação, tais como:

I - Residência do guarda ou zelador, em edificações não residenciais;

II - Restaurantes, lanchonetes ou bares de utilização restrita ou privativa em hospitais, escolas, indústrias e outras;

III - Ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escolas, locais de reuniões esportivas, oficinas, indústrias e outras atividades;

IV - Depósito de combustíveis em oficinas, indústrias e outras atividades.

## Capítulo VI DAS INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 151 -** As instalações complementares são executadas, em decorrência ou como complemento da edificação, e compreendem, entre outras, as seguintes:

I - Passagens cobertas;

II - Chaminés;

III - Pérgolas;

IV - Portarias, guaritas e bilheterias;

V - Porões e sótãos.

Parágrafo Único. As instalações a que se referem este artigo deverão obedecer às disposições deste capítulo, ainda que se apresentem isoladas da edificação.

## SEÇÃO I DAS PASSAGENS COBERTAS

**Art. 152 -** Será admitida a construção de coberturas sem vedações laterais, para proteção de passagens entre blocos ou edificações ou entre alinhamentos e as entradas das edificações desde que:

I - Tenham pé-direito mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

II - Tenham largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - Não sejam executadas nas áreas de afastamento mínimo obrigatório das divisas laterais;

IV - Não impeçam a iluminação e a ventilação obrigatória dos compartimentos;

V - Quando construídas sobre as áreas de afastamento frontal, a largura máxima permitida seja de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), utilizando estruturas leves.

Parágrafo Único. O disposto no inciso V deste artigo não será permitido para uso residencial.

## SEÇÃO II DAS CHAMINÉS

**Art. 153 -** As chaminés para uso industrial deverão seguir às normas vigentes da Cetesb.

Parágrafo Único. As chaminés não deverão expelir fagulhas, fuligem ou outras partículas que fiquem em suspensão nos gases e para tanto, deverão dispor, se necessário, de aparelhamento especial para conter tais efeitos.

**Art. 154 -** Os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado, bem como os que atravessarem ou ficarem justapostos a paredes, forros ou outros elementos, devem ser construídos em material isolante térmico e incombustível.

**Art. 155 -** As chaminés de lareiras e de fornos e aquelas destinadas à exaustão de gases em geral deverão seguir às normas vigentes da Cetesb.

## SEÇÃO III DAS PÉRGOLAS

**Art. 156 -** As pérgolas obedecerão aos seguintes parâmetros:

I - Terão parte vazada, correspondente a 50% (cinquenta por cento), no mínimo, de área de sua projeção horizontal;

II - O espaçamento entre as nervuras deverá ser, no mínimo, de 0,20m (vinte centímetros).

III - Não caracterizam área construída.

#### SEÇÃO IV DAS PORTARIAS, DAS GUARITAS E DAS BILHETERIAS

**Art. 157 -** As guaritas, portarias e bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser construídas na área de afastamento obrigatório e obedecerão ao disposto neste Código, no que couber.

#### SEÇÃO V DOS SÓTÃOS

**Art. 158 -** Os sótãos sujeitam-se às exigências deste Código, em função da destinação aos seus compartimentos.

Parágrafo Único. Admite-se para sótãos, quando utilizados como compartimentos de permanência prolongada, um pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

#### SEÇÃO VI DOS SUBSOLOS E DOS PORÕES

**Art. 159 -** No caso da utilização do subsolo e porões das edificações, deverá ser observado:

I - Quando sua utilização for para garagem, lazer, despejo ou depósito, não será computado como pavimento;

II - Quando o subsolo for utilizado para compartimento de permanência prolongada, desde que se entenda as condições mínimas necessárias para iluminação e ventilação exigidas nesta Lei, será computados como pavimento.

