

LEI COMPLEMENTAR Nº 651, DE 18 DE FEVEREIRO DE 2022

DISCIPLINA, NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, TODA CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO, REGULARIZAÇÃO, TRANSFORMAÇÃO, RECLASSIFICAÇÃO DE ATIVIDADE, RECONSTRUÇÃO, REFORMA, RETROFIT, DEMOLIÇÃO E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DENTRO DOS LIMITES DO IMÓVEL, ORIENTANDO E DETERMINANDO OS PROCESSOS DE SUA APROVAÇÃO E FISCALIZAÇÃO.

O **PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo [inciso VII do artigo 93](#) da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Código de Edificações que estabelece as normas relativas às edificações no Município de São José dos Campos.

Art. 2º As definições dos termos e das expressões utilizados nesta Lei Complementar estão dispostas no Anexo I - Definições, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 3º O Município disciplinará o licenciamento de edificações em imóveis que se encontram em áreas liberadas para construção e que possuam frente para a via pública oficial ou servidão de passagem com acesso à via pública oficial.

§ 1º Em zona rural, quando o imóvel não possuir frente para via pública oficial, admite-se o licenciamento de edificações em imóveis acessados por vias com destinação pública comprovada.

§ 2º As chácaras de recreio em zona rural destinadas ao uso residencial compostas pela edificação principal e demais edificações acessórias, equiparam-se ao uso residencial unifamiliar para fins de licenciamento da atividade edilícia.

Art. 4º Todos os pedidos de licenciamentos da atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado com inscrição municipal ativa no município.

§ 1º A veracidade das informações e documentos apresentados nos pedidos de licenciamentos de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do profissional habilitado.

§ 2º O proprietário ou possuidor e o profissional habilitado ficam obrigados à observância das disposições deste Código e de quaisquer normativas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas nesta Lei.

§ 3º O profissional habilitado com inscrição ativa em outro município, poderá solicitar a isenção do pagamento dos tributos referentes a sua inscrição municipal.

Art. 5º Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - possuidor: considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, exceto locatários, comodatários e superficiários.

Art. 6º Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelas informações referentes ao projeto a ser licenciado, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - responsável técnico pela execução da obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

§ 2º O profissional habilitado pode atuar como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado a este profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto e de responsável técnico pela execução obra.

§ 3º Fica facultada a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento ou abandono do técnico atuante, a assunção da responsabilidade técnica perante a Prefeitura por novo profissional, o qual assumirá a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior.

Art. 7º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

Art. 8º Após o licenciamento da atividade edilícia, havendo a mudança de proprietário ou do profissional, poderá ser emitido certificado de transferência de proprietário ou de profissional, através de processo administrativo específico a ser

regulamentado por ato normativo.

Art. 9º Toda edificação ou atividade a ser licenciada deverá estar de acordo com as seguintes normativas vigentes:

I - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município;

II - Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo;

III - Normativa do Ministério da Defesa, que dispõe sobre as restrições aos objetos projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas e suas alterações;

IV - Normativas e restrições do Plano de Zoneamento de Ruído do Aeródromo conforme regulamentação da Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC;

V - Normas relativas à Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Paisagístico e Cultural;

VI - Normas relativas à prevenção e combate a incêndios;

VII - Normas relativas à acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

VIII - Legislação e normas ambientais e normas relativas aos licenciamentos ambientais;

IX - Normas sanitárias;

X - Legislação relativa à classificação de empreendimentos Polo Gerador de Tráfego - PGT e edificações não classificadas como Polo Gerador de Tráfego e seus parâmetros de vagas de estacionamento, acessos, vias de circulação interna, área de manobra e acumulação de veículos;

XI - Legislação relativa ao Sistema de Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos;

XII - Normas relativas à segurança e estabilidade das Edificações, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

XIII - Normas de desempenho que garantam maior qualidade às edificações;

XIV - Normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás;

XV - Normas de Segurança do Trabalho; e

XVI - Demais normas e legislações pertinentes.

Art. 10 A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

CAPÍTULO I DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

Seção I Dos Licenciamentos da Atividade Edilícia

Art. 11 A atividade edilícia depende de controle a ser exercido por meio da emissão de licença, de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo solicitado pelo interessado.

Art. 12 Toda Atividade Edilícia dependerá da Licença que poderá ser:

I - Licenciamento Automático da Atividade Edilícia;

II - Licenciamento Convencional da Atividade Edilícia.

§ 1º Deverão ser informadas no pedido de licenciamento, além das atividades edilícias pretendidas, todas as edificações existentes no imóvel em questão.

§ 2º O prazo de validade do licenciamento da atividade edilícia, também denominado Alvará de Construção, contar-se-á da data do deferimento aposto no projeto regularmente aprovado ou da data da disponibilização do respectivo boleto, para recolhimento dos tributos e tarifas municipais devidos, prevalecendo o que ocorrer por último.

§ 3º Para efeito do parágrafo anterior, consideram-se tarifas os valores devidos em razão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e do Polo Gerador de Tráfego, sem prejuízo da obrigatória oferta prévia de garantia, nas hipóteses de opção pelo pagamento parcelado ou diferido, nos termos da legislação específica.

§ 4º Para fins do disposto no § 2º deste artigo, entende-se como licença o projeto aprovado ou outro documento que venha a substituí-lo, podendo ser regulamentado por ato normativo.

§ 5º O licenciamento da atividade edilícia terá validade de 2 (dois) anos para o início das obras podendo ser revalidado pelo mesmo período, uma única vez, mediante requerimento de revalidação à Prefeitura Municipal, no prazo máximo do vencimento do licenciamento da atividade edilícia, desde que a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, que autorizou o licenciamento a ser revalidado ainda esteja vigente na data do requerimento de revalidação e desde que haja anuência do responsável técnico pelo projeto e pela obra.

§ 6º Para fins do disposto no § 5º deste artigo, entende-se como obra iniciada aquela que tenha suas fundações concluídas.

§ 7º Quando um projeto aprovado válido necessitar de correções e ajustes sem alteração da atividade, uso e não importar em variação do terreno e de área construída superior a 5% em relação à área aprovada inicialmente, o interessado poderá requerer a retificação deste, no mesmo processo administrativo, respeitada a legislação vigente à época da aprovação original.

§ 8º O disposto no parágrafo anterior não se aplica para os licenciamentos automáticos e nas hipóteses em que o projeto de retificação ou a edificação objeto da retificação ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico ou o coeficiente de aproveitamento do projeto ou ainda classificar-se como polo gerador de tráfego, deverá ser efetuado o pagamento de eventual diferença dos valores correspondentes a outorga onerosa do direito de construir e as medidas mitigadoras ou compensatórias de polo gerador de tráfego devendo nestes casos respeitar a legislação vigente à época do requerimento de retificação.

§ 9º A validade do projeto retificado de que trata os parágrafos 7º e 8º deste artigo será contada a partir da data da aprovação inicial.

§ 10 A retificação de projeto aprovado em processo protocolado em data anterior a 1º de novembro de 2012 deverá ser feita através de novo processo administrativo específico para este fim.

§ 11 Quando um projeto aprovado, necessitar de alterações que não se enquadrem nas disposições dos parágrafos 7º e 8º deste artigo, o interessado deverá requerer novo pedido de licenciamento em novo processo administrativo à luz da legislação vigente à época deste novo pedido de licenciamento.

§ 12 O último pedido de licenciamento deferido, relativo ao mesmo imóvel, cancelará automaticamente a licença anterior, caso não tenha sido expedido o seu respectivo habite-se.

§ 13 Ficam dispensadas as disposições do parágrafo anterior, desde que tecnicamente justificado pelo órgão competente pelo licenciamento.

§ 14 Após 2 (dois) anos da data da aprovação do projeto ou de sua revalidação, as obras paralisadas, sem movimentação de canteiro por prazo superior a 12 (doze) meses ou que não possuam certidão de incorporação imobiliária do empreendimento expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, serão consideradas abandonadas e a licença poderá ser cassada.

§ 15 Em caso de desistência de execução de uma obra, o interessado poderá solicitar o cancelamento da licença edilícia, e caso o interessado deseje substituir o projeto aprovado, deverá requerer novo licenciamento.

§ 16 O licenciamento das atividades edilícias será regulamentado por decreto.

§ 17 Em virtude da complexidade ou necessidade de sanar eventuais dúvidas poderão ser exigidos projetos complementares e documentos para avaliação de qualquer projeto a ser aprovado.

§ 18 O prazo previsto no § 5º será interrompido durante os impedimentos a seguir relacionados, desde que devidamente comprovada sua duração por documento hábil: ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

I - Desocupação do imóvel por ação judicial; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

II - Decretação de utilidade pública; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

III - Calamidade pública; ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

IV - Decisões judiciais. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

Seção II Do Licenciamento Automático da Atividade Edilícia

Art. 13 O Licenciamento Automático da Atividade Edilícia será concedido através de projeto aprovado em processo administrativo, ou de outro sistema que venha a substituí-lo, conforme disposições do art. 12 desta Lei Complementar, sendo que o profissional habilitado e o proprietário do imóvel assumem a inteira responsabilidade da documentação apresentada e da conformidade do projeto de edificação com a legislação municipal urbanística, edilícia e demais leis pertinentes, e prescinde de análise pela Administração Municipal.

Art. 14 A Prefeitura Municipal poderá, a qualquer momento, proceder à análise do processo, bem como realizar diligências para sua fiscalização.

Seção III Do Licenciamento Convencional da Atividade Edilícia

Art. 15 O Licenciamento Convencional da Atividade Edilícia será concedido através de projeto aprovado em processo administrativo, conforme disposições do art. 12 desta Lei Complementar.

Art. 16 Opcionalmente, o interessado poderá solicitar a aprovação prévia do projeto, quando o empreendimento necessitar de análise junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB.

Seção IV Das Atividades Edilícias Dispensadas de Licenciamento

Art. 17 Os licenciamentos da atividade edilícia, bem como a relação das atividades edilícias dispensadas de licenciamento junto à Administração Municipal serão regulamentados por decreto.

§ 1º As atividades edilícias dispensadas de licenciamento deverão estar sob responsabilidade técnica de profissional habilitado, observadas as normas técnicas aplicáveis, a segurança das edificações e o atendimento da legislação.

§ 2º Poderão ser dispensadas das disposições do parágrafo anterior determinadas atividades edilícias, tais como serviços de reparo e limpeza e outras regulamentadas por decreto.

TÍTULO II EDIFICAÇÃO EXISTENTE

CAPÍTULO I DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 18 Para os fins de aplicação deste Código, a edificação existente é considerada regular quando tiver Habite-se, averbação da construção ocorrida por ordem judicial ou documento equiparado ao habite-se conforme relação a seguir:

I - Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior, considerando a área tributada no ano de 1973, excluindo-se as áreas de habite-se emitidos até o ano de 1970;

II - Certificados de Mudança de Uso, nos termos da [Lei Complementar 83/1993](#) emitidos até a publicação da presente Lei;

III - Certificados de Conservação, emitidos nos termos da [Lei Complementar 128/1995](#);

IV - Certificados de Regularidade da Construção para as construções existentes em 1990 e para as construções existentes há mais de 10 anos, emitidos nos termos do Decreto 12.240/2006, da [Lei Complementar 445/2011](#) e do Decreto 13.350/13;

V - Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000, conforme estabelecido no art. 19 desta Lei Complementar;

VI - Atestado de Regularidade da Construção para as construções existentes há mais de 6 anos, nos termos desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considerando que consta somente a área na Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior, a verificação do uso deverá considerar outros documentos do imóvel, tais como projeto aprovado, matrícula com averbação da construção ou outro documento comprobatório, quando se fizer necessário.

Art. 19 Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes aquelas edificadas e tributadas no ano de 2000 que atenderem os seguintes requisitos:

I - trate de uso conforme nos termos da legislação em loteamento ou gleba regular e atenda a legislação ambiental;

II - comprovação da existência de área construída no ano de 2000 mediante a Certidão de Área Tributada na qual consta a área construída e o uso do imóvel objeto da regularização;

§ 1º Será reconhecida a área tributada em 2000, sem prejuízo da verificação de emissão de outro documento equivalente ao Habite-se, expedido a partir de 1º de janeiro de 2000.

§ 2º A área existente tributada no ano de 2000 contemplará todos os habite-se ou documentos equivalentes expedidos até 31 de dezembro de 1999.

§ 3º Satisfeitos os requisitos estabelecidos neste artigo, o proprietário ou possuidor do imóvel poderá solicitar a Certidão de Área Regularmente Existente no ano de 2000, através de processo administrativo específico ou outro sistema que venha a substituí-lo.

CAPÍTULO II DO ATESTADO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO

Art. 20 Ficam reconhecidas como construções regularmente existentes aquelas edificadas e tributadas há mais de 6 (seis) anos que atenderem os seguintes requisitos:

I - Comprovação da existência de área construída a mais de 6 (seis) anos mediante a Certidão de Dados Cadastrais, ou outra que vier a substituí-la, na qual consta a área construída e o uso do imóvel objeto da regularização; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

II - observância das condições mínimas de segurança, salubridade, higiene e, nos casos aplicáveis, acessibilidade;

III - consonância com a legislação ambiental vigente, no que tange à sua localização;

IV - atividade desenvolvida no local de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, quanto ao uso e suas restrições, tais como, análise de localização, atividades permitidas em ruas sem saída e demais restrições;

V - inexistência de ações judiciais demolitórias;

VI - não se tratar de edificação privada em invasão de áreas públicas;

VII - não se tratar de edificações situadas em faixas non aedificandi ao longo das faixas de domínio público das rodovias, estradas municipais, ferrovias, dutos, emissários de esgoto, canais de drenagem, córregos canalizados e faixas de alta tensão conforme estabelecido na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo;

VIII - não seja objeto de incorporação ou especificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

IX - a área construída computável da edificação privada não ultrapasse o valor resultante da fórmula: $ACC \leq CAM \times AT$, sendo ACC a área construída computável total, CAM o coeficiente de aproveitamento máximo e AT a área de terreno; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)). ([Redação dada pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

X - tenha sido efetuado o pagamento da taxa de regularidade da edificação proporcional à área construída objeto do atestado, quando tratar-se de edificação privada;

XI - Quando se tratar de imóvel objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) deverá ser requerida a aquisição de potencial construtivo nos termos da Lei Complementar nº 612, de 2018, Lei Complementar nº 623, de 2019, e do Decreto nº 18.327, de 2019, ou outras normas que venham a substituí-las; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

XII - em se tratando de polo gerador de tráfego será permitida a emissão do atestado de regularidade da construção somente para edificações com área menor ou igual a 1.500,00m² de Área Construída Computável - ACC, não sendo permitida a respectiva emissão quando a unidade de porte for diferente de ACC e desde que observados os seguintes requisitos: ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

a) consulta à Secretaria de Mobilidade Urbana - SEMOB para avaliação técnica quanto ao impacto causado no sistema viário, eventual existência de projetos viários, reserva de faixas não edificantes e outros; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

b) feita a avaliação técnica pela SEMOB, no caso de não causar impacto negativo ao sistema viário, o requerente deverá efetuar o recolhimento para o Fundo Municipal de Transporte - FMT, previsto na Lei Complementar nº 633, de 3 de abril de 2020, observando o quanto segue: ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

1. o cálculo das medidas mitigadoras ou compensatórias a serem recolhidas ao FMT será feito através da apresentação dos Anexos III e IV do Decreto nº 18.519, de 8 de maio de 2020, e projeto de implantação com a descrição das áreas computáveis e não computáveis, bem como acessos e vagas de estacionamento, observando-se os percentuais de recolhimento descritos no art. 14 da Lei Complementar nº 633, de 2020; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

2. o cálculo do custo básico global da edificação será feito multiplicando-se a área construída equivalente total do empreendimento pelo CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, publicado pelo SINDUSCON/SP, que mais se adeque à tipologia e ao padrão da edificação e atividade e caso não haja similaridade entre a tipologia e o padrão da edificação e da atividade com os CUB disponibilizados pelo SINDUSCON/SP, será adotado o CUB R8-N; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

3. a área construída equivalente total será obtida multiplicando-se a área construída total da edificação pelo coeficiente 1,50 para qualquer situação, vedada a aplicação dos coeficientes médios da NBR 12.721 ou outra que venha a substituí-la; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

4. o CUB a ser utilizado no cálculo do valor das medidas mitigadoras ou compensatórias para geração do boleto bancário será aquele publicado pelo SINDUSCON/SP no mês de emissão do atestado de regularidade da construção; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

5. em função da equiparação do atestado de regularidade da construção ao Habitesse, o pagamento do valor das medidas mitigadoras ou compensatórias ao FMT deverá ser feito em parcela única; ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

c) Após a avaliação técnica pela SEMOB, havendo impacto negativo ao sistema viário, poderá ser exigida a apresentação de Relatório de Impacto no Trânsito - RIT ou apenas apresentação das medidas mitigadoras ou compensatórias, conforme Lei Complementar nº 633, de 2020; e ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

d) O atestado de regularidade da construção, para as atividades classificadas como PGT, somente será emitido após a comprovação do pagamento ao FMT, o que será verificado pela Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças - SGAF ou após a emissão do Termo de Recebimento Definitivo - TRD, emitido pela SEMOB, após a conclusão da execução e entrega das medidas mitigadoras ou compensatórias. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

§ 1º Entende-se como área construída há mais de 6 (seis) anos, aquela que permanece existente ao longo dos últimos 6 anos.

§ 2º A atividade e a sua classificação de uso, em funcionamento na edificação há mais de 6 (seis) anos, poderão ser comprovadas através de outros documentos tais como alvará de funcionamento, Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, ou demais documentos comprobatórios que tenham fé pública.

§ 3º Caso a construção não possua tributação há mais de 6 (seis) anos, porém haja comprovação de sua existência, área e uso, para a obtenção do atestado de regularidade da construção, o interessado deverá solicitar o cadastro e tributação retroativa da área construída e lançamento do IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, além dos emolumentos descritos no inciso X deste artigo. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

§ 4º A reserva de faixa non aedificandi, prevista no inciso VII deste artigo poderá ser reduzida ou dispensada, desde que haja manifestação favorável por escrito do órgão competente ou da concessionária responsável.

§ 5º Fica vedada a emissão do Atestado de Regularidade da Construção para os imóveis objetos de anexação, desdobro ou desmembramento nos últimos 6 anos.

§ 6º Quando a edificação privada for destinada ao uso industrial, deverá ser apresentada previamente a sua respectiva licença ambiental emitida pelo órgão competente e certidão de zoneamento específica.

§ 7º Nos casos de aquisição de potencial construtivo por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), tanto em Atestados de Regularidade da Construção como em Alvarás, a parcela da construção categorizada como residencial unifamiliar deverá ser desconsiderada, sem prejuízo do atendimento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022](#)).

§ 8º Para o uso residencial unifamiliar, em imóvel situado em zona mista quatro ou zona mista cinco, na macrozona de estruturação, fica admitida a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

Art. 21 Todos os pedidos de Atestado de Regularidade da Construção devem ser subscritos pelo proprietário ou possuidor em conjunto com um profissional habilitado com inscrição municipal ativa no município para o exercício da atividade.

Parágrafo único. Os procedimentos administrativos referentes ao Atestado de Regularidade da Construção serão regulamentados por decreto.

CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM LOTES DESDOBRADOS OU DESMEMBRADOS

Art. 22 Quando existir edificação em terreno objeto de desdobro ou desmembramento, a mesma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos contidos na legislação vigente, considerando os novos lotes gerados, sendo necessário o licenciamento da atividade edilícia para a nova situação pretendida e a expedição de novo habite-se.

§ 1º As edificações com ocupação desconforme à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vigente, porém regularmente existentes, poderão ser conservadas, desde que a desconformidade não tenha sido gerada em função do desdobro ou desmembramento.

§ 2º Quando o coeficiente de aproveitamento da edificação regularmente existente ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico em decorrência do desdobro ou desmembramento o proprietário deverá adquirir o potencial construtivo adicional relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 23 O licenciamento da atividade edilícia para os novos lotes gerados poderá ser dispensado pelo órgão competente responsável pela aprovação de projetos, quando o desdobro ou desmembramento:

- I - não resultar em obras de reforma das áreas edificadas;
- II - não resultar em transformação de uso;
- III - não resultar em alteração dos acessos;
- IV - respeitar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente;
- V - respeitar a legislação vigente referente a empreendimentos classificados ou não como polo gerador de tráfego;
- VI - não ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico;
- VII - respeitar as demais legislações edilícias e urbanísticas pertinentes.

Art. 24 Para os casos previstos no artigo anterior desta Lei Complementar, o interessado poderá solicitar Certidão de numeração expedida pela municipalidade que contenha a nova numeração para cada novo imóvel gerado pelo desdobro.