#### SEÇÃO VII

## DAS EDÍCULAS

**Art. 160 -** É permitida a construção de edícula, na divisa de fundo de lote.

### Capítulo VII DA FISCALIZAÇÃO E DAS INFRAÇÕES

#### SEÇÃO I DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 161 -** A fiscalização das obras será exercida pelo órgão competente da Administração Municipal, inclusive para o fim de se reprimir as não licenciadas e as irregularidades que se verificarem nas licenciadas.

**Art. 162 -** A fiscalização será exercida por arquitetos, engenheiros ou técnicos em construção, devidamente habilitados no Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 1º A fiscalização prevista no "caput" deste artigo será exercida, também por fiscais do quadro funcional da Administração Municipal, até a vacância dos cargos, conforme disposição legal.

§ 2º Nos aspectos relativos à projeção e combate a incêndio, a fiscalização será exercida pelo Corpo de Bombeiros.

#### SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES

**Art. 163 -** Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código inclusive às regulamentações, visando à regulamentação da execução de obras e instalações.

**Art. 164 -** Será considerado infrator todo aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração e, ainda, os encarregados da execução deste Código que, tendo conhecimento da infração, deixarem de atuar o infrator.

**Art. 165 -** A licença concedida com infração aos preceitos deste Código será cassada pela autoridade competente, que promoverá a imediata apuração de responsabilidade e aplicará as penalidades ao servidor responsável pela sua concessão.

**Art. 166 -** É da competência do Secretário de Obras, Transportes e Conservação do Município, ou quem tiver esta atribuição delegada pelo Prefeito, a confirmação do auto de infração e da sanção aplicada.

## Capítulo VIII DAS SANÇÕES

**Art. 167 -** Sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis, as infrações aos dispositivos desta lei ou de outras normas, serão punidas alternada ou cumulativamente, com as penalidades de:

I - Multa;

II - Apreensão de material;

III - Embargo de obra;

IV - Interdição de edificação ou dependência;

V - Demolição.

§ 1º A imposição das sanções não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

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

**Art. 168 -** A aplicação de sanção de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

**Art. 169 -** Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao projetista, ao proprietário e ao responsável pela obra, conforme o caso, as seguintes sanções:

I - Falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto; multa ao projetista de R\$ 1.603,50;

II - Viciamento do projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie; multa ao proprietário de R\$ 1.603,50;

III - Execução da obra sem licença ou com inobservância das condições do Alvará de Construção e Licenciamento; multa ao proprietário de R\$ 1.603,50 e embargo da obra;

IV - A não observância dos Coeficientes e Afastamentos estabelecidos na Lei de Uso e

Ocupação do Solo, multa ao proprietário de R\$ 3.207,00;

V - Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com alteração dos elementos geométricos essenciais; multa ao construtor e ao proprietário de R\$ 1.603,50; embargo e demolição;

VI - Falta do projeto aprovado e dos documentos exigidos no local da obra; multa ao proprietário de R\$ 1.603,50;

VII - Inobservância das prescrições sobre andaimes ou tapumes; multa ao proprietário de R\$ 801,75 e embargo da obra;

VIII - Colocação de material no passeio ou na via pública; multa ao proprietário de R\$ 320,70 e apreensão do material;

IX - Paralisação da obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos sem comunicação à Administração Municipal; multa ao proprietário de R\$ 320,70;

X - Ocupação de edificação para o qual não tenha sido concedido o habita-se; multa ao proprietário de R\$ 320,70 e interdição da edificação;

XI - Início de obra sem que por ela se responsabiliza profissional legalmente habilitado, multa ao proprietário de R\$ 1.603,50 e embargo da obra.

XII - Construção ou instalação executada de maneira a por em risco sua segurança pessoal ou de terceiros; multa ao proprietário ou construtor de R\$ 3.207,00, embargo e demolição;

XIII - Ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços; multa ao proprietário ou construtor de R\$ 3.207,00 e embargo e demolição;

XIV - Ameaça à segurança ou estabilidade da obra em execução; multa ao responsável técnico de R\$ 3.207,00, embargo e demolição;

XV - Inobservância das prescrições constantes deste Código no tocante a proteção contra incêndio e segurança; multa ao proprietário de R\$ 1.603,50 e embargo da obra;

XVI - Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios; multa ao proprietário de R\$ 1.603,50;

**Art. 170 -** Os valores monetários das multas previstas, bem como a correção monetária desses valores, serão em Real, em conformidade com a Lei Complementar Nº 127, de 15 de maio de 2002.

## SEÇÃO I DAS MULTAS



**Art. 171 -** A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**Art. 173 -** A multa será cobrada judicialmente se o infrator se recusar a pagá-la no prazo legal.

§ 1º A multa não paga no prazo legal será inscrita em divisa ativa.

§ 2º Os infratores que estiverem em débito proveniente de multa não poderão participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título, com municipalidade.

**Art. 174 -** Nas reincidências, as multas cabíveis serão aplicadas em dobro.

Parágrafo Único. Reincidente é aquele que violar preceito deste Código por cuja infração já tiver sido autuado e multado.

## **SEÇÃO II DA APREENSÃO DE MATERIAL**

**Art. 175 -** O material de construção depositado sobre o passeio ou a via pública poderá ser apreendido pela Administração Municipal e removido para o Depósito Municipal.

§ 1º o proprietário poderá, no prazo de 10 (dez) dias, retirar o material, produto ou mercadoria apreendida, mediante o pagamento das multas aplicadas e das despesas que tiverem sido feitas pela Administração Municipal com a apreensão, o transporte e o depósito.

§ 2º Esgotado o prazo referido no § 1º, a Administração Municipal promoverá o leilão do material apreendido, colocando à disposição do proprietário o produto da venda, deduzindo o valor da multa e das despesas incorridas.

## **SEÇÃO III DO EMBARGO DA OBRA**

**Art. 176 -** A obra será embargada nos casos previstos neste Código.

Parágrafo Único. Verificada a infração que autorize o embargo, o responsável pela obra será intimado a regularizá-la em prazo não inferior a 10 (dez) dias nem superior a 60

(sessenta) dias, sob pena do embargo da obra.

**Art. 177 -** Não atendida a intimação no prazo assinalado, será expedido auto de embargo da obra, permanecendo esta embargada até a regularização da infração e pagamento da multa devida.

#### **SEÇÃO IV DA INTERDIÇÃO**

**Art. 178 -** A edificação, ou qualquer das suas dependências, poderá ser interditada, com impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

I - Se for utilizada para fim diverso do declarado no respectivo projeto aprovado, verificando o fato pela fiscalização da Administração Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros;

II - Se o proprietário não fizer, no prazo que lhe for assinalado, os consertos ou reparos julgados necessários à segurança do imóvel em inspeção procedida pela Administração Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros.

**Art. 180 -** Constatada a infração que autorize a interdição, o proprietário da edificação será intimado a regularizar a situação, em prazo não inferior a 30 (trinta) dias nem superior a 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único. O prazo mínimo estabelecido neste artigo não prevalecerá no caso de a infração constatada oferecer risco para a segurança dos usuários da edificação ou de outras pessoas.

**Art. 179 -** Não atendida a intimação no prazo assinalado, será expedido auto de interdição da edificação ou de sua dependência, que permanecerá interditada até a regularização da infração e o pagamento da multa cabível.

#### **SEÇÃO V DA DEMOLIÇÃO**

**Art. 180 -** A demolição total ou parcial será imposta nos seguintes casos:

I - Construção clandestina, entendendo-se como aquela que não possua o necessário Alvará de Construção e Licenciamento;

II - Construção feita sem observância das cotas de afastamento obrigatório, do alinhamento ou nivelamento, ou sem as respectivas notas, ou, ainda, com desrespeito ao projeto

aprovado nos seus elementos essenciais;

III - Obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar a providência que a Administração Municipal exigir para sua segurança;

IV - Construção que ameace ruína, quando o proprietário não demoli-la ou repará-la no prazo fixado pela Administração Municipal.