Art. 25 A implantação de edificações residenciais unifamiliares, não residenciais de impacto irrelevante e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade sem análise de localização em lotes de esquina desdobrados, poderão manter os recuos do lote original, sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento, conforme exemplificado no Anexo II - Implantação em lotes de esquina desdobrados, que faz parte integrante desta Lei Complementar. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

§ 1º Para a ocorrência de desdobro, em loteamento aprovado, em lotes de esquina resultando em lotes onde seja possível a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 5,00m (cinco metros) fica admitida a regularização da edificação. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

§ 2º Aplica-se no que couber, as disposições do parágrafo anterior, aos lotes oriundos de loteamentos regularizados. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

TÍTULO III DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

CAPÍTULO I DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO

Art. 26 Toda construção, reforma, retrofit, ampliação, regularização, transformação de uso da edificação, reconstrução, demolição e instalação de equipamentos dentro dos limites do imóvel dependerá de licenciamento municipal nos termos do art. 12 desta Lei Complementar, exceto para os casos previstos no art. 17 desta Lei.

Seção I Alvará de Construção

Art. 27 O licenciamento edilício, que trata o art. 26 desta Lei Complementar, subdivide-se em:

- I - Alvará de construção;

II - Reforma, Retrofit e Reparo.

Parágrafo único. O alvará de construção será expedido na forma do projeto aprovado ou outro documento que venha a substituí-lo e subdivide-se em:

- I - Alvará para construir;
- II - Alvará para ampliar a construção;
- III - Alvará para transformar;
- IV - Alvará para reconstruir;
- V - Alvará para demolir;
- VI - Alvará para regularizar;
- VII - reclassificação de atividade.

Seção II Alvará para Construir

Art. 28 O alvará para construir é a licença que autoriza a construção de uma edificação em terreno sem benfeitoria.

Seção III Alvará para ampliar a construção

Art. 29 O alvará para ampliar a construção é a licença que autoriza o acréscimo de construção a um imóvel com área já construída.

Seção IV Alvará para transformar

Art. 30 O alvará para transformar é a licença que autoriza a transformação de uso, atividade ou características construtivas de uma edificação regularmente existente.

§ 1º A transformação de uso pode incluir obras civis.

§ 2º Para fins de aplicação deste artigo, considera-se transformação das características construtivas aquelas que impliquem em alterações urbanísticas, tais como, alterações das áreas computáveis e não computáveis, alterações de abrigos desmontáveis em áreas construídas e vice-versa, alterações do número de unidades autônomas.

Seção V Alvará para reconstruir

Art. 31 O alvará para reconstruir é a licença que autoriza a reconstrução necessária para a recuperação e recomposição de uma edificação regular, no todo ou em parte, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriormente existentes.

§ 1º Na reconstrução, deverá ser prevista a adaptação da edificação às condições de segurança de uso e de acessibilidade de acordo com o estabelecido neste Código.

§ 2º Para fins deste artigo, entende-se por edificação regular aquela que possuir habite-se ou documento equivalente, incluindo ainda as edificações que possuem projeto aprovado ou alvará de construção.

Seção VI Alvará para demolir

Art. 32 O alvará para demolir é licença que autoriza a demolição parcial ou total da edificação, podendo ser de áreas regularmente existentes ou de áreas sem licença.

Seção VII Alvará para regularizar

Art. 33 O alvará para regularizar é a licença que regulariza a edificação perante as legislações vigentes à época do requerimento para a sua regularização, que já foi, de forma isolada ou em conjunto, construída, ampliada, transformada, demolida ou reformada, sem o devido licenciamento municipal edilício prévio para tais situações.

§ 1º As edificações desconformes com a legislação vigente deverão ser adequadas para possibilitar a sua regularização.

§ 2º Sendo necessária a demolição de parte da edificação para adequação à legislação, o proprietário deverá licenciar a demolição e executá-la para posteriormente regularizar a edificação.

§ 3º A demolição prevista no parágrafo anterior deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da licença para demolir.

§ 4º A subdivisão de uma edificação ocorrida em decorrência de desdobro deverá ser licenciada através processo de regularização.

Seção VIII

Reclassificação de Atividade

Art. 34 A reclassificação de atividade consiste em reclassificar a atividade existente, com habite-se ou documento equivalente, enquadrando esta atividade nas categorias de uso da lei vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo, que esteja em processo de licenciamento edilício de sua ampliação para a mesma atividade existente.

§ 1º A reclassificação de atividade não implica em obra edilícia na parte reclassificada.

§ 2º Quando a ampliação somada à atividade existente, com habite-se ou documento equivalente, implicar em aumento do impacto urbanístico, ambiental ou de incomodidade, perante as categorias de uso da lei vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo, será necessária a adequação da construção existente para atendimento dos recuos urbanísticos.

§ 3º Quando necessária a adequação da construção para atendimento dos recuos urbanísticos, fica admitida a manutenção de seus pilares e vigas.

§ 4º Fica dispensada a emissão de novo habite-se para a construção regularmente existente reclassificada.

Seção IX Licença para Reforma

Art. 35 Consideram-se reformas os serviços ou obras, em edificações regularmente existentes ou em edificações objeto de regularização, que não impliquem em alterações urbanísticas.

Parágrafo único. As reformas não serão objeto de emissão de novo habite-se.

Seção X Licença para Retrofit

Art. 36 A licença para Retrofit é um tipo de reforma que autoriza obras civis, sem implicar em alterações urbanísticas, possibilitando adequações tecnológicas e sustentáveis, a fim de modernizar as instalações de edificação antiga regular, permitindo-se a manutenção de sua volumetria.

Parágrafo único. A licença para o retrofit não será objeto de emissão de novo habite-se.

Seção XI Reparos

Art. 37 Consideram-se reparos os serviços que, não implicando em ampliações, nem modificações na estrutura da construção, se enquadrem nos seguintes casos:

- I - Limpeza e pintura interna e externa, que não dependa de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;
- II - Reparos em pisos, paredes ou muros, bem como, substituição parcial de revestimentos que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;
- III - Substituição, conserto ou remanejamento de esquadrias;
- IV - Reparos nas instalações elétricas ou hidráulicas;
- V - Substituição parcial de telhas ou de elementos de suporte de cobertura, sem modificação de sua estrutura.

Parágrafo único. Os serviços e reparos não descritos neste artigo equiparam-se a reforma para fins de licenciamento.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES SANITÁRIAS, AMBIENTAIS E SUSTENTÁVEIS

Seção I Disposições Gerais

Art. 38 As edificações deverão estar em harmonia com o entorno urbano e natural, buscando:

- I - salubridade, habitabilidade e segurança;
- II - conforto térmico, acústico e luminoso;
- III - ergonomia e acessibilidade;
- IV - adoção de estratégias visando à sustentabilidade das edificações, conforme definições projetuais e tecnologias estabelecidas nesta Lei Complementar, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, tais como as áreas permeáveis, sistemas de drenagem, áreas sustentáveis e demais normas correlatas;
- V - eficiência energética e hídrica das edificações e adaptabilidade às mudanças climáticas e aos eventos climáticos extremos;

Art. 39 A execução de qualquer tipo de obra próximo a represa, lago, lagoa, rio, córrego e demais corpos d'água naturais deve atender às disposições de Área de Preservação Permanente - APP estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal pertinente.

Art. 40 Na implantação da edificação deverá ser priorizada a preservação dos indivíduos arbóreos existentes no imóvel e na impossibilidade desta, a eventual supressão ou transplântio deverão ser objeto de licenciamento pelo órgão ambiental municipal ou

estadual competente, observada a legislação pertinente.

Art. 41 A edificação situada em área não atendida por rede coletora pública de esgoto ou quando demonstrada a inviabilidade técnica ou econômica de ligação ao sistema público, deverá ser provida de sistema autônomo de tratamento de esgoto ou sistema alternativo de saneamento, coletivo ou individual, projetado com base nas normas técnicas vigentes, podendo ainda, a critério do órgão ambiental, o efluente ser provisoriamente armazenado de forma adequada para posterior envio às estações de tratamento de efluentes, ambientalmente licenciadas.

Art. 42 O despejo do entulho da obra, bem como o material descartado pelo movimento de terra deve ser feito em local licenciado para tal finalidade, de acordo com a legislação municipal específica.

Parágrafo único. Deverá ser privilegiada a gestão sustentável, o reaproveitamento e reciclagem dos resíduos da construção civil.

Art. 43 Quando a edificação dispuser de instalação para gás combustível o recipiente de gás deve ser locado em ambiente externo ou ambiente interno com ventilação permanente.

Art. 44 As unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

Art. 45 As edificações deverão obter as autorizações e os licenciamentos pertinentes para sua implantação ou seu funcionamento, quando aplicáveis, ficando sob a responsabilidade do proprietário e do responsável técnico a obtenção das respectivas autorizações e licenciamentos.

Art. 46 As transformações de uso das edificações de uma atividade sujeita a licenciamento ambiental para outra atividade não sujeita ao licenciamento ambiental, dependerá de declaração de encerramento da atividade do órgão licenciador competente.

Art. 47 O licenciamento das edificações em área contaminada, dependerá de parecer técnico favorável emitido pelo órgão ambiental competente.

Art. 48 As atividades que gerem efluentes sujeitos a licenciamentos ambientais deverão possuir instalações aprovadas pelo órgão competente.

Seção II Da Sustentabilidade nas Edificações

Art. 49 Visando à otimização da utilização de recursos naturais e o melhor desempenho da edificação, as novas edificações deverão adotar estratégias da arquitetura bioclimática e tecnologias que propiciem a economia de recursos, a eficiência energética e o conforto ambiental.

§ 1º As estratégias e tecnologias sustentáveis deverão incorporar itens relacionados a qualidade do ambiente edificado e urbano, envoltória, materiais e métodos construtivos, eficiência energética, gestão da água, entre outros.

§ 2º As edificações que fizerem uso de produtos ou subprodutos de madeira nativa da flora brasileira como elemento construtivo para qualquer fase da obra estarão sujeitas a apresentação de Documento de Origem Florestal - DOF emitido pelo órgão competente ou outra certificação que venha a substituí-la, sendo esta condição declarada em nota no projeto de alvará de construção, cabendo ao órgão municipal ambiental competente o seu gerenciamento e fiscalização.

§ 3º A exigência prevista no caput e a relação de soluções e estratégias sustentáveis será regulamentada por decreto.

§ 4º A obtenção do alvará de construção dependerá do cumprimento da pontuação mínima, relativa a itens de estratégias sustentáveis, a ser regulamentada por decreto.

Art. 50 Previamente à expedição do Habite-se da edificação deverão ser instaladas as tecnologias sustentáveis nos termos do decreto regulamentador.

CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES DE VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO

Art. 51 Para fins de iluminação e ventilação natural, os compartimentos deverão dispor de abertura comunicando-os diretamente com o exterior, atendendo no mínimo as seguintes proporções:

TABELA 1

| ABERTURAS PARA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO (1) | | |
|---|----------------------------|--|
| | ILUMINAÇÃO | VENTILAÇÃO |
| Geral | 1/7 da área do piso (2) | metade da superfície da iluminação natural, atendendo ainda a área mínima de ventilação estabelecida pela ABNT |
| Locais de trabalho e sala de aula | 1/5 da área do piso | |
| Subsolos destinados a estacionamento | | 60 cm ³ /m ³ dos subsolos, devendo haver, no mínimo, duas aberturas em paredes opostas ou nos tetos junto às paredes |

(1) Deverão ser observadas as normas pertinentes, em especial, as normas de desempenho e o Zoneamento bioclimático brasileiro.

(2) Deverá ser alterado para 1/5 da área do piso dos compartimentos voltados para área coberta com profundidade superior a 2,00 m e com no mínimo uma face aberta.

§ 1º A dimensão da área iluminante dos compartimentos equivale à dimensão da esquadria e deverá em qualquer caso ter no mínimo 0,60m² (sessenta decímetros quadrados).

§ 2º A edificação residencial deverá ter preferencialmente ventilação cruzada, com aberturas em pelo menos duas fachadas ou renovação de ar através de "efeito chaminé" com aberturas zenitais.

§ 3º As disposições previstas no parágrafo anterior estão ilustradas no Anexo III – Ventilação Cruzada que faz parte integrante desta Lei Complementar.

§ 4º Para o uso não residencial e para os compartimentos de permanência transitória do uso residencial poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição às naturais, desde que atendidas as normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 5º Para fins de aplicação do disposto no parágrafo anterior, entende-se como compartimentos de permanência transitória do uso residencial, todos os compartimentos exceto salas, cozinhas e dormitórios.

§ 6º Fica dispensada a ventilação dos corredores e halls de uso privativo, dos de uso coletivo até 10,00m (dez metros) de comprimento, limitados a 12,00 m² (doze metros quadrados) e ainda, do closet, despensa e hobby box limitados a 6,00 m² (seis metros quadrados).

Art. 52 As aberturas das edificações deverão voltar-se para espaços livres abertos com as seguintes dimensões mínimas:

TABELA 2

| ESPAÇO LIVRE ABERTO | | |
|--|------------------------------------|--|
| | Dimensão mínima até o 2º pavimento | Dimensão mínima a partir do 3º pavimento |
| Geral | 1,50 m | H/6 com o mínimo de 3,00 m(1) |
| Locais de trabalho e sala de aula | | |
| Cozinhas/dispensas/ copas/áreas de serviço/compartimentos sanitários/caixas de escada e hall ou circulação com área maior que 12m ² | | H/12 com o mínimo de 1,50 m(1) |

(1) A altura "H" deverá atender as disposições previstas no art. 107 desta Lei Complementar.

Art. 53 Observadas as normas pertinentes, a aeração e a insolação naturais dos compartimentos podem ser proporcionadas por meio de espaço livre fechado descoberto conforme Tabela a seguir:

TABELA 3

| ESPAÇO LIVRE FECHADO DESCOBERTO | | | |
|---------------------------------|--|---------------------|--|
| | Espaço Livre Fechado Descoberto com altura "A" máxima de 10,00 m | | Espaço Livre Fechado Descoberto com altura "A" maior que 10,00 m |
| | Área Mínima (m ²) | Dimensão mínima (m) | Área e dimensão mínima |
| Geral | 4,5 | 1,5 | Dimensão correspondente a um retângulo com lados iguais ou superiores, respectivamente, a "1,5 x (A/6)" por "2 x (A/6)"(1) |

(1) garantido o afastamento mínimo de 3,00 m das divisas admitindo-se o escalonamento por pavimento

§ 1º A altura "A" para aplicação deste artigo, representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje do pavimento mais alto e a menor cota do piso do pavimento mais baixo que compõe o espaço livre fechado.

§ 2º As exigências previstas neste artigo estão ilustradas no Anexo IV - Espaço Livre Fechado que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 54 Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, seja maior que três vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, sacadas, varandas e outras coberturas, atendidos os parâmetros mínimos estabelecidos pela ABNT.

Art. 55 No sentido de garantir a ventilação e iluminação entre edificações deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - nos recuos inferiores a 3,00m (três metros) é vedada construções maiores que 10,00m (dez metros) de altura, independentemente do número de pavimentos, a ser contada a partir da menor cota de nível do piso do pavimento mais baixo até o ponto mais alto da construção, excetuando-se casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado, subsolos, subsolos aflorados até o limite de 2m (dois metros);

II - as partes da construção com altura superior a 10,00m (dez metros) deverão atender a relação de H/6 com no mínimo de 3,00m (três metros) para os recuos laterais e de fundos;

§ 1º As disposições deste artigo serão dispensadas no zoneamento onde não é permitido o uso residencial e desde que o imóvel não faça divisa com o uso residencial, devendo atender nesta última situação as disposições deste artigo para as divisas que confrontarem com o uso residencial.

§ 2º O recuo lateral de H/6 deverá atender as disposições do art. 107 desta Lei Complementar.

§ 3º Onde o recuo for inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), as escadas externas deverão possuir parede em alvenaria ou similar com altura mínima de 2,00 m (dois metros).

§ 4º As exigências deste artigo estão ilustradas no Anexo V – altura máxima das edificações com recuo lateral e de fundos inferior a 3,00 m - que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 56 Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências referentes a insolação e ventilação natural, a demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica.

CAPÍTULO IV DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Seção I Disposições Gerais

Art. 57 As dimensões e áreas dos compartimentos deverão ser compatíveis com os usos a que se destinam e com as necessidades humanas (cozinhar, estudar, repousar, trabalhar, etc.) de forma a proporcionar segurança, habitabilidade, sustentabilidade, nível de desempenho satisfatório ao usuário e devendo atender as dimensões mínimas conforme a Tabela a seguir:

TABELA 4

| Uso da Edificação | Compartimentos | Conter Círculo - diâmetro mínimo (m) | Área (m ²) | Pé-direito (m) |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------|
| Qualquer uso | Repouso | 2,4 | 7 | 2,7 |
| | Estar | | | |
| | Trabalho | 2 | | |
| | Espera | | | |
| | Esportes | 1,5 | | |
| | Cozinha | | | |
| | Refeitório | 1,7 | | |
| | Salão Social | | | |
| | Guarita/Portaria | 1,2 | | |
| | Sanitários | 1,2 | | 2,3 |
| | Vestiários | | | |
| | Circulação coletiva (1) | 1 | | |
| | Cela Sanitária/Lavabo | | | |
| | Box para chuveiro | 0,9 | | |
| | Área de Serviço | | | |
| | Circulação | | | |
| | Sacada | | | |
| | Depósito/ Despensa | | | |
| Estacionamento | - | | | |
| Barrilete/Áreas Técnicas | - | - | 2 | |
| Hobby box | - | - | - | |
| Hospedagem | Repouso | 2,4 | 7 | 2,7 |
| Saúde | Repouso | | | |
| Educação | Repouso | | | |

(1) Deverá atender normas de acessibilidade e de saída de emergência para os casos pertinentes

§ 1º Excetua-se das disposições desta Tabela 4, quanto ao pé-direito mínimo, as transformações de edificações regularmente existentes entre os usos residencial unifamiliar, não residencial de impacto irrelevante e industrial de baixo potencial de incomodidade compatível com o uso residencial e sem análise de localização, desde que atendido o pé-direito mínimo do código de edificações vigente à época de sua aprovação.

§ 2º Ficará sob a responsabilidade técnica do autor do projeto a definição do programa de necessidades, devendo o projeto respeitar as normas técnicas específicas de construção relativas ao uso a que a construção se destina, inclusive quanto à necessidade de previsão de locais para refeições, ambulatório e demais compartimentos destinados ao público e aos funcionários dos estabelecimentos.

Seção II Das Edificações Residenciais

Art. 58 As unidades habitacionais deverão conter, no mínimo, sala, dormitório, cozinha, instalação sanitária e área de serviço devendo atender as dimensões mínimas conforme a Tabela a seguir:

TABELA 5

| Uso da Edificação | Compartimentos | Conter Círculo - diâmetro mínimo (m) | Área (m ²) | Pé-direito (m) |
|-------------------|----------------|--------------------------------------|------------------------|----------------|
|-------------------|----------------|--------------------------------------|------------------------|----------------|

| | | | | |
|-----------|-----------------|---------|---|---------|
| Habitação | Dormitório | 2,4 | 7 | 2,70(1) |
| | Estar | | | |
| | Trabalho | 2 | - | |
| | Cozinha | 1,7 | 4 | |
| | Sanitários | 1,20(2) | 2 | 2,3 |
| | Lavabo | 1 | - | |
| | Área de Serviço | 0,9 | - | |
| | Circulação | | - | |

(1) O pé-direito poderá ser reduzido para 2,60 m no caso do uso residencial multifamiliar e para 2,50 m no caso do uso residencial multifamiliar de interesse social.

(2) O box poderá ter dimensão mínima de 0,90 m (noventa centímetros)

Art. 59 Serão admitidos compartimentos conjugados para o uso residencial, devendo atender a todas as exigências contidas na Tabela seguinte:

TABELA 6

| Uso da Edificação | Compartimentos | Conter Círculo - diâmetro mínimo (m) | Área (m ²) | Pé-direito (m) |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------|----------------|
| Habitação | Dormitório/Estar | 2,4 | 12 | 2,70(1) |
| | Estar/Cozinha | | 10 | |
| | Dormitório/Estar/Cozinha | 16 | | |
| | Cozinha/Área de Serviço | 1,7 | 5 | |
| | Dormitório/Estar/Cozinha/A.S. | 2,4 | 17 | |

(1) O pé-direito poderá ser reduzido para 2,60 m no caso do uso residencial multifamiliar e para 2,50 m no caso do uso residencial multifamiliar de interesse social.

Art. 60 A área mínima interna de uma residência unifamiliar é de 19,00 m² (dezenove metros quadrados) e a área mínima do perímetro de uma residência, incluindo as paredes externas, é de 22,00 m² (vinte e dois metros quadrados).

Seção III Do Flat e Apart-Hotel

Art. 61 As unidades privativas do flat ou do apart-hotel deverão conter, no mínimo, sala, dormitório, cozinha, instalação sanitária e área de serviço, admitindo-se compartimentos conjugados, conforme disposto nos arts. 59 e 60 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A cozinha e a área de serviço poderão ser dispensadas desde que seja prevista a existência na edificação de compartimento de uso comum destinado a estas finalidades.