Parágrafo Único. O auto da demolição fixará prazo não inferior a 5 (cinco) dias nem superior a 15 (quinze) dias, ressalvado o disposto no artigo 181.

**Art. 181 -** A demolição não será imposta no caso do inciso I do artigo 180, se o proprietário, submetendo à Administração Municipal o projeto de construção, no prazo fixado para a demolição, demonstrar:

I - Que a construção observa o disposto neste Código;

II - Que, embora não observando, poderá sofrer modificações que satisfaçam as exigências deste Código e que tem condições de realizá-las.

Parágrafo Único. Na hipótese deste artigo, após verificação deste projeto de construção ou do projeto das modificações, será expedido pela Administração Municipal o respectivo Alvará de Construção e Licenciamento, mediante pagamento prévio da multa e emolumentos devidos.

**Art. 182 -** Constatada a ameaça de ruína, intimar-se-ão imediatamente os moradores do prédio, quando houver, para desocupá-lo em 24 (vinte e quatro) horas.

Parágrafo Único. O proprietário será, em seguida, intimado a promover a demolição ou as reparações que foram consideradas necessárias, nas 24 (vinte e quatro) horas seguintes.

**Art. 183 -** Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso, esta poderá ser efetuada pela Administração Municipal, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

## Capítulo IX DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

### SEÇÃO I DO AUTO DA INFRAÇÃO

**Art. 184 -** O Auto da infração é o instrumento descritivo da ocorrência que, opor sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote o cometimento de

irregularidades que constituam infração a dispositivos deste Código.

**Art. 185 -** O auto de infração será lavrado pelo agente da fiscalização, em formulário oficial da Administração Municipal, via do órgão competente, em 4 (quatro) vias e deverá conter:

I - O endereço da obra ou edificações;

II - O número e a data do Alvará de Construção e Licenciamento;

III - O nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico;

IV - A descrição da ocorrência que constitui infração a este Código;

V - O preceito legal infringindo;

VI - A multa aplicada;

VII - A intimação para a correção da irregularidade, no prazo fixado;

VIII - A notificação para o pagamento da multa ou apresentação de defesa no prazo legal;

IX - A identificação e assinatura do autuante e do autuado, e de testemunhas, se houver.

§ 1º A primeira via do auto será entregue ao autuado e a segunda via servirá para a abertura de processo administrativo, permanecendo a última no talonário em poder fiscal.

§ 2º As omissões ou correções do auto não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

§ 3º No caso de ausência do autuado ou de sua recusa em assinar o auto de infração, o autuante fará menção dessas circunstâncias no auto, colhendo a assinatura de pelo menos 1 (uma) testemunha ou via correio por meio de Aviso de Recebimento.

**Art. 186 -** Quando incompetente para atuar, o servidor municipal e o agente da fiscalização do Corpo de Bombeiros devem, e qualquer pessoa pode, representar contra toda a ação ou omissão contrária à disposição deste Código.

§ 1º A representação, feita por escrito, mencionará, em letra legível, o nome, a profissão, o endereço do seu autor, os elementos ou circunstâncias em razão das quais se tornou conhecida a infração, as eventuais provas, e deverá ser assinada.

§ 2º Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a respectiva veracidade e, conforme couber, autuará o infrator ou arquivará a representação.

## SEÇÃO II DOS AUTOS DE EMBARGO, DE INTERDIÇÃO E DE DEMOLIÇÃO

**Art. 187 -** A decretação do embargo, interdição ou demolição da obra ou edificação é da competência do Secretário de Obras, Transportes e Conservação do Município.

**Art. 188 -** O auto de embargo, demolição ou interdição será lavrado pelo agente fiscal, após a decisão do Secretário mencionado no Art. 187, e obedecerá às disposições da Seção anterior.