Seção IV Edificações destinadas às atividades de ensino

Art. 62 As edificações destinadas às atividades de ensino regular deverão atender o programa de necessidades conforme estabelecido pelas Secretarias Municipais e Estaduais de Educação, ficando sob responsabilidade do autor do projeto o atendimento das normas técnicas específicas, inclusive quanto à necessidade de previsão de locais para refeições e para preparo ou venda de alimentos, áreas cobertas e descobertas para recreação e educação física, laboratórios, biblioteca e sala de leitura, auditório, compartimentos administrativos, salas para professores, sanitários, vestiários, ambulatório, depósito, depósito de material de limpeza e demais compartimentos e instalações.

Seção V Da Lixeira, DML, Centro de Medição e Vestiário de Funcionários

Art. 63 São obrigatórios os seguintes compartimentos de acordo com o uso das edificações e conforme descrito na Tabela a seguir:

TABELA 7

| USO DAS EDIFICAÇÕES | COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Lixeira | Depósito de Material de Limpeza | Centro de Medição | Vestiário de Funcionários |
| Residencial multifamiliar com mais de 8 unidades habitacionais | SIM | SIM | SIM | SIM |
| Condomínio de lotes | SIM | SIM | NÃO | SIM |
| Não residencial com mais de 600,00 m ² | SIM | SIM | NÃO | SIM |
| Não residencial composto por unidades autônomas com mais de 600,00 m ² | SIM | SIM | SIM | SIM |

Parágrafo único. Os compartimentos descritos na Tabela 7 poderão ser dispensados desde que tecnicamente justificado.

Art. 64 As lixeiras deverão ser cobertas e suficientemente dimensionadas para a guarda dos diversos tipos de lixo, tais como o orgânico e o reciclável, localizadas no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

§ 1º Para o uso residencial multifamiliar, o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m² por unidade Habitacional, com a área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

§ 2º Para o condomínio de lotes, o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m² por lote, com a área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

§ 3º Para o uso não residencial com mais de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

§ 4º Para o uso não residencial composto por unidades autônomas sujeitos a incorporação imobiliária ou constituição de condomínio, com mais de 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), o compartimento de lixo deverá atender a área mínima de 0,10 m² por unidade autônoma, com a área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,30 m (um metro e trinta centímetros).

§ 5º As edificações de uso misto deverão possuir lixeiras independentes para cada uso, podendo compartilhar a mesma lixeira desde que seja atendida a somatória das áreas mínimas e dimensões mínimas para cada uso conforme disposto nos §§ 1º ao 4º.

§ 6º É de inteira responsabilidade do autor do projeto o adequado dimensionamento da lixeira para comportar o volume de lixo gerado na edificação devendo ser consideradas:

I - as medidas padrões do recipiente adotado pela municipalidade, ou seja, contêiner plástico de 240 (duzentos e quarenta) litros: 0,76m (setenta e seis centímetros) de comprimento por 0,58m (cinquenta e oito centímetros) de largura por 1,10m (um metro e dez centímetros) de altura, ou outro que venha a substituí-lo;

II - os espaços para circulação e manuseio do lixo;

III - a frequência de coletas por semana somando-se os dias da coleta comum e da coleta seletiva.

§ 7º Recomenda-se para o cálculo da quantidade de contêineres:

I - 1 (um) par de contêineres de resíduos, sendo uma unidade para resíduos orgânicos e rejeitos e uma unidade para resíduos recicláveis, para cada 10 (dez) unidades autônomas residenciais, não residenciais, ou lotes em condomínios de lotes, atendidas de 7 (sete) a 9 (nove) coletas por semana;

II - 2 (dois) pares de contêineres de resíduos, sendo uma unidade para resíduos orgânicos e rejeitos e uma unidade para resíduos recicláveis para cada 10 (dez) unidades autônomas residenciais, não residenciais, ou lotes em condomínios de lotes, atendidas de 4(quatro) a 6(seis) coletas por semana.

§ 8º Os grandes geradores de resíduos deverão atender as regras previstas na [Lei Ordinária Municipal 7815/2009](#), no Decreto Municipal 18.179/2019 e demais legislações que venham substituí-las.

§ 9º As atividades que gerem resíduos perigosos ou perigosos Classe I conforme a norma ABNT NBR 10004/2004 ou outra que venha a substituí-la, deverão atender as normas e legislações específicas vigentes para o manuseio, acondicionamento, armazenamento, e destinação final destes resíduos.

§ 10 Deverá ser previsto, para os casos pertinentes, um local adequado para os resíduos de logística reversa.

§ 11 Quando tecnicamente justificável, poderá ser aceita pelo órgão responsável pelo licenciamento, a implantação da lixeira em outro local dentro do lote e com dimensionamento específico.

Art. 65 As lixeiras deverão:

I - situar-se em locais desimpedidos e de fácil acesso para os serviços de coletas, preferencialmente com aberturas voltadas às calçadas públicas contendo plaqueta de identificação: LIXEIRA;

II - caso a implantação do compartimento de lixo não possibilite o acesso para o recolhimento de lixo pela equipe de coleta, deverá ainda ser previsto no recuo frontal do imóvel, a demarcação de um local para a colocação dos contêineres de lixo nos horários de recolhimento do lixo, devendo este espaço possuir área mínima de 50% (cinquenta por cento) da área da lixeira;

III - ter pé-direito mínimo interno de 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

IV - ter paredes e tetos revestidos com material liso, resistente, impermeável e de cor clara;

V - possuir piso de cor clara, antiderrapante, impermeável e resistente a choques e a produtos de ação agressiva, e munida de ralo(s) sifonado(s) ligado(s) à rede de esgoto;

VI - caso possua abertura para ventilação, a mesma deverá ser protegida com tela tipo mosquiteiro;

VII - possuir portas com largura mínima de 90 (noventa) centímetros e a porta externa deverá possuir fechadura preferencialmente de abertura automática pelo porteiro ou responsável visando facilitar o acesso das equipes de coletas, devendo respeitar recuo mínimo de 1,50 m das divisas laterais;

VIII - ter iluminação interna compatível e preferencialmente possuir interruptor externo de sinal sonoro (campainha) para alertar o porteiro ou responsável da necessidade de abrir a porta da lixeira;

IX - possuir ponto de água com torneira, interno ou próximo, para facilitar a lavagem e higienização dos contêineres;

X - possuir rampas entre os desníveis do piso interno da lixeira e o piso externo de acesso;

Art. 66 A lixeira deverá estar locada adjacente a um acesso de veículos para permitir que no momento do recolhimento do lixo seja compartilhado o rebaixamento de guia para o deslocamento dos contêineres de lixo.

Parágrafo único. Na impossibilidade de atendimento do prescrito no caput, desde que tecnicamente justificável, poderá ser aceito pelo órgão competente pelo licenciamento da atividade edilícia, o rebaixo de guia com 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura na frente da lixeira e deslocada do acesso de veículos, respeitando os parâmetros da lei de calçada segura.

Art. 67 A lixeira fica dispensada da exigência dos recuos frontais e laterais mínimos obrigatórios.

Art. 68 Outros tipos de lixeiras também poderão ser aceitos pelo órgão competente pelo licenciamento edilício desde tecnicamente justificado.

Seção VI Das Portarias e Guaritas

Art. 69 As portarias ou guaritas estarão dispensadas do recuo frontal e do recuo frontal secundário.

Seção VII Das Instalações Sanitárias

Art. 70 Todo imóvel edificado deve dispor de instalações sanitárias para atendimento da população, permanente ou transitória, em quantidade adequada para desenvolvimento das atividades exercidas no imóvel, ficando sob responsabilidade técnica do autor do projeto o cálculo da quantidade de instalações em função da natureza das atividades exercidas e de sua população.

§ 1º Em qualquer hipótese a quantidade de instalações sanitárias não será inferior ao estabelecido na Tabela 8 a seguir:

TABELA 8

| USO | QUANTIDADE MÍNIMA |
|--|---|
| Residência unifamiliar e unidade residencial em multifamiliar | 1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório e um box para chuveiro) |
| Áreas de uso comum de edificações multifamiliares | 2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD (pessoa com deficiência), sendo um para cada sexo ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD |
| Edificações não residenciais com até 100,00 m ² | 1 sanitário (contendo uma bacia, um lavatório) adaptado para PCD |
| Edificações não residenciais com mais de 100,00 m ² | 2 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório) adaptados para PCD, sendo um para cada sexo ou 3 sanitários (contendo uma bacia, um lavatório), sendo um para cada sexo e um PCD |

§ 2º Em edificações não residenciais compostas por mais de uma unidade as instalações sanitárias deverão estar locadas preferencialmente no pavimento onde as unidades se situam, desde que atendam a quantidade suficiente para atender toda a população do pavimento.

§ 3º Recomenda-se que a distância máxima horizontal a ser percorrida de qualquer ponto da edificação até o sanitário ou banheiro acessível seja até 50 m.

§ 4º O lavatório poderá estar situado fora do sanitário.

§ 5º Em locais de reunião de público, além das instalações sanitárias para cada sexo e das instalações sanitárias adaptadas ao uso por pessoa com deficiência, recomenda-se a previsão de instalações sanitárias familiares, infantis e fraldários.

§ 6º As dimensões e proporções descritas neste artigo não exime do atendimento das proporções previstas nas normas de acessibilidade e demais normas e legislações pertinentes.

Art. 71 As instalações sanitárias não poderão comunicar-se diretamente com os compartimentos destinados ao preparo de alimentos.

Art. 72 As instalações sanitárias e os vestiários deverão respeitar as normas específicas referentes à vigilância sanitária e as normas referentes às condições de higiene e conforto nos locais de trabalho.

Art. 73 No caso de agrupamento de aparelhos sanitários da mesma espécie, os compartimentos destinados a bacias sanitárias e chuveiros serão separados por divisões com altura mínima de 2,00m (dois metros), tendo, além da altura citada, vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior e no mínimo 0,35m (trinta e cinco centímetros) de altura na parte superior.

Art. 74 Nos sanitários masculinos, 50% do número de instalações sanitárias poderão ser substituídas por mictórios, devendo estes serem de fácil limpeza e deverão atender os seguintes requisitos:

I - Poderão ser do tipo cuba ou calha;

II - Deverão ser providos de descarga contínua ou intermitente, provocada ou automática;

III - No mictório do tipo calha, de uso coletivo, cada segmento de 0,60m (sessenta centímetros) corresponderá a um mictório do tipo cuba;

IV - Os mictórios do tipo cuba, de uso individual, deverão ser separados entre si por uma distância de 0,60m (sessenta centímetros), no mínimo, medida de eixo a eixo, e separados por divisórias, com altura e larguras convenientes.

Seção VIII Dos Estacionamentos

Art. 75 Os estacionamentos e garagens das edificações, quanto aos parâmetros de vagas, acessos, rebaixamento de guia, área de acúmulo, rampas, vias de circulação interna, áreas para manobra, sistema drive thru, e classificação dos empreendimentos quanto aos impactos causados no sistema viário como Polo Gerador de Tráfego - PGT ou Não considerado Polo Gerador de Tráfego - NPGT deverão atender a legislação municipal específica.

Parágrafo único. No caso de locação de vagas de estacionamento no interior das edificações não poderá haver prejuízo das dimensões mínimas dos compartimentos.

Art. 76 Nos condomínios multifamiliares horizontais e nos condomínios de lotes, somente serão admitidas vias de circulação de veículos sem saída quando não houver condições técnicas de continuidade viária.

§ 1º As vias de que trata o "caput" deste artigo deverão ter comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros) medidos entre o eixo da via transversal e o seu final, devendo ser prevista área de manobra para caminhão de bombeiro nos termos da legislação específica ou balão de retorno com raio mínimo de 10m (dez) metros.

§ 2º Ficam dispensados da área de manobra para caminhão e do balão de retorno conforme disposições do parágrafo anterior, as vias de circulação de veículos com comprimento máximo de 45m (quarenta e cinco metros) medidos entre o eixo da via transversal e o seu final.

Art. 77 Fica vedada a abertura de acesso para entrada ou saída de veículos em geral na divisa de imóvel que faça confrontação com vielas, praças, áreas verdes ou áreas públicas institucionais e de sistema de lazer.

Parágrafo único. É permitida abertura de acesso exclusivo para pedestres, com largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), nos locais indicados no caput deste artigo, exceto nas áreas públicas institucionais.

Art. 78 Poderá ser prevista na edificação, área para recarga de veículos elétricos, e quando destinadas ao uso comum, estas não poderão ser consideradas para atendimento das vagas de estacionamento exigidas.

Art. 79 Quando a edificação possuir espaço destinado à lavagem e manutenção de veículos, "espaço carro", deverão ser atendidas as normas pertinentes e as medidas mitigadoras de impactos ambientais, previstas na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção IX Do Mezanino

Art. 80 O mezanino caracteriza-se por piso intermediário que subdivide verticalmente o pavimento de uma edificação, limitado a uma área máxima de 50% da área do piso da unidade em que se situa, devendo possuir uma das faces totalmente aberta, protegida apenas por guarda-corpo e com acesso interno pelo pavimento onde está situado.

§ 1º Será admitida a compartimentação interna no mezanino, desde que atenda uma circulação voltada para toda a face aberta exigida no caput deste artigo, com largura mínima, conforme disposições do art. 57 desta Lei Complementar.

§ 2º Em edificações regularmente existentes, fica admitido mezanino nos termos do caput deste artigo, independentemente do atendimento de recuos obrigatórios, desde que não haja alteração da volumetria da edificação regularmente existente.

Art. 81 Nos casos de salas comerciais ou de serviços com 5,30m (cinco metros e trinta centímetros) ou mais de pé-direito, será admitida em seu interior a construção de sobreloja, jirau ou mezanino, ocupando área não superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, desde que não prejudique as condições de iluminação e ventilação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) no piso superior.

Seção X Do Sótão

Art. 82 O sótão é o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado e que possui acesso e habitabilidade.

§ 1º Para ser caracterizado como sótão, o frechal, deverá possuir altura máxima de 0,50 m (cinquenta centímetros).

§ 2º Somente serão consideradas como área construída as áreas do sótão com pé-direito igual ou maior que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º O sótão deverá atender os parâmetros urbanísticos e de aeração e ventilação do pavimento imediatamente inferior a ele.

§ 4º O sótão deverá atender as condições de habitabilidade, salubridade e os parâmetros mínimos previstos nesta Lei para o compartimento ao qual o sótão se destina, exceto para a utilização como depósito.

§ 5º As disposições previstas neste artigo encontram-se ilustradas no Anexo VI – Sótão, que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Seção XI Dos Terraços Descobertos

Art. 83 O terraço descoberto caracteriza-se por área com acesso sobre as lajes de cobertura dos pavimentos inferiores.

Art. 84 Os terraços descobertos a partir de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas originados em decorrência do escalonamento dos recuos obrigatórios poderão ser utilizados.

Parágrafo único. As disposições previstas neste artigo encontram-se ilustradas no Anexo VII – terraços descobertos que faz parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V DA ACESSIBILIDADE E CIRCULAÇÃO NAS EDIFICAÇÕES

Art. 85 As edificações, seus acessos, circulações e demais áreas a serem acessadas deverão ser projetadas e dimensionadas conforme as normativas pertinentes de acessibilidade vigentes.

Seção I Das Escadas e Rampas

Art. 86 O cálculo da população, o dimensionamento, a quantidade e o tipo de escada, as distâncias máximas a percorrer e a necessidade de previsão de antecâmaras, dutos para ventilação, área de resgate são estabelecidos em função do uso e altura da edificação, de acordo com as normas técnicas específicas.

Art. 87 Nas escadas, a altura livre deverá ser sempre igual ou superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Seção II Das Escadas e Esteiras Rolantes

Art. 88 As escadas e esteiras rolantes deverão atender as normas técnicas específicas e não poderão se constituir em meio exclusivo de circulação nas edificações.

Seção III Dos Elevadores

Art. 89 Serão exigidos elevadores de passageiros nos edifícios que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical igual ou maior que 10,00 (dez metros), contada a partir do nível da soleira do pavimento de acesso, dos pavimentos destinados a estacionamentos, das áreas de uso comum e das áreas de lazer.

§ 1º Não será considerado o último pavimento, quando este for de uso privativo do penúltimo, ou quando for destinado exclusivamente a compartimentos de serviços do edifício, tais como depósito de material de limpeza, casa de máquinas e vestiário de funcionários e zeladoria.

§ 2º Os elevadores não poderão se constituir como o único acesso aos pavimentos do edifício.

§ 3º A especificação e o dimensionamento dos elevadores deverão atender as normas técnicas específicas.

§ 4º Em caso de empreendimento habitacional de interesse social, vinculados a programas federais, estaduais ou municipais, será admitido acréscimo de 10% no deslocamento vertical, sem a necessidade de elevadores, cabendo ao Município avaliar a necessidade do empreendimento proposto a ser realizado e de se enquadrar nesse parâmetro diferenciado.

Art. 90 É obrigatória a instalação de no mínimo dois elevadores para os edifícios que apresentem mais de 8 (oito) pavimentos, sendo desconsiderados os subsolos ou pavimentos inferiores destinados exclusivamente a estacionamento de veículos.

§ 1º Não será considerado o último pavimento, quando este for de uso privativo do penúltimo, ou quando for destinado exclusivamente aos seguintes compartimentos: depósito de material de limpeza, casa de máquinas e vestiário de funcionários, ou zeladoria.

§ 2º É de inteira responsabilidade do autor do projeto o cálculo da quantidade de elevadores de uma edificação, o seu posicionamento e acesso conforme norma técnica específica para garantir o atendimento de sua população, permanente ou transitória.

Art. 91 A previsão de elevadores de emergência deverá ser em função do uso e altura da edificação, de acordo com as normas pertinentes relativas a saídas de emergência em edificações.

Art. 92 Em edifícios multifamiliares que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical menor que 10,00m (dez metros), contada a partir do nível da soleira do pavimento de acesso, deverá haver previsão de local para instalação de elevador, nos termos da legislação de acessibilidade.

Seção IV Dos Elevadores para Veículos

Art. 93 As edificações, independentemente do enquadramento como polo gerador de tráfego ou não, serão objeto de análise e diretrizes específicas quando contarem com instalação de elevadores para veículos.

Seção V Das Adaptações da Edificação Existente às condições de Acessibilidade ou Segurança

Art. 94 Fica admitida a ocupação dos recuos urbanísticos com as obras e equipamentos necessários às adaptações para o atendimento da acessibilidade ou segurança das edificações sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento.

CAPÍTULO VI OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES

Art. 95 As obras complementares executadas em regra, como decorrência ou parte das edificações, compreendem, dentre outras, as seguintes:

- I - abrigos desmontáveis;
- II - piscinas e caixas d'água;
- III - cobertura para embarque-desembarque;
- IV - toldos;
- V - centro de medição;
- VI - pérgolas ou pergolado;
- VII - fechamento envidraçado de sacadas;
- VIII - elementos arquitetônicos de composição de fachada;
- IX - fechamento das testadas dos imóveis.

Parágrafo único. As obras de que trata o presente artigo deverão obedecer às disposições contidas nesta Lei Complementar, ainda que nos casos devidamente justificáveis se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

Seção I Dos Abrigos Desmontáveis

Art. 96 Os abrigos desmontáveis se caracterizam por espaços com coberturas em estrutura de madeira, metálica ou materiais similares com características desmontáveis devendo possuir pelo menos uma de suas faces sem vedação.

Parágrafo único. Os abrigos desmontáveis poderão ser destinados para os usos de varandas, garagens ou demais usos e poderão estar apoiados em materiais desmontáveis, em colunas e vigas perimetrais de concreto e paredes de alvenaria.

Art. 97 Os abrigos desmontáveis poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos dos logradouros no pavimento térreo, nos subsolos, nas sacadas, e em pavimentos assentes ao solo atendendo os seguintes parâmetros:

- I - para o uso residencial unifamiliar, área máxima de 100,00 m²;
- II - para o uso residencial multifamiliar: área máxima de 100,00 m² (cem metros quadrados) para a área de uso comum, e para cada unidade privativa, 15,00 m² (quinze metros quadrados) por vaga de estacionamento e 60,00m² (sessenta metros quadrados) para varanda e similares;
- III - para o uso não residencial de impacto irrelevante: área máxima de 100,00 m² para varanda ou similares e 15,00 m² por vaga de estacionamento;
- IV - para os demais usos não residenciais: área máxima de 100,00 m² para varanda e similares e 15,00 m² por vaga de estacionamento, ocupando o recuo frontal, sendo que a ocupação dos demais recuos somente será admitida caso não haja confrontação direta com o uso residencial no imóvel vizinho e o uso do abrigo desmontável se destine a utilização acessória à atividade principal, estacionamento e outra finalidade que não cause incômodo.

Parágrafo único. Os abrigos desmontáveis que excederem as áreas descritas nos incisos I à IV deverão respeitar os recuos previstos na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção II Piscinas e Caixa d'água

Art. 98 As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidam sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

§ 1º As caixas d'água elevadas deverão observar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento dos logradouros, bem como o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e dos fundos do lote e ainda as disposições do art. 55 desta Lei Complementar.

§ 2º Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade, equiparam-se a piscinas para efeito deste artigo.

§ 3º As caixas d'água enterradas e as piscinas podem ocupar os recuos urbanísticos, exceto o recuo especial, desde que respeitado o recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundos;

§ 4º Para piscinas em residências unifamiliares o recuo que trata o parágrafo anterior poderá ser reduzido para 1,00 m (um metro);

§ 5º As piscinas de uso coletivo deverão atender às disposições e exigências fixadas na legislação estadual vigente, devendo ter aprovados os projetos dessas junto à Vigilância Sanitária Municipal e compatibilizando com o alvará de construção.

§ 6º Ofurô, banheiras de hidromassagem e similares, em áreas externas com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade enterrados, equiparam-se a piscinas para efeito deste artigo.

Seção III Cobertura para embarque-desembarque

Art. 99 Para imóveis com testada a partir de 10,00m (dez metros) fica admitida a cobertura para embarque-desembarque de pessoas para o acesso à edificação, podendo ocupar os recuos frontais e frontais secundários, limitado a 50% da área do recuo frontal e do recuo frontal secundário, desde que não ultrapasse a área máxima de 50,00 m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. Quando a edificação fizer uso de abrigo desmontável no recuo frontal e no recuo frontal secundário a área da cobertura para embarque-desembarque será adicionada à área do abrigo desmontável na composição do seu limite.

Seção IV Toldos

Art. 100 Fica admitida a instalação de toldos junto às edificações.

§ 1º Os toldos poderão avançar sobre a calçada, exceto sobre a faixa de serviços, sendo que nenhuma das partes dos toldos poderá ficar a menos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, em relação ao piso externo, sem interferir na arborização e demais redes de serviços públicos, devendo ainda ser engastado na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre a via pública.

§ 2º Para as disposições previstas nesta Lei Complementar, os toldos, quando fixos, equiparam-se a abrigo desmontável.

§ 3º A parte do toldo que avança sobre a calçada será considerada como beiral e não será computada como área construída.

Seção V Centro de Medição

Art. 101 O Centro de Medição fica dispensado da exigência do recuo mínimo obrigatório.

Seção VI Pérgola ou Pergolado

Art. 102 A pérgola ou pergolado é um elemento de composição estética composto de vigas sucessivas e espaçadas, sendo os vãos entre estas descobertos.

§ 1º Os espaços descobertos entre vigas devem ser no mínimo o dobro da área de projeção horizontal ocupada pela viga.

§ 2º A área do perímetro composto por pérgolas, vigas e os espaços vazios entres estas, será computada como área construída.

§ 3º Para efeito de ocupação de recuos, a área delimitada pelo perímetro do pergolado equipara-se ao abrigo desmontável.

§ 4º A somatória de abrigos desmontáveis em conjunto com as áreas dos perímetros de pérgolas deverão respeitar os limites impostos pelo art. 97 desta Lei Complementar.

§ 5º A largura da viga não poderá ser superior a 0,50m (cinquenta centímetros).

Seção VII Fechamento de sacadas e varandas

Art. 103 É permitido o fechamento com material transparente e retrátil de sacadas e varandas.

§ 1º As obras e serviços descritos neste artigo deverão possuir responsabilidade técnica de profissional habilitado, observadas as normas técnicas aplicáveis, a segurança e o desempenho das edificações.

§ 2º Considerando a orientação da sacada em relação ao sol, seu sombreamento e ventilação, recomenda-se que sejam adotadas soluções que propiciem o conforto térmico e o desempenho energético das edificações, tais como vidros de controle solar, persianas ou outras formas de sombreamento.

§ 3º O fechamento da sacada nos termos deste artigo não implicará em alteração das áreas computáveis e não computáveis da edificação.

§ 4º Deverão ser mantidas as demais características arquitetônicas das sacadas e varandas.

Seção VIII Elementos arquitetônicos de composição de fachada

Art. 104 Os elementos arquitetônicos de composição de fachada são elementos estéticos e podem ser semelhantes a vigas, colunas, ou outros elementos, podendo avançar no recuo frontal e frontal secundário em no máximo 1,00 m (um metro).

Seção IX

Fechamento das testadas dos imóveis

Art. 105 O fechamento das testadas dos imóveis objetos de licenciamento edilício poderá ser feito com cerca viva, gradil, vidro, alambrado em tela, muro de alvenaria ou outro elemento, devendo os empreendimentos com testadas superiores a 40,00m (quarenta metros) assegurar a permeabilidade visual em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel, garantindo o mesmo percentual para cada via confrontante, sendo aceito, fechamento de mureta com gradil ou outros elementos com permeabilidade visual similares para cumprimento desta exigência.

§ 1º A critério do órgão competente pela aprovação de projetos, a exigência disposta no caput deste artigo poderá ser reduzida ou dispensada nos trechos onde houver área de lazer destinada a piscinas e churrasqueiras ou aberturas das unidades habitacionais no pavimento térreo com visada para a testada do imóvel, desde que esgotadas as alternativas de realocação em projeto.

§ 2º O percentual mínimo de permeabilidade visual previsto neste artigo poderá ser obtido considerando-se a somatória de todos os trechos por via confrontante, sendo aceito também o raio de curvatura nas esquinas, quando aplicável.

CAPÍTULO VII DA IMPLANTAÇÃO

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 106 Na implantação das edificações, deverá ser considerada a orientação das mesmas em relação ao sol e observadas as interferências de iluminação, sombreamento e ventilação, privilegiando-se a fachada norte para o aproveitamento de energia solar.

Art. 107 Toda a área construída, computável ou não, de qualquer edificação implantada ou a ser implantada no lote ou gleba deve atender às disposições previstas nesta Lei Complementar e na Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial aos recuos em relação às divisas do lote ou gleba.

§ 1º Será de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução das obras, a verificação das medidas reais do lote ou gleba com a descrição da matrícula do imóvel.

§ 2º Em caso de divergência das medidas reais do lote ou gleba com a descrição da matrícula do imóvel, o proprietário deverá providenciar a retificação da matrícula do imóvel previamente ao licenciamento edilício.

§ 3º Ficam dispensados da exigência prevista no parágrafo anterior os casos de empreendimento não sujeitos a incorporação imobiliária e que possuam divergência das medidas lineares ou área de até 5% menor do que as medidas descritas na matrícula do imóvel.

§ 4º Para os casos previstos no parágrafo anterior, a representação do projeto e os parâmetros urbanísticos e edifícios deverão considerar o terreno real.

§ 5º A altura "H", para o cálculo dos recuos, representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje de cobertura da edificação e a menor cota do piso do pavimento mais baixo da edificação, sendo admitido o escalonamento para os recuos laterais e de fundos.

§ 6º Para efeito da altura "H" excetuam-se das disposições do § 5º deste artigo, a casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda, telhado, subsolos e subsolos aflorados até o limite de 2m (dois metros).

§ 7º Para efeito da altura "H" disposta no §5º deste artigo, excetua-se ainda, nos terrenos em declive, o pavimento inferior, quando destinado a garagem e circulação de veículos.

§ 8º As edificações que possuam um ou mais pavimentos abaixo do pavimento térreo deverão atender o recuo lateral e de fundos de H/6, com o mínimo de 3,00 m (três metros) a partir do terceiro pavimento mais baixo da edificação, excluídos:

I - os subsolos, subsolos aflorados e pavimentos inferiores para edificações com gabarito até 10,00m (dez metros);

II - os subsolos, subsolos aflorados e pavimentos inferiores destinados a garagem e circulação de veículos, para edificações com gabarito superior a 10,00m (dez metros).

§ 9º Para fins de aplicação dos parágrafos 7º e 8º, considera-se pavimento inferior destinado a garagem e circulação de veículos aquele que possuir ocupação destinada a estacionamento em ao menos 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento.

§ 10 O disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º deste artigo poderá ser aplicado para cada bloco de edificação, quando houver mais de um bloco de edificação.

§ 11 O disposto nos §§ 5º, 6º, 7º e 8º deste artigo encontram-se ilustrados no Anexo VIII - Altura "H" desta Lei Complementar.

Art. 108 Os recuos urbanísticos das edificações poderão ser escalonados conforme as disposições da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, e conforme ilustração constante no Anexo IX – Escalonamento dos Pavimentos - que faz parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 109 Os pavimentos abaixo do pavimento térreo devem atender aos seguintes requisitos:

I - os subsolos e subsolos aflorados até o limite de 2m (dois metros) estão dispensados do atendimento de recuos;

II - o pavimento inferior está dispensado de atender os recuos obrigatórios nos trechos onde o afloramento for inferior ou igual a 2m (dois metros), devendo atender os recuos obrigatórios nos trechos onde o afloramento do pavimento for superior a 2m

(dois metros) em relação ao perfil natural do terreno;

III - na parte do pavimento inferior destinada exclusivamente a garagem e a circulação de veículos está dispensada do atendimento dos recuos laterais e de fundos.

§ 1º Os recuos previstos neste artigo se referem à todas as estruturas que compõem o pavimento, tais como as alvenarias e as lajes de piso e cobertura, incluindo a laje que serve de cobertura para o pavimento inferior e piso do pavimento térreo.

§ 2º Os subsolos, subsolos aflorados e pavimentos inferiores não estão dispensados do atendimento do recuo especial, exceto nos casos dispensados pelo órgão de trânsito competente.

§ 3º Os casos omissos serão deliberados pelo órgão competente pela aprovação de projetos, respeitados os princípios deste artigo.

Art. 110 Serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel e do responsável técnico pelo projeto o atendimento das restrições judiciais e dos gravames registrados na matrícula dos imóveis.

Parágrafo único. No licenciamento da atividade edilícia, não incumbe ao Município verificar a existência de restrições urbanísticas convencionais.

Art. 111 Nos cruzamentos dos logradouros públicos, deve ser prevista concordância com raio mínimo de 5,00 m (cinco metros) no alinhamento do lote ou gleba.

§ 1º Não será permitido o fechamento em alvenaria ou outro material que bloqueie a visibilidade no trecho de esquina externo à concordância com raio mínimo de 5,00 m (cinco metros) no alinhamento do lote ou gleba.

§ 2º Nos casos de esquina com área edificada consolidada, poderá ser fixado outro padrão de raio a critério da autoridade de aprovação de projetos.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplica nos casos de imóveis objeto de ação demolitória, ação de desapropriação ou nunciação de obra nova.

Art. 112 Os beirais, marquises ou similares, quando em balanço, terão suas projeções totais consideradas no cálculo da área construída quando possuírem profundidade superior a 1,00 (um metro).

§ 1º As sacadas e as projeções de pavimentos em balanço independentemente da profundidade do balanço, assim como o beiral, a marquise ou similar, quando apoiados em paredes ou pilares serão considerados no cálculo na área construída.

§ 2º O disposto neste artigo encontra-se ilustrado no Anexo X – Beirais, marquises e sacadas, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 113 Os muros e portões no alinhamento dos lotes poderão ter coberturas que avancem na calçada no máximo 0,50 m (cinquenta centímetros), com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

0 A parte da cobertura que avança sobre a calçada será considerada como beiral e não será computada como área construída.

Seção II **Da Implantação referente às ampliações em condomínios**

Art. 114 A implantação de ampliações e regularizações em condomínios deverão representar todas as áreas edificadas, privativas e de uso comum, respeitados os parâmetros urbanísticos do condomínio.

Parágrafo único. O síndico deverá declarar o cumprimento de todos os trâmites legais perante o condomínio referente a regularização e ampliação das edificações, e declarar ainda a ciência de que a alteração poderá implicar na alteração das frações ideais de todas as unidades do condomínio e no pagamento dos tributos e de eventuais coeficientes adicionais adquiridos.

CAPÍTULO VIII **GABARITO DE ALTURA**

Art. 115 Para fins de consolidação da política urbana e aplicação dos instrumentos urbanísticos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – [Lei Complementar n. 612](#), de 2018, em especial as disposições do seu art. 70, o gabarito de altura das edificações deverá atender os parâmetros definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Considera-se gabarito de altura a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

§ 2º Nos terrenos em desnível, o gabarito de altura das edificações será contado da menor cota de nível do piso do pavimento mais baixo da edificação, até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas, telhados, subsolos e subsolos aflorados até 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

§ 3º Nos terrenos em desnível será aplicado por bloco de edificação, o disposto no § 2º deste artigo, quando houver mais de um bloco de edificação no terreno.

§ 4º Os terrenos com desníveis poderão obter o acréscimo de 50cm (cinquenta centímetros) por pavimento, limitado a 1,00m (um metro) no gabarito total.

§ 5º O disposto no parágrafo 4º deste artigo não se aplica para os imóveis localizados ao longo da Orla do Banhado, sujeitas às disposições do [artigo 129](#) da Lei Complementar n. 623 de 2019.

§ 6º O disposto neste artigo encontra-se ilustrado no Anexo XI – Gabarito de altura, parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 116 A Taxa de Ocupação Máxima é o índice pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação permitida no lote.

Art. 117 Os pavimentos inferiores serão considerados no cálculo da Taxa de Ocupação, exceto quando tratar-se de estacionamentos e áreas técnicas que ocupem área igual ou superior 65% (sessenta e cinco por cento) do pavimento inferior.

CAPÍTULO X DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS PARA FINS DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E CÁLCULO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 118 Toda área coberta com altura maior que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como área construída ou área edificada, e a distinção das áreas computáveis e não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e das vagas de estacionamento está disposta no Anexo XII – Áreas computáveis e não computáveis para o cálculo de coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento que faz parte integrante desta lei complementar.

Art. 119 A caixa de escada será considerada como área construída em todos os pavimentos.

Art. 120 Na hipótese de doação de área de terreno em favor do Município, ou destinação de área do terreno para uso público, poderá ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento a área original do terreno.

CAPÍTULO XI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E PROCESSOS CONSTRUTIVOS

Art. 121 Os materiais empregados nas construções deverão atender às normas e especificações da ABNT.

§ 1º Os elementos estruturais, vedações verticais, paredes, divisórias e pisos deverão garantir desempenho mecânico, acústico, térmico e de iluminação das edificações.

§ 2º Deverá ser privilegiado o uso de materiais e sistemas de envoltória que proporcionem o melhor desempenho térmico, lançando mão de estratégias como a redução de ganhos térmicos por insolação no verão e emprego massa térmica.

Art. 122 Nos edifícios objetos de incorporação imobiliária ou de especificação de condomínio que utilizam bloco estrutural, é obrigatória a colocação de placa informando o método construtivo em local de uso comum e visível a toda a sua população.

Art. 123 As áreas molhadas das edificações deverão ter pisos resistentes e laváveis e paredes com barras impermeáveis com altura mínima de 1,50 m.

§ 1º No uso residencial, fica dispensada a exigência de barra impermeável para as paredes não destinadas aos lavatórios, tanques ou box de chuveiro.

§ 2º No box do chuveiro e nas cozinhas de usos não residenciais a barra impermeável deverá ter altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 124 É admitido o uso de containers em edificações residenciais e comerciais, desde que atendidas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO XII DA NUMERAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 125 Todas as edificações licenciadas receberão o número oficial que será definido pelo órgão municipal competente.

§ 1º A emissão do cartão de numeração será consequência do licenciamento da edificação para as obras particulares.

§ 2º A partir do início da obra, é obrigatória a instalação da placa de numeração oficial, em local visível no imóvel, de acordo com o cartão de numeração emitido por esta Prefeitura.

§ 3º Será considerado irregular o imóvel que não possuir placa de numeração oficial ou estiver em desacordo com o cartão de numeração.

§ 4º O cartão de numeração poderá ser emitido para obras ou áreas públicas.

TÍTULO IV PLANTAS POPULARES

Art. 126 Fica a Prefeitura Municipal autorizada a prestar serviços de concessão de plantas populares para a população, pessoa física, nos termos deste capítulo.

Parágrafo único. Para a viabilização do disposto no caput deste artigo, o Município poderá firmar convênios com a União, associações de classe, conselho profissional e entidades da administração indireta municipal para a prestação dos serviços de plantas populares.

Art. 127 A Prefeitura ou órgão conveniado deverá promover a elaboração de projetos e prestar assistência técnica na construção de moradia econômica, responsabilizando-se tecnicamente perante o Conselho Profissional.

Art. 128 Caberá à Prefeitura Municipal ou ao órgão conveniado fornecer aos interessados os projetos completos de arquitetura, hidráulica, sanitária, elétrica e estrutural acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e quantitativos.

Parágrafo único. Quando se tratar de alvará de construção, os projetos de arquitetura serão padronizados pela Prefeitura Municipal.

Art. 129 A responsabilidade técnica de que trata o art. 127 desta Lei Complementar, será prestada às construções que atendam aos seguintes requisitos:

- I - que sejam construções residenciais térreas, com área edificada máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados);
- II - que sejam ampliações de residências térreas até o máximo de 70,00m² (setenta metros quadrados) de área edificada, incluindo-se a parte já existente;
- III - que sejam construções residenciais térreas existentes, a serem regularizadas com área máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados) de área edificada, que estejam em boas condições de higiene, salubridade e segurança.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, considerar-se-á como área edificada toda área coberta, excluindo-se os beirais de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal.

Art. 130 A Prefeitura Municipal ou órgão conveniado poderá prestar os serviços de que trata este capítulo aos interessados que:

- I - possuam o imóvel objeto da planta popular como o único no território nacional;
- II - não tenham gozado do benefício de planta popular ou qualquer outro tipo de programa habitacional;
- III - a renda mensal não ultrapasse o valor de 3 (três) salários mínimos.

TÍTULO V DA CONCESSÃO DO HABITE-SE

Art. 131 Concluída a construção, reforma, retrofit, ampliação de um prédio, transformação de uso ou reconstrução, a edificação objeto da aprovação do projeto somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do Habite-se.

Art. 132 O Habite-se será solicitado pelo proprietário ou possuidor juntamente com o responsável técnico por meio de processo administrativo específico ou sistema que venha a substituí-lo e será concedido pelo setor competente da Prefeitura Municipal, depois de declarado pelo responsável técnico:

- I - estar a construção em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;
- II - ter sido obedecido o projeto aprovado e a legislação vigente;
- III - ter sido afixada a numeração oficial.
- IV - terem sido executadas as medidas mitigadoras e compensatórias ou recolhido o valor ao Fundo Municipal de Transporte conforme definido nas Diretrizes Viárias, para os casos de Polo Gerador de Tráfego;
- V - ter sido recolhido o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, quando aplicável;

§ 1º A infração a este artigo deverá ser regularizada no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da Notificação Preliminar.

§ 2º Quando a edificação estiver em desacordo com o projeto aprovado o infrator estará sujeito às penalidades previstas no art. 173 desta Lei Complementar.

Art. 133 As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações são as seguintes para fins de concessão de Habite-se:

- I - os compartimentos sanitários deverão estar com o revestimento dos pisos e paredes hidráulicas finalizados, além de devidamente instalados e em pleno funcionamento os aparelhos sanitários;
- II - nos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima o revestimento das paredes hidráulicas, devendo, no entanto, a cozinha possuir o revestimento do piso concluído;
- III - os demais compartimentos poderão estar no contrapiso;
- IV - as alvenarias, paredes e tetos poderão estar sem revestimento;
- V - admitir-se-á, como condição mínima para a concessão do Habite-se, a existência da laje devidamente impermeabilizada, independentemente da previsão de telhado na edificação, para os casos pertinentes.

§ 1º Ficará sob a responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel e do profissional responsável técnico pela execução das obras a instalação de todos os revestimentos e acabamentos para a conclusão da obra.

§ 2º A oferta de opções de revestimentos, louças, metais e demais acabamentos de que trata este artigo, em empreendimentos objetos de incorporação imobiliária, para a personalização da unidade autônoma, será considerada como tecnologia sustentável nos termos do art. 49 desta Lei Complementar.

§ 3º Para edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar e ao uso não residencial composto por unidades autônomas, sujeitas à incorporação imobiliária, é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel a entrega aos adquirentes de cada unidade autônoma e ao condomínio dos projetos as built: arquitetônico, estrutural, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA, instalações de gás, telefonia, prevenção e combate a incêndio e demais projetos complementares.

Art. 134 Para todas as edificações, independentemente da finalidade a que se destinam, na ocasião do Habite-se, poderá ser solicitada carta das concessionárias de ligação à rede de água, esgoto e energia ou outros documentos emitidos pelas concessionárias que comprovem a ligação.

§ 1º Todo projeto de edificação em zona rural ou em locais desprovidos de rede de esgoto deverá informar através de nota de projeto o sistema individual de tratamento de esgoto, sendo que a liberação do respectivo Habite-se ficará vinculada à sua execução.

§ 2º O sistema individual de tratamento de esgoto deverá respeitar recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do lote.