## SEÇÃO III DA DEFESA DO AUTUADO

## SEÇÃO IV DA DEFESA DO AUTUADO

**Art. 189 -** O autuado terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentar defesa contra auto de imposição de penalidade, contado da data do recebimento da notificação.

§ 1º Na hipótese do autuado não ter assinado o auto competente, será notificado por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º O seu não recebimento ou a entrega após o decurso desse prazo constituem ônus de prova do destinatário.

§ 3º Se o autuado criar embaraços ao recebimento da notificação ou não for encontrado, far-se-á notificação por edital, publicado no jornal que veicular o expediente da Administração Municipal.

**Art. 190 -** A defesa far-se-á por petição, facultada a apresentação de documentos, e será juntada ao processo administrativo.

**Art. 191 -** A apresentação da defesa no prazo legal suspenderá da multa, até julgamento da mesma pela autoridade competente.

**Art. 192 -** Não caberá defesa contra notificação preliminar.

## SEÇÃO V DA DECISÃO ADMINISTRATIVA

**Art. 193 -** o processo administrativo, uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, será imediatamente encaminhado ao Secretário Municipal de Obras, Transportes e Conservação do Município.

Parágrafo Único. Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência, para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Jurídica.

**Art. 194 -** O autuado da decisão das primeira instância por via postal, observado o disposto no artigo 194.

## SEÇÃO VI DO RECURSO

**Art. 195 -** Da decisão de primeira Instância caberá recurso para o Prefeito, sem efeito suspensivo, no prazo de 5 (cinco) dias.

**Art. 196 -** O recurso far-se-á por petição juntada de documentos.

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

**Art. 197 -** Nenhum recurso será recebido se não tiver acompanhado de comprovante de pagamento, da multa aplicada, quando cabível.

**Art. 198 -** A decisão do Prefeito é irrecorrível e será publicada no jornal que veicular o expediente da Administração Municipal.

## SEÇÃO VII DOS EFEITOS DAS DECISÕES

**Art. 199 -** A decisão definitiva, quando mantiver a atuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - Autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e a subsequente cobrança judicial;

II - Autoriza a demolição do imóvel;

III - Mantém o embargo da obra ou a interdição de edificação, até a correção da

irregularidade constada.

**Art. 200 -** A decisão que tornar insubsistente a atuação produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - Autoriza o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requerê-la;

II - Suspende a demolição do imóvel;

III - Retira o embargo de obra ou a interdição de edificações.

## Capítulo X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 201 -** A Administração Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código, ficando concedido o prazo de 180 (cento e oitenta dias, a contar da publicação da presente lei complementar para regularização de todos os imóveis que se encontram irregulares junto à Prefeitura Municipal, cujo proprietário fará prova, com documentos oficiais, que a situação do imóvel irregular, é anterior à publicação da presente lei complementar. ([Vide Decreto nº 4820/2008](#))

**Art. 202 -** Os prazos previstos neste Código contar-se-ão em dias corridos, excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§ 1º Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:

I - Não houver expediente no setor competente;

II - O expediente do setor competente for encerrado antes da hora normal.

§ 2º Os prazos somente começam a correr a partir do primeiro dia útil após a notificação.

**Art. 203 -** Aplicar-se-á, no que couber, o procedimento administrativo estabelecido no Capítulo IX para as reclamações contra quaisquer atos praticados pelas autoridades administrativas com base neste Código.

**Art. 204 -** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 205 -** Fica expressamente revogada a Lei Complementar nº 026, de 07 de outubro de 1993 e todas as demais disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO, aos 10 de janeiro de 2008, 111 anos de Emancipação Político-Administrativa.