Art. 135 Para edificações compostas por mais de um bloco, mais de um pavimento ou por mais de uma unidade poderá ser emitido habite-se parcial, conforme disposto a seguir:

I - para o uso residencial multifamiliar vertical: poderá ser emitido o habite-se parcial para cada bloco, devendo a área de uso comum estar totalmente concluída;

II - para o uso residencial horizontal: poderá ser emitido o habite-se parcial para no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das unidades do empreendimento, devendo a área de uso comum estar totalmente concluída;

III - para o uso misto: poderá ser emitido habite-se parcial para cada uso devendo a área de uso comum estar totalmente concluída;

IV - para o uso não residencial: poderá ser expedido o Habite-se parcial desde que solicitado por meio de pedido tecnicamente justificado instruído no processo administrativo que será analisado pelo setor responsável.

§ 1º Para a emissão do habite-se parcial deverá ser apresentado o projeto as built esclarecendo as áreas já edificadas e suas respectivas vagas de estacionamento.

§ 2º As edificações concluídas deverão estar separadas fisicamente das obras em andamento, garantida a segurança dos usuários da edificação.

§ 3º As condicionantes do habite-se deverão ser cumpridas por ocasião do primeiro habite-se parcial sendo que quando tecnicamente justificado poderão ser cumpridas nos habite-se parciais posteriores.

§ 4º Quando o empreendimento for objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser comprovado o recolhimento integral dos valores ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano por ocasião do primeiro habite-se parcial.

§ 5º Quando o empreendimento for classificado como Polo Gerador de Tráfego deverá ser comprovado o recolhimento integral dos valores ao Fundo Municipal de Transporte por ocasião do primeiro habite-se parcial, ou apresentado do Termo Recebimento Parcial de Melhorias Viárias com etapas de obras viárias concluídas conforme especificado nas Diretrizes Viárias para as edificações referentes ao habite-se parcial solicitado.

§ 6º Fica vedada a emissão de habite-se parcial para edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado.

§ 7º Para os casos de Habite-se parcial descritos nos incisos I, II e III, as áreas de uso comum poderão ser postergadas ou remanejadas provisoriamente, desde que tecnicamente justificado, não podendo ser restringido qualquer dos usos comuns constantes do projeto aprovado. ([Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024](#)).

Art. 136 A expedição do Habite-se poderá prescindir de análise pela administração municipal, exceto para os casos de Polo Gerador de Tráfego e de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 1º A inteira responsabilidade da execução das obras em conformidade com o projeto aprovado, do atendimento da legislação urbanística, edificação e demais leis pertinentes, e da apresentação dos documentos necessários será do proprietário ou possuidor do imóvel e dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra.

§ 2º A administração municipal poderá, a qualquer momento, proceder a análise do processo de habite-se.

§ 3º A expedição do habite-se prescindirá de vistoria, ficando, contudo, reservado à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o direito de vistoriar o imóvel a qualquer momento, a fim de comprovar a veracidade das declarações apresentadas e verificar se a edificação está de acordo com o projeto aprovado e com a legislação pertinente.

Art. 137 A omissão ou falsidade de quaisquer informações constantes nos documentos ou relatórios fornecidos pelo requerente poderá acarretar a não concessão ou cassação do Habite-se, bem como Autuação imediata, no valor de R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado de área construída, ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico da edificação, independentemente das sanções cíveis e penais cabíveis.

Art. 138 O habite-se poderá ser expedido através de:

I - Processo Administrativo Convencional;

II - Processo Administrativo Automático ou outro Sistema Eletrônico Automático da Prefeitura Municipal que venha a substituí-lo.

Art. 139 Os procedimentos para a expedição do habite-se serão regulamentados por decreto.

TÍTULO VI DAS EXECUÇÃO DAS OBRAS

CAPÍTULO I DA COLOCAÇÃO DE PLACA NAS OBRAS

Art. 140 É obrigatória a colocação de placa indicativa na obra, contendo o número do alvará e a sua data de aprovação em todas as obras em andamento no Município.

Parágrafo único. A responsabilidade pela colocação da placa será do proprietário do imóvel e do profissional responsável técnico pela execução da obra.

CAPÍTULO II TAPUMES, REDE DE SEGURANÇA, PLATAFORMAS DE PROTEÇÃO E ANDAIMES

Art. 141 Será obrigatória a colocação de tapumes, para garantir a segurança, na execução de obras de construção, reforma ou demolição.

Parágrafo único. Os tapumes deverão ser construídos de forma a resistir, no mínimo, a impactos de 60kg/m² (sessenta quilos por metro quadrado) e observar altura mínima de 2,00m (dois metros) em relação ao nível do passeio.

Art. 142 Em caso de construção no alinhamento do logradouro, poderá ser exigida a construção de galeria sobre o passeio, com altura interna livre de no mínimo 3,00m (três metros).

Art. 143 Se necessário, o tapume poderá ocupar o passeio público, desde que seja mantida uma faixa livre com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) de forma a oferecer boas condições de trânsito.

§ 1º O avanço superior ao previsto neste artigo poderá ser tolerado pelo tempo estritamente necessário, em casos excepcionais, quando for tecnicamente comprovado que a utilização temporária do passeio é indispensável para a execução da parte da obra junto ao alinhamento.

§ 2º A excepcionalidade descrita no parágrafo anterior deverá ser objeto de autorização da Secretaria de Mobilidade Urbana.

Art. 144 Por todo o tempo dos serviços de construção, reforma ou demolição, até a conclusão do acabamento externo visando à proteção contra quedas de objetos e materiais sobre pessoas ou propriedades, será obrigatória a instalação de proteção por meio de plataformas e redes de segurança.

§ 1º Os serviços para instalação da proteção deverão ser projetados e executados por profissional habilitado que deverá recolher e apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 2º Desde que tecnicamente justificável, fica dispensada a proteção por meio de plataforma.

Art. 145 O tapume, a plataforma de proteção, as redes de segurança e andaimes deverão ser utilizados durante os serviços de execução da obra e em demais casos previstos na legislação.

Parágrafo único. As plataformas de proteção, as redes de segurança e andaimes poderão ocupar o espaço aéreo sobre o passeio do logradouro, respeitados os termos do arts. 142 e 143 desta Lei Complementar.

Art. 146 Os tapumes, as plataformas de proteção, as redes de segurança e andaimes não poderão prejudicar a arborização pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 147 Após o término das obras ou no caso de sua paralisação por tempo superior a 3 (três) meses, quaisquer elementos que avancem sobre os alinhamentos dos logradouros deverão ser retirados, desimpedindo-se o passeio e reconstruindo-se imediatamente o seu revestimento.

Parágrafo único. Se não for providenciada a retirada dentro do prazo fixado pela Prefeitura Municipal, esta promoverá sua remoção, cobrando as despesas pertinentes, sem prejuízo da multa devida.

CAPÍTULO III DO CANTEIRO DE OBRAS, INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 148 O canteiro de obras é o local do imóvel onde se concentram as atividades relativas a depósito de materiais, preparo, confecção e montagem dos elementos que serão utilizados na obra que ali se pretende edificar.

Parágrafo único. O canteiro de obras deverá satisfazer as seguintes exigências:

I - os materiais deverão ser dispostos de modo a não oferecer riscos às pessoas, incluindo os empregados da obra;

II - serão tomadas precauções convenientes à proteção contra fogo, não sendo permitida a utilização de fogareiros e botijão de gás.

Art. 149 Após aprovação do projeto, serão permitidas instalações temporárias no imóvel do empreendimento desde que necessárias à execução de obras a serem executadas no local, tais como barracões, depósitos, escritórios de campo, compartimentos

de vestiário, bem como stands de vendas - escritórios de exposição e divulgação de venda exclusivamente das unidades autônomas.

§ 1º As dimensões dessas instalações serão proporcionais ao vulto da obra e permanecerão apenas enquanto durarem os serviços de execução.

§ 2º A distribuição dessas instalações no canteiro de obras observará os preceitos de higiene, salubridade, segurança e funcionalidade vigentes.

§ 3º A distribuição dessas instalações não deverá interferir na movimentação de veículos dos transportes de materiais de forma que venha a prejudicar o trânsito de veículos na via pública.

§ 4º Fica admitida a utilização de container como instalação temporária prevista no caput deste artigo e, se locado em via pública, deverá ter a manifestação favorável da Secretaria de Mobilidade Urbana.

§ 5º Nos casos previstos no parágrafo anterior, somente será admitida a colocação do container defronte ao imóvel em que está sendo realizada a obra.

§ 6º O stand de vendas poderá ocupar os recuos obrigatórios.

§ 7º O alojamento para acomodação dos funcionários da obra não poderá estar localizado no mesmo terreno da construção.

Art. 150 A atividade edilícia para implantação de stand de vendas, canteiro de obras e demais instalações temporárias, em imóvel próximo ao local da obra, deverá ocorrer através de licenciamento edilício, alvará de construção para uso comercial e de serviço, devendo-se atender os parâmetros urbanísticos e edíficos.

Art. 151 Durante a execução da obra ou serviço, é obrigatória a manutenção do passeio público desobstruído e em condições satisfatórias, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras.

Art. 152 Os elementos do canteiro de obras não podem prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 153 Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades e dos logradouros públicos.

§ 1º Deverão ser observadas as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho.

§ 2º Os serviços, especialmente no caso de demolição, escavações ou fundações, não deverão prejudicar imóveis ou instalações vizinhas, nem os passeios dos logradouros.

§ 3º Conforme o porte e a duração da obra, o canteiro de serviços deverá ser dotado de instalações sanitárias e outras dependências para os empregados, de acordo com as normas técnicas oficiais.

Art. 154 As construções ou reformas serão executadas em absoluta conformidade com o projeto aprovado.

§ 1º As dimensões resultantes da execução poderão apresentar uma variação de 5% (cinco por cento), no máximo, em relação às indicadas no projeto aprovado, limitada a 5% (cinco por cento) da área aprovada e a 5% (cinco por cento) das dimensões indicadas no projeto.

§ 2º As variações permitidas no parágrafo anterior poderão ser aplicadas aos índices urbanísticos, sem prejuízo do atendimento das contrapartidas relativas à outorga onerosa do direito de construir e diretriz viária.

§ 3º Em caso de solicitação de retificação de projeto deverão ser atendidas as disposições do §§ 7º e 8º do art. 12 desta Lei Complementar.

Art. 155 Não será permitida a utilização de qualquer parte do logradouro público para permanência, mesmo que temporária, para depósito de materiais e resíduos provenientes da construção, salvo no lado interior dos tapumes, executados na forma prevista no art. 143 desta Lei Complementar.

§ 1º Tratando-se de materiais cuja descarga não possa ser feita diretamente no interior do imóvel, serão toleradas sua carga ou descarga no passeio público, desde que respeitada uma faixa mínima de 0,90m (noventa centímetros).

§ 2º A tolerância mencionada no parágrafo anterior somente será permitida desde que o material seja imediatamente acondicionado no interior do imóvel ou container.

§ 3º No caso de infração ao art. 155 caput, o valor da multa será de R\$ 700,00 (setecentos reais). [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\).](#)

Art. 156 É proibido preparar concreto, argamassa ou similares sobre os passeios e leitos de logradouros públicos pavimentados.

Art. 157 Os responsáveis deverão providenciar a limpeza do logradouro público em caso de sujeira, derramamento ou queda de detritos proveniente de obras.

§ 1º Os veículos e máquinas, antes de acessar o logradouro público, deverão ter seu equipamento de rodagem limpo.

§ 2º Os veículos que transportarem materiais e resíduos provenientes da construção, ao saírem da obra, deverão estar com carga rasa, limitadas à borda da caçamba, sem qualquer coroamento e usar cobertura que impeça o seu espalhamento.

Art. 158 As infrações dos arts. 156 e 157 serão penalizadas com auto de infração e multa instantâneo.

CAPÍTULO IV ESCAVAÇÕES E ARRIMOS

Art. 159 Não serão permitidas construções em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as obras necessárias de escoamento, drenagem ou aterro.

Parágrafo único O aterro deverá ser feito com terra expurgada de resíduos vegetais e de qualquer substância orgânica, ou outro processo aceito por norma técnica.

Art. 160 Antes do início das escavações ou movimentação de terra necessária à construção, deverá ser previamente:

I - verificada a existência, sob o passeio do logradouro, de tubulações, cabos de energia, transmissão telegráfica ou telefônica e outros afins, que por se acharem muito próximos do alinhamento possam ser comprometidos pelos trabalhos a executar;

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

Art. 161 Os desníveis, resultantes de escavação ou movimentação de terra, superiores a 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão receber escoramento, muro de arrimo, talude ou outras formas de contenção de acordo com as normas técnicas específicas.

§ 1º Os aterros e muros de arrimo no alinhamento dos lotes ou glebas com altura maior que 2,00 m deverão respeitar os recuos frontais e frontais secundários.

§ 2º As valas escavadas que atingirem profundidade superior a 2,00m (dois metros) deverão dispor de escadas ou rampas para assegurar o rápido escoamento dos trabalhadores.

§ 3º Quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos, tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada, os escoramentos deverão ter seus elementos de apoio devidamente reforçados.

§ 4º Os serviços previstos neste artigo, deverão ser executados com a assistência de profissional habilitado que deverá recolher e apresentar o correspondente Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica – (RRT ou ART).

CAPÍTULO V DA CONCRETAGEM

Art. 162 A empresa construtora responsável pela obra solicitará à Secretaria de Mobilidade Urbana a licença de reserva de área de estacionamento para serviços de concretagem mediante a apresentação do competente Alvará de Construção.

Art. 163 As atividades de descarga de concreto e argamassa deverão ocorrer, obrigatoriamente, de segunda-feira a sábado, das 7h às 20h.

§ 1º Deverão se encerrar até as 20h todas as atividades de obra, tanto a descarga de concreto e argamassa, como o refluxo e lavagem da bomba, além dos serviços de acabamentos.

§ 2º A infração deste artigo será penalizada com auto de infração e multa instantâneo.

Art. 164 Em nenhuma hipótese será permitida a descarga, derrame de concreto, argamassa, bem como a lavagem de equipamentos e veículos de transporte de concreto e de argamassa e/ou bombeamento, sobre passeios, pistas de rolamento, bocas-de-lobo, bueiros, áreas de drenagens urbanas ou rurais e fundos de vales, terrenos baldios ou quaisquer outros locais, sendo passível de auto de infração e multa instantâneo.

Parágrafo único. No caso de derrame ou descarga, o responsável pela obra e/ou empresa transportadora de concreto e argamassa fica obrigada a providenciar a remoção e a destinação adequada do resíduo e a limpeza do local no prazo máximo de duas horas, sem ônus para o Município e sem prejuízo da multa prevista no caput.

Art. 165 Caberá à empresa responsável pela obra ou à empresa transportadora de concreto e argamassa, individualmente ou concomitantemente, conforme o caso, reparar os danos causados ao passeio público, aos meios-fios, às redes subterrâneas, ao pavimento da pista de rolamento, às redes aéreas e aos postes de sustentação das redes de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública, à arborização e ao ajardinamento e a quaisquer outros bens públicos ou privados danificados, sem prejuízo das demais penalidades previstas.

Parágrafo único. Os reparos de calçamento do passeio público e meio-fio deverão ser executados por ocasião da entrega da obra, exceto naqueles casos em que o dano causado possa acarretar risco ao tráfego de veículos ou à integridade física dos transeuntes, situações em que as providências de regularização deverão ser imediatas.

Art. 166 Em casos excepcionais a Secretaria de Mobilidade Urbana poderá, desde que devidamente justificado, proceder a ajustes no que se refere às áreas autorizadas de estacionamento de caminhões e horários das operações de concretagem.

Art. 167 O descumprimento de qualquer dos dispositivos previstos neste capítulo acarretará à empresa construtora ou à empresa concreteira multa de R\$ 3.000,00 (três mil reais), podendo as multas serem lavradas independentemente uma da outra.

§ 1º No caso de infração do art. 163, a construtora e a concreteira incorrerão em multa solidária, cabendo a cada uma a multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por infração cometida.

§ 2º Em se tratando de casos excepcionais de concretagem, cuja descarga venha a ultrapassar as 20h (vinte horas) para conclusão de etapa que já tenha sido iniciada e não possa ser interrompida, a autoridade deverá ser antecipadamente notificada.

§ 3º Será admitido, nos casos mencionados no parágrafo anterior, o limite máximo até as 22h (vinte e duas horas), para a conclusão dos serviços.

Art. 168 A persistência no descumprimento do art. 163 poderá incorrer, além da multa prevista, o embargo da obra.

TÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 169 Qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, poderá ser acompanhada e vistoriada pela fiscalização municipal.

§ 1º A autoridade fiscal mediante apresentação da sua identidade funcional terá imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

§ 2º Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está ou não sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado.

CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E DOS PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO

Art. 170 Constitui infração toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.

Art. 171 É obrigatório manter no local da obra cópia do projeto aprovado na Prefeitura Municipal e o projeto de arquitetura detalhado, para acompanhamento, vistoria e fiscalização pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, durante a execução da obra.

Art. 172 O descumprimento do disposto no artigo anterior acarretará, cumulativamente:

I - a notificação do infrator;

II - aplicação de multa no valor de:

- a) até 100m²...R\$ 300,00 (trezentos reais);
- b) de 101 a 500m²...R\$ 600,00 (seiscentos reais);
- c) de 501 a 1000m²...R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais);
- d) acima de 1000m²...R\$ 3.000,00 (três mil reais);

III - multa em reincidência com valor dobrado, por uma única vez;

IV - embargo da obra.

Parágrafo único. Os sujeitos passivos da multa serão, solidariamente, o proprietário ou possuidor da construção e o responsável técnico pela obra.

Art. 173 Em caso de obra sem projeto aprovado, obra em desacordo com o projeto ou Licenciamento Automático da Atividade Edilícia em desacordo com a legislação e obra sem responsabilidade técnica do profissional habilitado, será lavrada notificação para:

I - regularização de construção, concedendo-se até 30 dias corridos de prazo para regularização;

II - paralisação imediata da obra;

§ 1º A não regularização da construção, bem como a não interposição de recurso, acarretará no Auto de Infração e Multa.

§ 2º Persistindo a irregularidade descrita no parágrafo anterior, será lavrado o Auto de Infração e Multa em reincidência, com valor dobrado.

§ 3º Não havendo o atendimento da paralisação da obra, será expedido o Auto de Infração e Multa Instantâneo de Embargo da obra, quantas vezes necessário para coibir a atividade irregular.

§ 4º Para fins de aplicação deste artigo, entende-se como regularização de construção, o seu licenciamento edilício ou a retificação de projeto termos dos §§ 7º e 8º do art. 12 desta Lei Complementar para os casos pertinentes.

Art. 174 Será notificado para demolição total ou parcial, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, toda vez que for constatada a impossibilidade de regularização da mesma.

§ 1º Não havendo o atendimento à demolição da obra, será lavrado o Auto de Infração e Multa.

§ 2º Persistindo as irregularidades será lavrado o Auto de Infração e Multa em reincidência, com valor dobrado;

Art. 175 No caso de Licenciamento Automático da Atividade Edilícia ou Habite-se Automático, na impossibilidade de regularização da edificação, além das penalidades previstas nos arts. 173 a 174, fica o proprietário e o profissional habilitado sujeitos às penalidades descritas nos incisos abaixo, sem prejuízo das sanções da legislação penal e civil:

I - anulação ou cassação do Licenciamento ou Habite-se Automático;

II - suspensão da Inscrição Municipal do profissional habilitado por seis meses e no caso de reincidência por doze meses.

Parágrafo único. O Conselho de Classe, ao qual o profissional habilitado esteja vinculado, será informado da penalidade aplicada.

Art. 176 Os imóveis que fizerem jus ao Licenciamento Automático da Atividade Edilícia não poderão ser beneficiados por qualquer lei de legalização de imóveis.

Art. 177 As infrações a este Código poderão ser punidas com as seguintes penalidades:

- I - multas;
- II - embargos administrativos;
- III - interdição do prédio, dependências ou atividades;
- IV - demolição;
- V - suspensão da Inscrição Municipal do profissional.

§ 1º As multas serão aplicadas em valores de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observadas as disposições do capítulo seguinte.

§ 2º Por dificultar a ação fiscalizadora, será lavrado Auto de infração e Multa instantâneo no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) e em caso de empreendimentos imobiliários, condomínios, associações de bairro com concessão de fechamento e similares o valor da multa será de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

CAPÍTULO III DAS MULTAS

Art. 178 As multas serão impostas pelo Diretor do Departamento competente, em consonância com o Auto de Infração lavrado pela autoridade fiscal, que registrará a falta cometida.

§ 1º A graduação das multas será feita a critério da autoridade competente, levando em consideração:

- I - a maior ou menor gravidade da infração;
- II - as circunstâncias do ato ou fato;
- III - antecedentes do infrator com relação as disposições deste Código.

§ 2º No caso de reincidência específica a multa será aplicada em dobro.

§ 3º Considera-se reincidente toda pessoa, física ou jurídica, que cometa a mesma infração, após ter sido a anterior definitivamente imposta.

Art. 179 Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado, nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

Art. 180 A correção monetária dos valores das multas ocorrerá anualmente com base no INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

CAPÍTULO IV DOS EMBARGOS

Art. 181 A obra em construção, ampliação, reconstrução, transformação de uso, reforma, retrofit, ou demolição, será embargada sem prejuízo das multas quando:

- I - estiver sendo executada sem licenciamento municipal;
- II - desrespeitar o projeto em qualquer de seus elementos;
- III - não forem observadas as diretrizes de alinhamento ou nivelamento;
- IV - for iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- V - estiver em risco sua estabilidade, com prejuízos para pessoas ou para terceiros;
- VI - contrariar as normas da legislação em vigor.

§ 1º Só cessará o embargo pela regularização da obra.

§ 2º O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após a constatação da irregularidade.

CAPÍTULO V DA INTERDIÇÃO

Art. 182 O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado com o impedimento de sua ocupação provisória ou permanente, nos seguintes casos:

- I - se for para fim diverso do consignado no respectivo projeto, constatado o fato pela autoridade municipal competente;
- II - se estiver em desacordo com o projeto ou licença concedida;
- III - se não atender aos requisitos de higiene e segurança estabelecidos na legislação vigente;
- IV - ruínas.

Parágrafo único. A interdição prevista nos incisos III e IV será imposta pela autoridade municipal competente, mediante laudo técnico da Defesa Civil.

CAPÍTULO VI DA DEMOLIÇÃO

Art. 183 A demolição total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

- I - quando houver risco iminente de ruir;
- II - quando não for respeitado o alinhamento ou o nivelamento determinado;
- III - quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente;
- IV - quando invadir área pública.

§ 1º Ao ser constatado o risco iminente de ruir ou construção em área pública, será notificado para demolição total ou parcial no prazo de 2 (dois) dias corridos.

§ 2º A demolição de obra clandestina não regularizável nos termos da legislação vigente poderá ser efetivada mediante ordem administrativa, a ser determinada, após as seguintes providências:

I - notificação preliminar contra o infrator, para que o mesmo proceda a demolição ou apresente defesa, no prazo de 02 (dois) dias úteis;

II - em caso de não atendimento à notificação preliminar ou julgada a defesa improcedente, ficará o infrator sujeito à lavratura de auto de infração e aplicação de multa, com direito à apresentação de defesa no prazo de 10 (dez) dias corridos;

III - constatado o não atendimento aos termos da notificação preliminar ou julgada improcedente a defesa, conforme disposto nos incisos anteriores, poderá a autoridade competente determinar a demolição efetiva das edificações, acompanhada dos seguintes documentos:

- a) laudo elaborado por engenheiros da Defesa Civil;
- b) fotos devidamente datadas ou croqui do local;
- c) depoimento de testemunhas, se houver.

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

§ 4º A demolição prevista neste artigo será imposta pela autoridade municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

- I - Notificação;
- II - Autuações;
- III - Fotos devidamente datadas;
- IV - Laudo elaborado por engenheiro da Defesa Civil no caso de risco de ruir;
- V - Croqui indicando as irregularidades;

Art. 184 Quando constatada a construção sem autorização, em fase inicial, sem condições de habitabilidade e sem a possibilidade de regularização como consta no §2º do art. 183, caberá a demolição sumária e apreensão de materiais de construção nos seguintes casos:

- I - núcleos urbanos informais consolidados ou em início de implantação irregular;
- II - áreas de risco apontadas no Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) ou com risco apontado em laudo da Defesa Civil;
- III - áreas públicas municipais;

§ 1º A demolição e apreensão de materiais previstas neste artigo serão impostas pela autoridade municipal que determinará ação conjunta das Secretarias competentes.

§ 2º A apreensão e a demolição sumária, regulamentadas pela [Lei nº 1.566/1970](#) e suas posteriores alterações, independem do procedimento previsto no artigo antecedente.

§ 3º Constatado o início de implantação de parcelamento do solo irregular em gleba onde seja impossibilitado o acesso dos agentes fiscais, poderá a Guarda Civil Municipal promover a entrada necessária para as atividades de fiscalização e ações previstas neste artigo.

CAPÍTULO VII DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

Art. 185 A notificação preliminar será feita em formulário destacado do talonário próprio ou talonário eletrônico no qual ficará cópia com ciência do notificado contendo os seguintes elementos:

- I - nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II - dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação;
- III - descrição do fato que a motivou, com a indicação do dispositivo legal infringido;
- IV - as penalidades a que estará sujeito caso não regularize a situação nos prazos desta Lei Complementar;
- V - assinatura de quem lavrou a notificação e das testemunhas, quando for o caso.

§ 1º Caso o notificado recuse a assinar a notificação preliminar, a autoridade competente procederá à devida averbação no próprio talonário.

§ 2º Ao notificado dar-se-á cópia da notificação preliminar.

§ 3º A recusa do recebimento, que será declarada pela autoridade fiscal, não favorece nem prejudica o infrator.

§ 4º Os infratores analfabetos ou impossibilitados de assinar o documento da fiscalização e os incapazes na forma da lei não estão sujeitos a fazê-lo.

§ 5º O fiscal competente indicará o fato no documento da fiscalização.

§ 6º A notificação preliminar poderá ser efetuada:

- I - pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;
- II - por carta, acompanhada de cópia da notificação com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;
- III - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator ou se esgotadas as tentativas dos incisos I e II.

§ 7º As infrações a este código terão prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do recebimento da Notificação Preliminar, para correção da irregularidade ou apresentação de recurso, salvo as infrações com procedimentos e prazos específicos nos próprios artigos desta Lei Complementar.

§ 8º Esgotados os prazos de que tratam as notificações desta Lei Complementar sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á auto de infração.

§ 9º Lavrar-se-á igualmente auto de infração quando o infrator se recusar a tomar conhecimento da notificação preliminar.

CAPÍTULO VIII DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 186 O auto de infração, instrumento por meio do qual a autoridade fiscal apurará a violação das disposições deste Código e legislação complementar, será feito em formulário destacado do talonário próprio ou talonário eletrônico.

§ 1º O auto de infração deverá mencionar:

- I - nome do infrator ou denominação que o identifique;
- II - dia, mês e ano da lavratura do auto, bem como o local da infração;
- III - o fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes com a indicação do dispositivo legal ou regulamentar violado;
- IV - o termo da fiscalização em que consignou a infração, no caso o número da notificação preliminar;
- V - a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar a defesa no prazo de 10 (dez) dias corridos;
- VI - assinatura de quem lavrou o auto de infração e das testemunhas, quando for o caso.

§ 2º Caso o infrator recuse a assinar o auto de infração, a autoridade competente procederá à devida averbação no próprio talonário.

§ 3º Ao autuado dar-se-á cópia do auto de infração.

§ 4º A recusa do recebimento, que será declarada pela autoridade fiscal, não favorece nem prejudica o infrator.

§ 5º Os infratores analfabetos ou impossibilitados de assinar o documento da fiscalização e os incapazes na forma da lei não estão sujeitos a fazê-lo.

§ 6º O fiscal competente indicará o fato no documento da fiscalização.

§ 7º O Auto de Infração poderá ser efetuado:

I - pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;
II - por carta, acompanhada de cópia do auto de infração com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;

III - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator ou se esgotadas as tentativas dos incisos I e II.

§ 8º Esgotados os prazos de que tratam os autos de infração e multa desta Lei Complementar sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á auto de infração e multa em reincidência.

§ 9º Lavrar-se-á igualmente auto de infração e multa em reincidência quando o infrator se recusar a tomar conhecimento do auto de infração.

CAPÍTULO IX DA REPRESENTAÇÃO

Art. 187 Qualquer do povo é parte legítima para representar contra toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.

Parágrafo único. Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a respectiva veracidade e, conforme couber, notificará preliminarmente o infrator, autuá-lo-á ou arquivará a representação.

CAPÍTULO X DOS RECURSOS

Art. 188 O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias corridos para recorrer contra a ação fiscal, contados do recebimento do auto ou da publicação do edital.

§ 1º O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

§ 2º O recurso contra a ação fiscal terá efeito suspensivo da cobrança de multas.

CAPÍTULO XI DA DECISÃO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

Art. 189 Os recursos contra as ações fiscais serão decididos na jurisdição da autoridade competente.

§ 1º Se entender necessário, o Diretor de Departamento poderá, a requerimento da parte ou de ofício, dar vista, sucessivamente ao autuado e ao autuante, para alegações finais.

§ 2º Verificada a hipótese do parágrafo anterior, a autoridade terá novo prazo de 5 (cinco) dias corridos para proferir a decisão.

§ 3º O Diretor apreciará livremente as provas, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, devendo indicar em sua decisão os motivos que lhe formaram o convencimento.

§ 4º A decisão redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração ou da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos num ou noutro caso.

§ 5º Não sendo proferida decisão no prazo legal, nem convertido o julgamento em diligência, poderá a parte interpor recurso voluntário, como se fora procedente o auto de infração ou improcedente a reclamação, cessando, com a interposição do recurso, a jurisdição do Diretor do Departamento.

CAPÍTULO XII DOS RECURSOS EM SEGUNDA INSTÂNCIA

Art. 190 Da decisão de primeira instância caberá recurso à Junta Municipal de Recursos, nos termos da legislação vigente.

Art. 191 O recurso deverá ser interposto, pelo autuado ou representante legal, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data da ciência da decisão da primeira instância.

Art. 192 O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

Art. 193 É vedado reunir numa só petição recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo autuado ou recorrente, salvo quando proferidas em um único processo.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 194 O procedimento fiscal e punitivo obedecerá naquilo que couber às disposições da [Lei n. 1.566](#), de 1º de setembro de 1970 - Código Administrativo.

Art. 195 A apresentação de recursos obedecerá naquilo que couber às disposições da legislação vigente.

Art. 196 As ações fiscais iniciadas sob a legislação anterior permanecerão obedecendo as disposições procedimentais da legislação vigente à época do início da Ação Fiscal.

Art. 197 Os processos referentes aos Licenciamentos da Atividade Edilícia ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar serão decididos de acordo com a legislação anterior.

§ 1º O prazo máximo para cumprimento total do comunique-se será até de 9 de outubro de 2023. [\(Dispositivo revogado pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).

§ 2º Fica vedada a reconsideração do indeferimento, para os casos descritos neste artigo.

Art. 198 Nos processos com despacho decisório, de deferimento ou indeferimento, com base na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo anterior à vigente, ficam vedadas a revalidação de projeto aprovado e a reconsideração de indeferimento. [\(Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).
[\(Redação dada pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022\)](#).

§ 1º Ficam prorrogados os prazos de vigência das licenças de atividade edilícia emitidas entre 6 de fevereiro de 2020 e 21 de setembro de 2022, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses. [\(Parágrafo único transformado em §1º pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).
[\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 663, de 12 de dezembro de 2022\)](#).

§ 2º Ficam prorrogados, para a análise, os projetos de alvará de construção que tenham sido protocolados entre 9 de outubro de 2019 e 9 de outubro de 2020, por um período de 18 (dezoito) meses, contados a partir de 9 de outubro de 2023, para atendimento integral do comunique-se emitido e caracterização de obra iniciada, sem prejuízo das disposições do caput do art. 272 da Lei Complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).

§ 3º A prorrogação de prazo será concedida mediante solicitação formal do requerente, com a apresentação de cronograma de atendimento de comunique-se enviado, bem como cronograma de execução das obras de fundação, para caracterização de obra iniciada. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).

§ 4º A solicitação de prorrogação de prazo deverá ser acompanhada de documentação que comprove a necessidade justificada da extensão do prazo, como relatórios técnicos, laudos ou outros documentos pertinentes. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#).

Art. 199 Caberá ao órgão municipal de licenciamentos edifícios dirimir dúvidas relativas aos parâmetros edifícios.

Art. 200 A classificação de risco no direito urbanístico para fins dos atos públicos para a liberação das atividades econômicas relacionadas aos licenciamentos edifícios, nos termos da Lei Federal n. 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Lei da Liberdade Econômica - e do Decreto Federal n. 10.178, de 18 de dezembro de 2019, será regulamentada por decreto.

Art. 201 Ficam revogadas a [Lei Complementar nº 267](#), de 2003, a [Lei Ordinária nº 4.563](#), de 1994, a [Lei Complementar nº 582](#), de 2016, a [Lei Complementar nº 83](#), de 1993, a [Lei nº 5.147](#), de 1997, e as demais disposições em contrário.

Art. 202 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

São José dos Campos, 18 de fevereiro de 2022.

FELICIO RAMUTH
PREFEITO

ODILSON GOMES BRAZ JUNIOR
SECRETÁRIO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

MARCELO PEREIRA MANARA
SECRETÁRIO DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

GUILHERME L. M. BELINI
SECRETÁRIO DE APOIO JURÍDICO

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos dezoito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois.

EVERTON ALMEIDA FIGUEIRA
DEPARTAMENTO DE APOIO LEGISLATIVO

(Projeto de Lei Complementar n. 20/2021, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 57/SAJ/DAL/2021

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de São José dos Campos.

[\(Redação dada pela Lei Complementar nº 685, de 16 de agosto de 2024\)](#)

ANEXO I **Definições**

ANTECÂMARA: recinto que antecede compartimento tais como banheiro e caixa de escada. **ÁREA MÍNIMA:** menor área de piso permitida para um determinado compartimento ou cômodo.

ÁREA TÉCNICA: área ou compartimento destinada a abrigar exclusivamente equipamentos, máquinas e instalações prediais, tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação.

BALCÃO OU SACADA: compartimento na altura de pisos elevados, em balanço ou não, disposto diante de portas e protegidos com grade ou peitoril em, pelo menos, uma de suas faces.

BEIRAL: parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa com o objetivo de protegê-la com projeção horizontal, em balanço, de edificação com até 1,00 m (um metro) de largura a partir do perímetro da área edificada.

CELA SANITÁRIA: compartimento destinado a bacias sanitárias ou chuveiros separados por divisões com altura mínima de 2,00m (dois metros), tendo, além da altura citada, vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior e no mínimo 0,35m (trinta e cinco centímetros) de altura na parte superior.

COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS: são os compartimentos ou cômodos exigidos para que seja caracterizado o uso de uma edificação.

CONJUGADO: unidade habitacional onde dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam em um só compartimento, solução esta utilizada para Loft's, Kitnetes ou Studios.

CONSTRUÇÃO LEGALIZADA: é a edificação que foi licenciada por lei de exceção.

DIMENSÃO MÍNIMA: é dada pelo diâmetro do círculo a ser inscrito no plano horizontal do compartimento.

EDIFICAÇÃO: Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

ESCALADA CONVENCIONAL OU ORDINÁRIA: escada que, embora possa fazer parte de uma rota de saída, se comunica diretamente com os demais ambientes, como corredores, halls e outros, em cada pavimento, sendo dispensada de porta corta-fogo.

ESCALADA DE SEGURANÇA: escada a prova de fogo e fumaça, devendo observar as exigências da legislação estadual específica.

ESPAÇO LIVRE ABERTO: espaço descoberto para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizado pela abertura em pelo menos uma extremidade;

ESPAÇO LIVRE FECHADO: espaço descoberto para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa lateral.

FACE ABERTA: Aquela sem vedação e que se comunica com o ambiente natural.

FLAT SERVICE (Flat hotel / Flat residencial): edifício residencial multifamiliar em que as unidades podem ter uso temporário.

FUNDAÇÃO: é aquela que compreende os elementos estruturais, tais como: sapata, bloco, radier, viga baldrame, viga de travamento, tubulão, estaca e bloco de fundação.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: edificação residencial enquadrada no programa municipal de planta popular ou enquadrada por programas habitacionais governamentais de interesse social, que viabilizem à população de baixa renda o acesso à moradia adequada e regular.

HALL E CIRCULAÇÃO COLETIVA: passagem de uso comum.

HALL E CIRCULAÇÃO PRIVATIVA: passagem de uso restrito.

ILUMINAÇÃO PARA ÁREA COBERTA: iluminação obtida através de vão voltado para determinada área coberta que deve ser aberta em pelo menos uma das extremidades, considerando-se como tal varandas, marquises, sacadas, garagens, etc.

JANELA AVANÇADA OU BAY WINDOW: é a janela assentada sobre parede saliente das demais ou aquela que avança além da parede onde foi instalada, ou seja, projetando-se para fora;

LANCE DE ESCADA: sucessão ininterrupta de degraus.

LEGALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: é a regularização da edificação por lei de exceção.

MURO DE ARRIMO: Obra, em geral de alvenaria ou concreto, destinada a sustentar o empuxo das terras, e que permite dar a estas um talude vertical ou quase vertical.

OUTROS COMPARTIMENTOS: são quaisquer compartimentos ou cômodos não necessariamente obrigatórios numa determinada edificação.

PAVIMENTO INFERIOR: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

PAVIMENTO TÉCNICO: aquele pavimento com até 2m (dois metros) de pé-direito e sem abertura de vãos, destinado a abrigar equipamentos, máquinas e instalações prediais tais como tubulações, dutos e similares, destinados ao apoio de infraestrutura necessária à edificação.

PAVIMENTO TÉRREO: é o pavimento de acesso principal à edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno. **PAVIMENTO COM VÁRIOS NÍVEIS:** Pavimentos compostos por vários níveis, que poderão variar seguindo o perfil do terreno.

PÉ-DIREITO MÍNIMO: é a menor altura livre permitida, compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto. Nos tetos com vigas, inclinados ou contendo superfícies salientes, o pé-direito mínimo deve ser mantido em pelo menos 80% (oitenta por cento) da superfície do teto, admitindo-se na superfície restante que o pé-direito livre mínimo de 2,30 (dois metros e trinta centímetros).

PROGRAMA DE NECESSIDADES: Documento preliminar ao projeto composto por levantamento de informações e por programa de ambientes e suas conexões, com objetivo de informar as quantidades, áreas, dimensionamentos e demais especificações dos ambientes para atendimento tanto das demandas adequadas ao desenvolvimento da atividade quanto dos requisitos legais para caracterização desta atividade ou edificação.

SÓTÃO: é o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado. **SUBSOLOS:** são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS AFLORADOS: são subsolos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

TERRAÇO: espaço descoberto sobre uma edificação, ou ao nível de pisos elevados.

VARANDA: área coberta limitada por uma ou mais paredes da edificação, tendo pelo menos uma das faces abertas.

VENTILAÇÃO INDIRETA: ventilação obtida através de compartimento contíguo, por meio de duto.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL): ventilação obtida através de equipamentos, devendo atender às determinações das normas específicas.

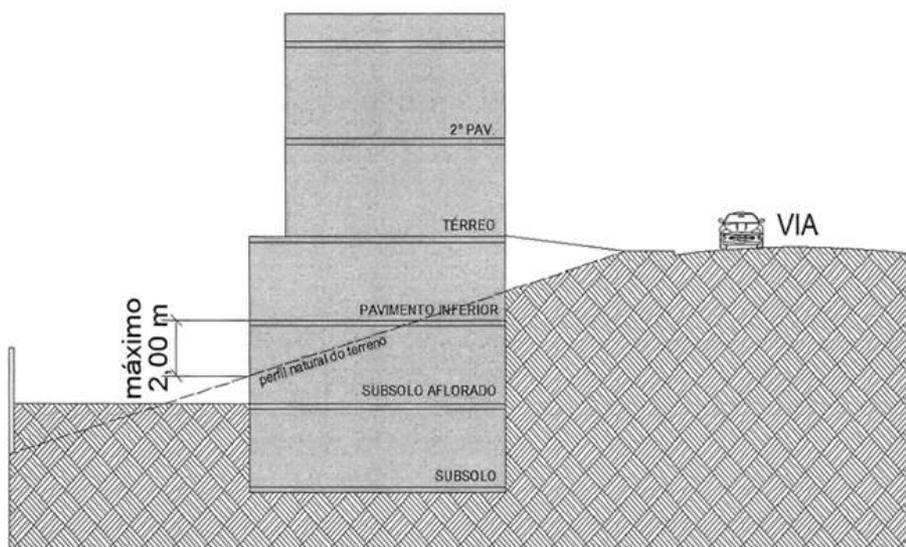
VENTILAÇÃO NATURAL: ventilação obtida através de vão voltado diretamente para a parte externa da edificação, incluindo-se as chaminés de tiragem.

PAVIMENTO TÉRREO: é o pavimento de acesso principal à edificação em relação a via pública, definido pelo projeto, devendo estar compreendido entre as cotas de 1m (um metro) acima ou abaixo do nível de qualquer cota intermediária entre a cota mais baixa e a mais elevada do perfil natural do terreno, podendo variar o nível para acompanhar o perfil natural do terreno.

PAVIMENTO INFERIOR: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por estarem acima do perfil natural do terreno ou por serem parcialmente enterrados com afloramento superior a 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.