JOSÉ ALBERTO GIMINEZ

Prefeito Municipal

LUIZ GALVÃO CHAIM

Procurador Geral do Município

ALBERTO DOMINGUEZ CANOVAS

Secretário de Obras, Transporte e Conservação

JOSÉ MANOEL RODRIGUEZ BRAZ

Secretária do Governo

Anexo 1. Glossário e Tabelas

Tabela 01 - Projeção dos Corpos em Balanço

Corpos em Balanço	Altura Mínima do Corpo em Balanço	Profundidade ou Projeção Máxima	Extensão Máxima
	metro	metro	metro
Varandas Abertas	2,50	Máximo de 1,00m em recuo a linha de recuo frontal ou de fundo e Máximo de 0,60m em relação a linha de recuo lateral	
Marquises Edificações Residenciais em	0,00		0,00
Marquises Edificações Comerciais em	2,50	2/3 da largura do passeio ou 1,50 metros em relação ao alinhamento predial	Em toda a extensão do plano de fachada
Saliências e Volumes	0,00		0,00

Tabela 02 - Número Mínimo de Vagas de Estacionamento



Atividade	Área da Edificação	Número de Vagas Mínimo
Residencial Unifamiliar	-	Nenhuma, 1 ou mais de uma
Residencial Multifamiliar	-	1 para cada unidade
Motel	-	1 para cada unidade
Comercial, Prestação de Serviços e Industrial	-	Em Conformidade com Estudo de Impacto de Vizinhança Previsto na Lei do Plano Diretor

Tabela 03 - Dimensões Mínimas da Vaga nas Áreas de Estacionamento (metro)

Comprimento	4,50
Largura	2,20
Pé Direito	2,50

Tabela 04 - Áreas Mínimas Preparo e Consumo de Alimentos

Locais	Restaurantes	Bares e Lanchonetes
	área (m <sup>2</sup> )	área (m <sup>2</sup> )
Cozinha	6,00	4,00
Copa	4,00	4,00
Refeitório	12,00	8,00
Despensa	4,00	2,00
Lavanderia	4,00	2,00

Alinhamento: Linha projetada, locada ou indicada pela Administração Municipal, para marcar o limite entre o lote e o logradouro público;

Alvará de Construção e Licenciamento: Autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição;

Andaime: Estrado provisório de madeira ou material metálico para sustentar os operários em trabalho acima do nível do solo;

Área de Construção. Área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o

espaço

Balanço: Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo;

Cota: Número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento distâncias verticais

Declividade: Inclinação do terreno;

Divisa: Linha limítrofe de um lote ou terreno;

Embargo: Paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas ou

Fossa Séptica: Tanque de alvenaria ou concreto onde se depositam as águas de esgoto e as matérias sofrem processo de desintegração;

Fundação: Parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno;

Habite-se: Autorização expedida pela autoridade Municipal para uso e ocupação de edificações

Interdição: Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

Logradouro público: Parte da superfície da cidade destinada ao trânsito ou uso público, oficialmente reconhecida por uma designação própria;

Marquises: Estrutura em balanço destinada à cobertura e proteção de pedestres;

Muros de Animo: Muros destinados a suportar os esforços do terreno;

Nivelamento: Regularização do terreno através de cortes e aterro;

Passeio: Parte do logradouro destinado à circulação de pedestre (o mesmo que calçada);

Pé-direito: Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento;

Recuo: incorporação ao logradouro público de uma área de terreno em virtude de afastamento

Sumidouro: Poço destinado a receber afluentes da fossa séptica e permitir sua infiltração

Tapume: Proteção de madeira que cerca toda extensão do canteiro de obras;

Vaga: Área destinada à guarda de veículos dentro dos limites do lote;

Vistoria: Diligência efetuada por funcionários credenciados pela Administração Municipal, para verificar as condições de uma edificação, ou obra em andamento.

Térreo: Edificação no nível do solo;

Pavimentos: Acima do térreo. Exemplo: Um prédio de 3 andares é igual = térreo mais 2 dois

Subsolo: Não conta como Coeficiente de Aproveitamento