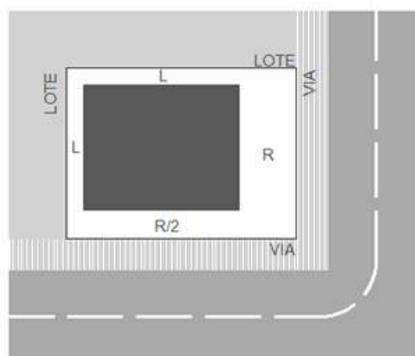
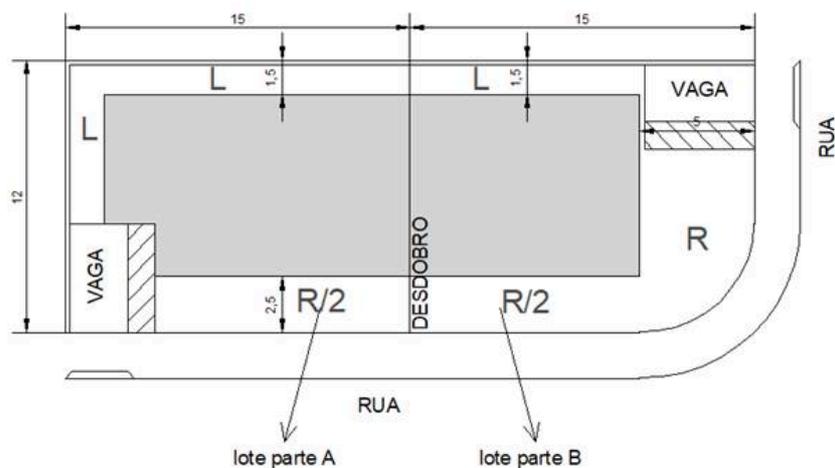
SUBSOLOS: são pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, caracterizados por serem totalmente ou parcialmente enterrados, podendo aflorar até o limite de 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno.

SUBSOLOS AFLORADOS: são subsolos parcialmente enterrados limitados ao afloramento de 2 metros em relação ao perfil natural do terreno.



ANEXO II IMPLANTAÇÃO EM LOTES DE ESQUINA DESDOBRADOS

A implantação de edificações residenciais unifamiliares, não residenciais de impacto irrelevante e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade sem análise de localização em lotes de esquina desdobrados poderão manter os recuos do lote original, sem prejuízo do atendimento das vagas de estacionamento.



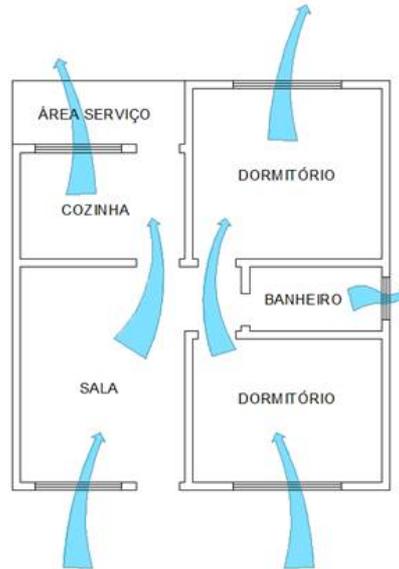
legenda:

R: Recuo Frontal Principal

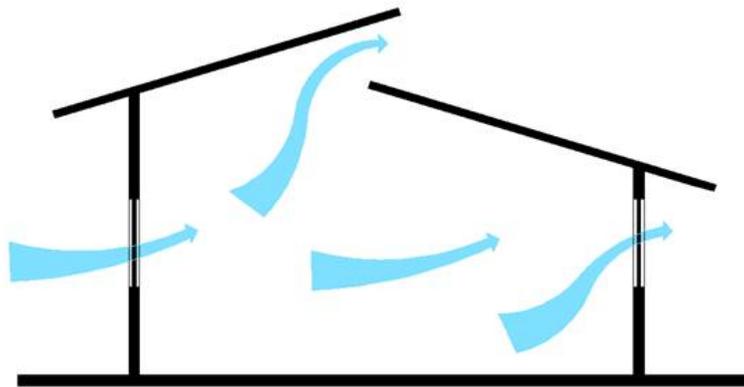
R/2: Recuo Frontal Secundário,
sendo metade do recuo principal

L: Recuo lateral

ANEXO III VENTILAÇÃO CRUZADA



Efeito Chaminé observando o vento predominante



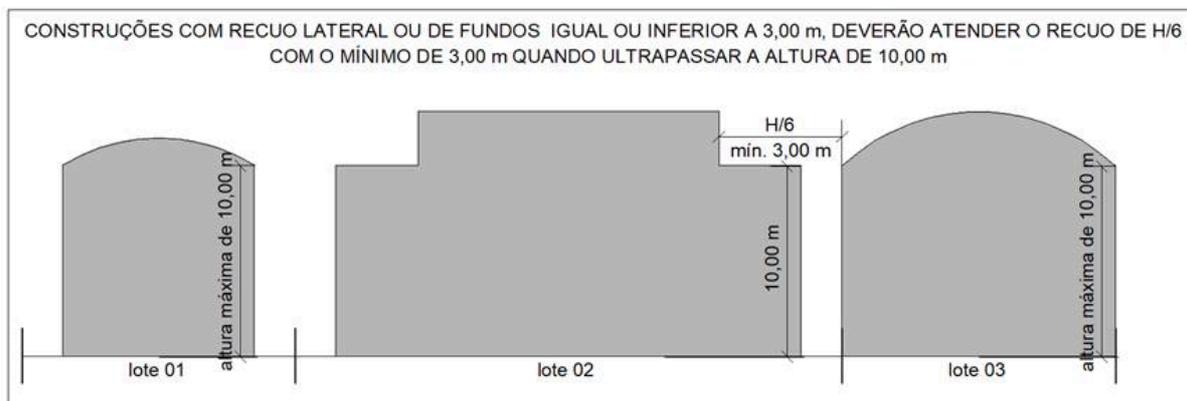
**ANEXO IV
ESPAÇO LIVRE FECHADO**

Espaço Livre Fechado Descoberto com altura "A" máxima de 10,00 m

A altura "A" representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da laje do pavimento mais alto e a menor cota do piso do pavimento mais baixo que compõe o espaço livre fechado.

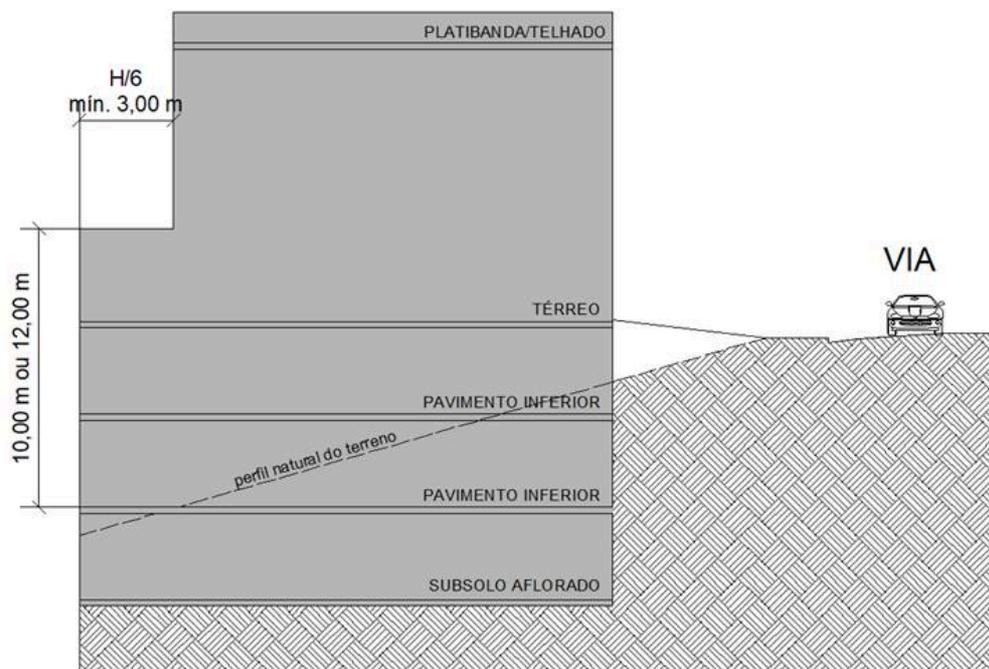
Deverá ser garantido o afastamento mínimo de 3,00 m das divisas admitindo-se o escalonamento por pavimento.

ANEXO V
ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES COM RECUO LATERAL E DE FUNDOS INFERIOR A 3,00 M



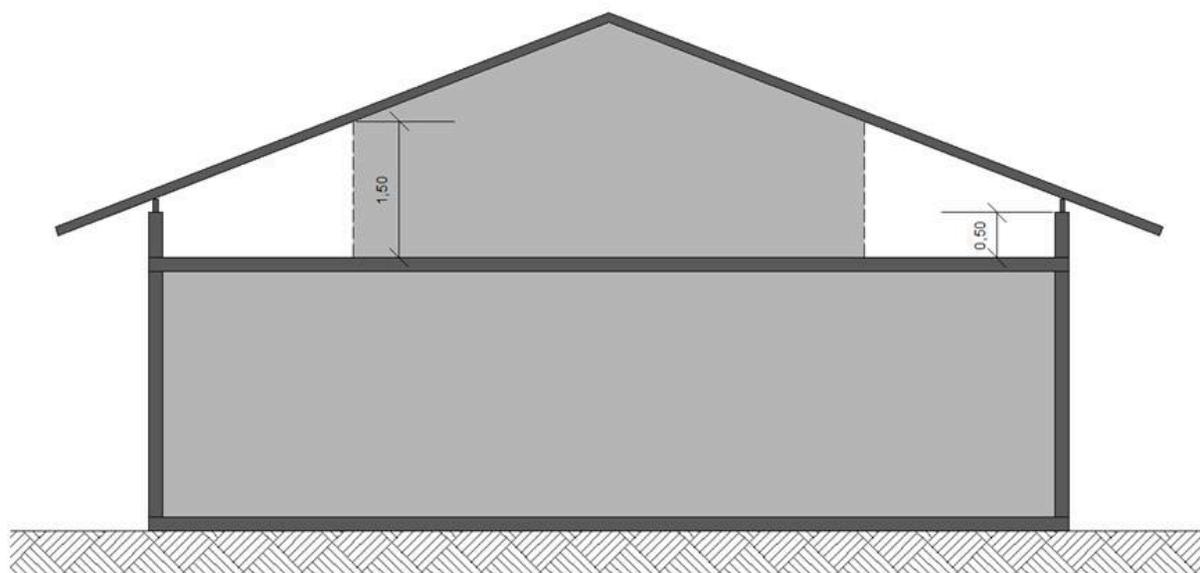
Estas disposições são dispensadas para o zoneamento onde não é permitido o uso residencial e desde que o imóvel não faça divisa com o uso residencial.

Nos recuos inferiores a 3,00m (três metros) é vedada construções maiores que 10,00m (dez metros) de altura, independentemente do número de pavimentos, a ser contada a partir da menor cota de nível do piso do pavimento mais baixo até o ponto mais alto da construção, excetuando-se casa de máquinas, barrilete, caixa d'água, platibanda e telhado, subsolos, subsolos aflorados até o limite de 2m (dois metros), devendo ser atendida a relação de H/6 com no mínimo de 3,00 m (três metros) para os recuos laterais e de fundos



ANEXO VI
SÓTÃO

O sótão é o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado e que possui acesso e habitabilidade.

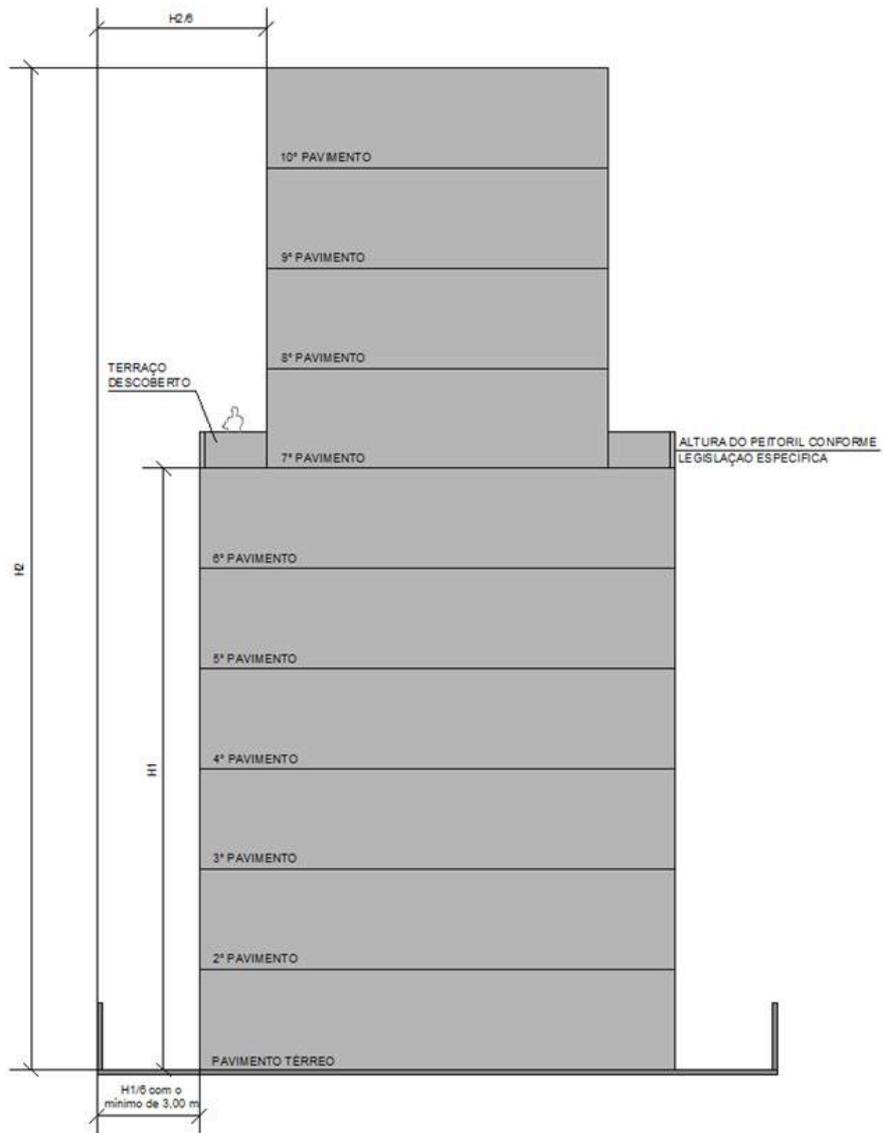


O frechal, deverá possuir altura máxima de 0,50 m (cinquenta centímetros).

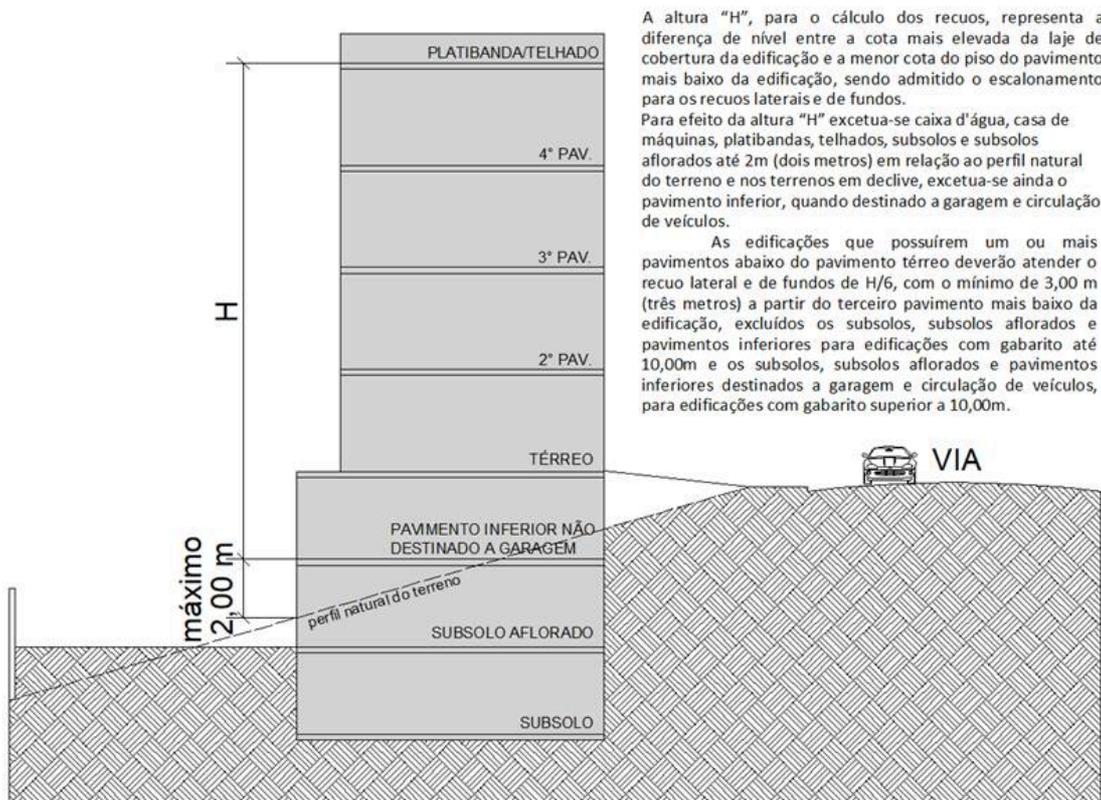
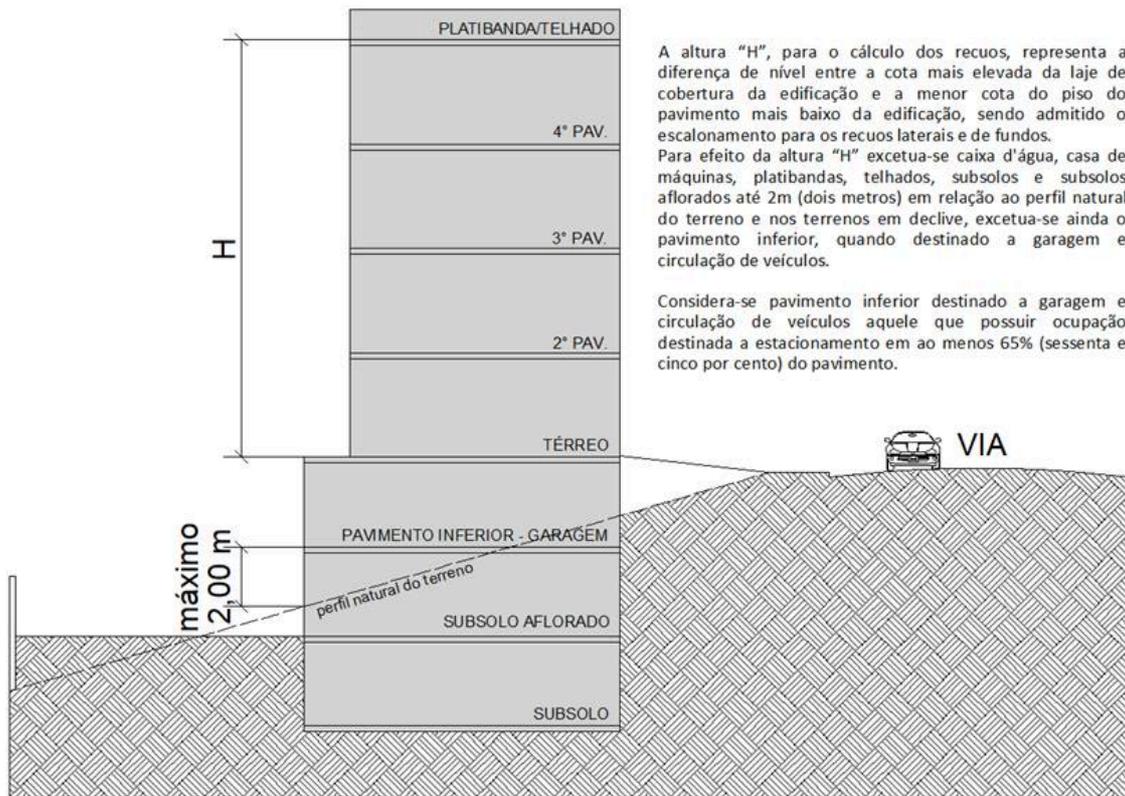
Somente serão consideradas como área construída as áreas do sótão com pé-direito igual ou maior que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

O sótão deverá atender os parâmetros urbanísticos e de aeração e ventilação do pavimento imediatamente inferior a ele e as condições de habitabilidade, salubridade e edilícias para o compartimento ao qual o sótão se destina, exceto para a utilização como depósito.

ANEXO VII TERRAÇOS DESCOBERTOS

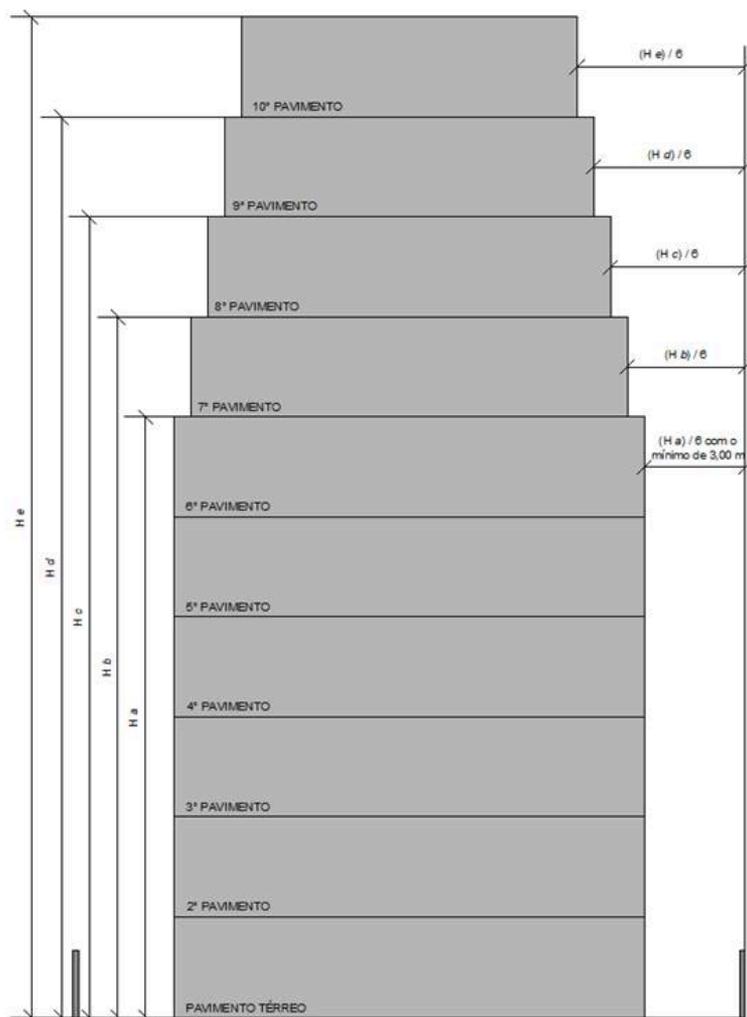


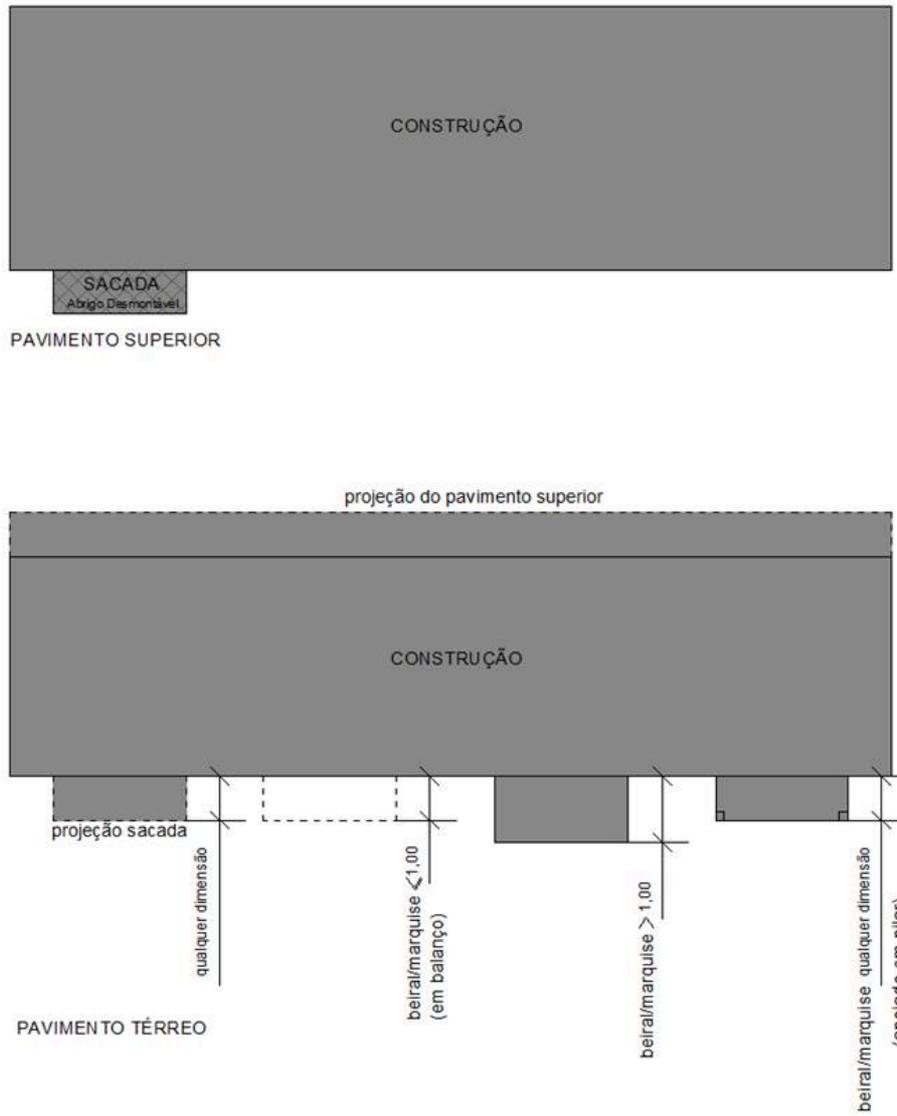
**ANEXO VIII
ALTURA "H"**



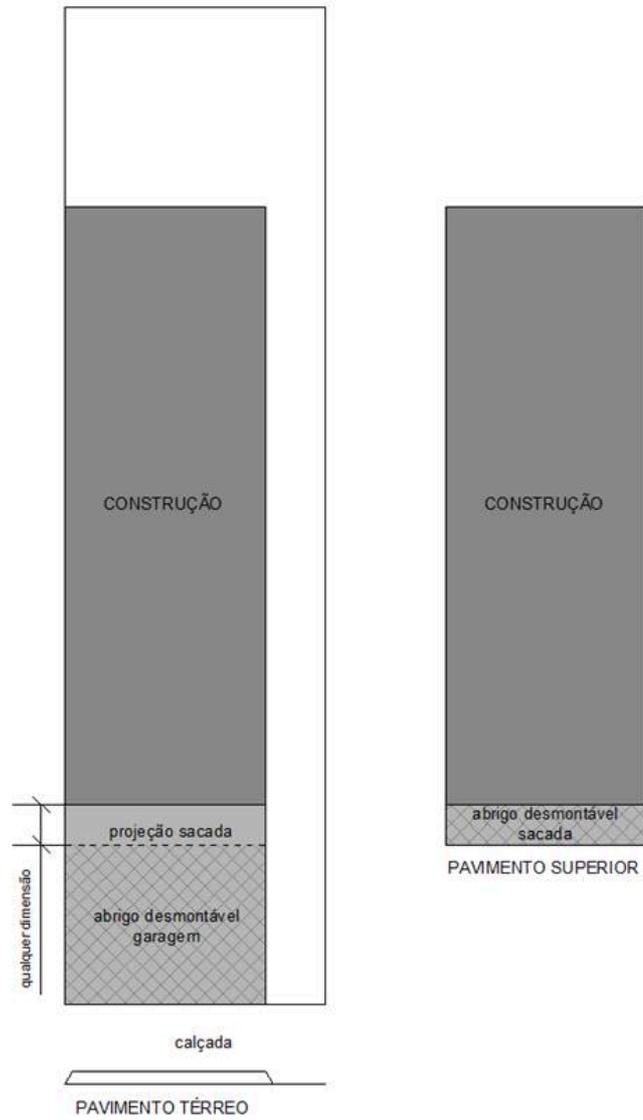
**ANEXO IX
ESCALONAMENTO DOS PAVIMENTOS**

ESCALONAMENTO DO RECUO LATERAL E DE FUNDOS

**ANEXO X
BEIRAIS, MARQUISES E SACADAS**

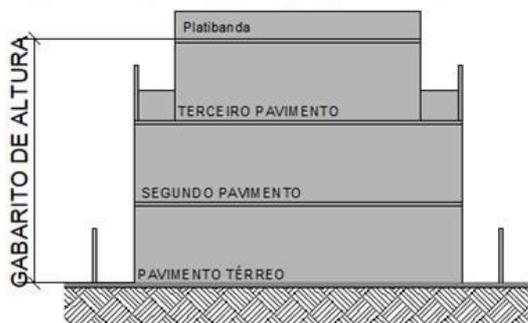


projeções de sacadas e de pavimentos, independente da dimensão, serão consideradas como área construída

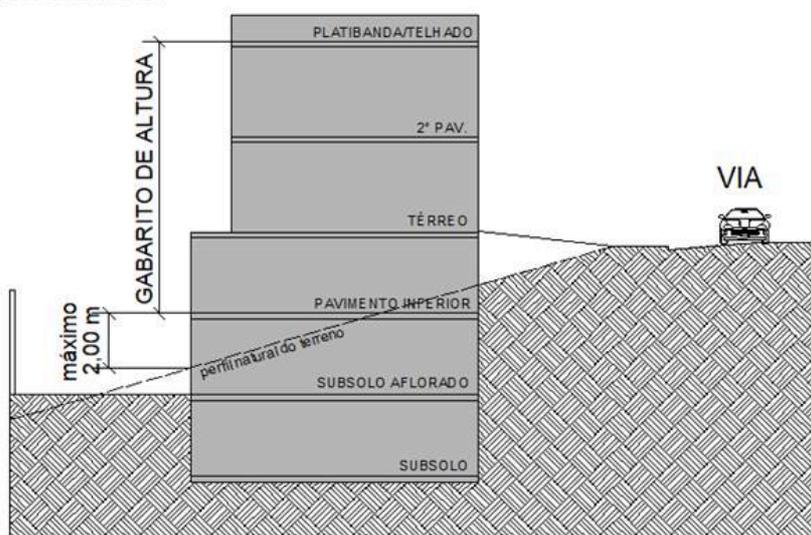


**ANEXO XI
GABARITO DE ALTURA**

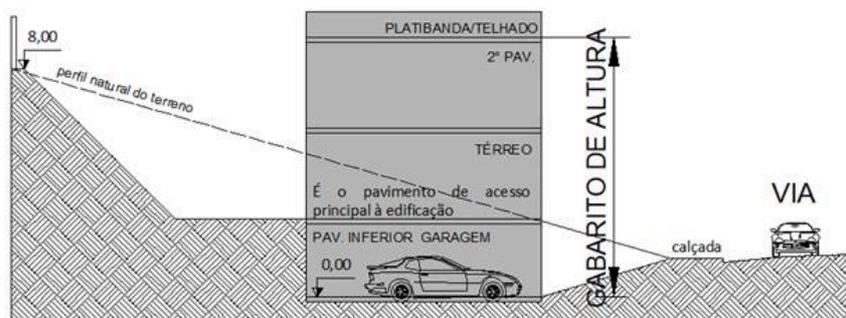
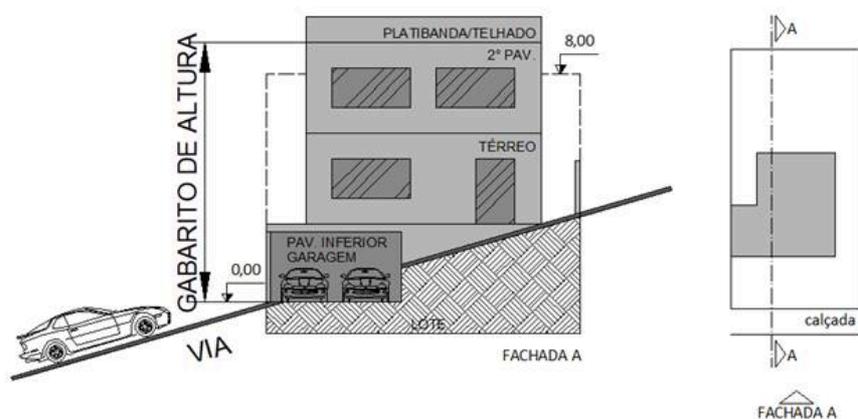
Considera-se gabarito de altura a altura máxima permitida para as edificações em determinado local, contada a partir da cota mais baixa do piso do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado;



Nos terrenos em desnível, o gabarito de altura das edificações será contado da menor cota de nível do piso do pavimento mais baixo da edificação, até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se caixa d'água, casa de máquinas, platibandas, telhados, subsolos e subsolos aflorados até 2m (dois metros) em relação ao perfil natural do terreno



Os terrenos com desníveis poderão obter o acréscimo de 50cm por pavimento, limitado a 1,00m no gabarito total.

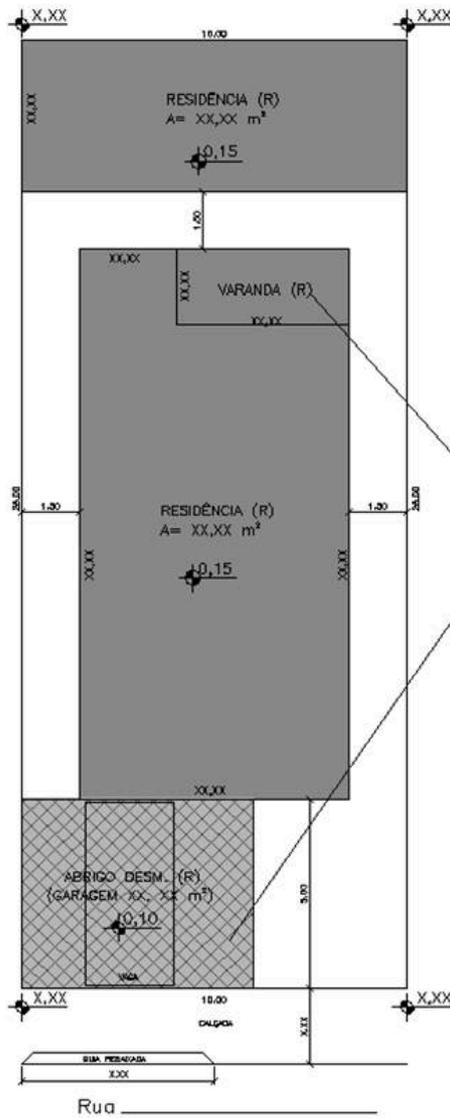


Neste caso, o PAVIMENTO INFERIOR aflora mais que 2 metros em relação ao perfil natural do terreno, considerando o desnível da via, conforme esclarecido na Fachada A.
CORTE AA

ANEXO XII
ÁREAS COMPUTÁVEIS E NÃO COMPUTÁVEIS PARA CÁLCULO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

| ÁREAS CONSTRUÍDAS | | |
|--|---|---|
| <p>- toda área coberta com altura maior que 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) será considerada como área construída;</p> <p>- toda calca de escada será considerada como área construída e em todos os pavimentos;</p> <p>- pergolado descoberto será considerado como área construída;</p> <p>- sacadas e suas projeções.</p> | | |
| USO | ÁREAS COMPUTÁVEIS (ACC) | ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (ANC) |
| | [para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento] | [para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e de vagas de estacionamento] |
| USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | Toda área edificada, incluindo varanda e sacada e em todos os pavimentos, excluindo as áreas não computáveis. | Somatória das sacadas, varandas, áreas técnicas e garagens com área máxima de 100,00 m ² (as áreas técnicas acima serão ANC e o que exceder a estas áreas serão ACC). |
| USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR | Toda área privativa das unidades habitacionais, incluindo as áreas não computáveis (nas áreas privativas, arescadas e em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC). A área excedente a 25,00m ² da somatória das varandas, sacadas e áreas técnicas será considerada ACC. Em multifamiliar horizontal ou horizontal simples a área excedente a 75,00m ² de garagem privativa será considerada ACC. | Nas áreas privativas de cada unidade habitacional: somatória das sacadas, varandas e áreas técnicas até 25,00m ² (quando a somatória destas áreas for maior que 25,00m ² , considera-se 25,00m ² como ANC e a área excedente será ACC). O popo do elevador, escada de evacuação de uso comum, o barrilete, o reservatório de água, a casa de máquinas, o depósito de material de limpeza, as lixeiras, as portarias e o centro de medição e demais áreas de uso comum; Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens, e para o uso residencial multifamiliar horizontal ou horizontal simples a garagem privativa até 75,00m ² por unidade habitacional; Pavimentos e áreas técnicas de uso comum, quando destinados exclusivamente para maquinário da instalação predial e instalações prediais do empreendimento. "ho-bay lockers" e depósitos privados quando situados e acessados exclusivamente pela área comum. |
| USO NÃO RESIDENCIAL | Áreas utilizadas para o desenvolvimento da atividade não residencial, sendo áreas privativa ou comum. Praça de alimentação e compartimentos destinados à administração de empreendimentos compostos por mais de uma unidade. (nas áreas privativas, arescadas e em todos os pavimentos e os elevadores, plataformas elevatórias e similares em um pavimento serão consideradas ACC) | Quando composto por mais de uma unidade, as áreas de uso comum destinadas a circulação, vestiário, instalações sanitárias, popo do elevador, caixa de escola e similares. Barrilete, reservatório de água, casa de máquinas, depósito de material de limpeza, lixeiras, portarias e o centro de medição. Estacionamento coberto: vagas, circulação de veículos e pedestres em garagens. Pavimentos e áreas técnicas, quando destinados exclusivamente para maquinário de instalação predial e instalações prediais do empreendimento. |
| USO MISTO DO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR COMO USO NÃO RESIDENCIAL | considerar as áreas computáveis e não computáveis para cada uso e caso ambos os usos compartilhe áreas, será considerada a área construída computável mais restritiva e com maior efeito no coeficiente de aproveitamento. | |
| ÁREAS QUE NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS | | |
| vãos, exceto os vãos de caixas de escadas; | | |
| beirais até 1,00 metro, projeção de marquises, floreiras e similares todas em balanço até 1,00m, exceto projeção de pavimentos e sacadas | | |
| ÁREAS DESCOBERTAS | | |
| piscinas, quadras esportivas e demais áreas descobertas; | | |

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR



LEGENDA

- ABRIGO DESMONTÁVEL (R)
A CONSTRUIR
- RESIDÊNCIA (R)
A CONSTRUIR

SOMATÓRIA DAS VARANDAS, SACADAS, ÁREAS TÉCNICAS E GARAGENS ATÉ 100,00 m²

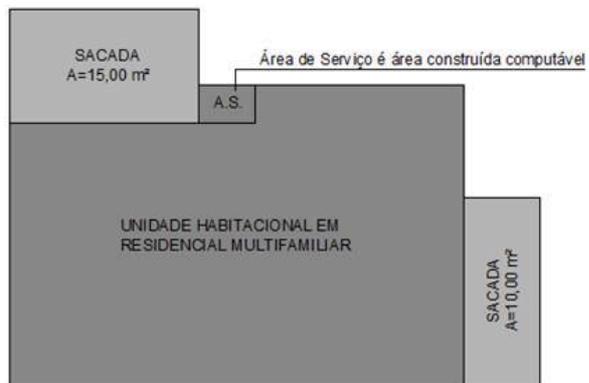
NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO SENDO ABRIGO DESMONTÁVEL OU CONSTRUÇÃO

CÁLCULO DO C.A.:

(CONSTRUÇÃO + A. D.) - (VARANDAS, SACADAS, ÁREAS TÉCNICAS E GARAGENS ATÉ 100,00 m²)

ÁREA DO TERRENO

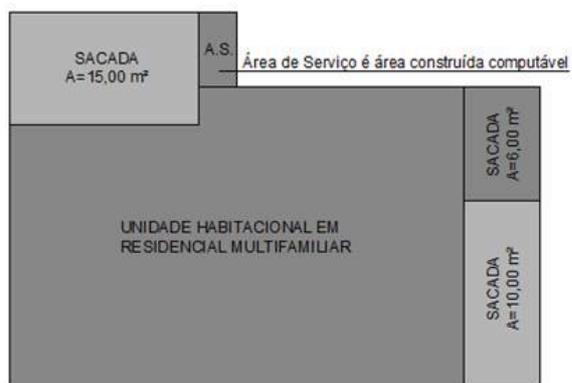
SACADAS EM USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



legenda:

- Área construída computável (ACC)
- Área construída não computável (ANC)

A somatória das varandas, sacadas e áreas técnicas até 25,00m² por unidade habitacional, serão Áreas Construídas Não Computáveis, e suas áreas excedentes serão Áreas Construídas Computáveis



legenda:

- Área construída computável (ACC)
- Área construída não computável (ANC)

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL OU HORIZONTAL SIMPLES

- GARAGENS ATÉ 75,00 M²
- VARANDAS/SACADAS/ÁREAS TÉCNICAS ATÉ 25,00 M²

NÃO ENTRAM NO CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, SENDO ABRIGO DESMONTÁVEL OU CONSTRUÇÃO



legenda:

- Área construída computável (ACC)
- Área construída não computável (ANC)
- Abrigo Desmontável - Garagem - não computável (ANC)