

**LEI N° 1.347**  
**De 02 de abril de 1981**

**"Dispõe sobre a aprovação do Código de Edificações e dá outras providências":**

**A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE AGUAS DE LINDOIA  
DECRETA E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI:**

Artigo 1° — Fica aprovado Código de Edificações que acompanha a presente lei.

Artigo 2° — O Código de Edificações estatui normas administrativas, normas para edificações, normas para a execução das edificações, normas para os terrenos não edificados, normas para a segurança e prevenção contra incêndios,—. normas para as construções em desacordo com o Código e disposições Fiscais que deverão ser respeitadas nas construções, obras ou serviços por ele previstos, sem prejuízo da legislação federal e estadual vigente.

Artigo 3° — Pela infração ao Código de Edificações ficam estabelecidas as multas constantes da Tabela I, anexa.

Artigo 4° - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas e as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal da Estância de Águas de Lindóia, aos 02 de abril de 1981.

DR. ADOLFO MANTOVANI  
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e publicada na Diretoria de Administração, na data supra, por mim,  
Diretor de Administração.

# **CODIGO DE EDIFICAÇÕES**

## **Título I**

### **Normas Administrativas**

#### **Capítulo I**

#### **Alvarás de Licença**

Artigo 1º - Nenhuma obra (construção, reconstrução, reparo, reforma, canalização, valetamento, rede, muro, tapume, etc.) poderá ser executada sem que previamente a Prefeitura expeça a necessária autorização legal, constante do "alvará" de licença, que será expedido depois de preenchidas as formalidades e exigências dos órgãos da Prefeitura.

§ 1º - Do "alvará" constarão, especificamente, todos os serviços e direitos a serem usados pelo interessado.

§ 2º - Além da assinatura do funcionário responsável pelo órgão da Prefeitura, o "alvará" deverá ser "visado" pelo Prefeito, ou por supervisor designado para tal fim, por este autorizado.

§ 3º - São partes integrantes do "alvará", os conhecimentos, certidões ou recibo de pagamento das taxas e emolumentos à fazenda municipal, originados do processo de aprovação da obra.

§ 4º - O "alvará" deverá estar no local da obra e será exibido aos fiscais ou servidores encarregados das vistorias normais dos serviços.

§ 5º - Do "alvará" constará o prazo de sua validade, findo o qual terá que ser renovado por meio de revalidação, depois de atendidas as razões que venham a ser oferecidas em requerimento do interessado.

§ 6º - No caso de destruição ou perda do "alvará" o interessado deverá comunicar o ocorrido à Prefeitura, para que seja expedida a segunda via.

Artigo 2º - O "alvará" para qualquer obra ou serviço só será expedido depois de ultimado o processo no qual o interessado, juntando plantas, cálculos e demais peças essenciais, requeira em termos a licença para a execução da obra.

§ 1º - A critério do órgão encarregado da Prefeitura, poderão ser dispensadas plantas e projetos para obras cuja construção não exija a aplicação de cálculos, estruturas ou conhecimentos técnicos somente necessários para aquelas outras que possam alterar partes já feitas, ou modificar acentuadamente o aspecto de uma área ainda vazia.

§ 2º — Essas pequenas obras são caracterizadas como: regularização de buracos ou irregularidades em paredes internas e externas, pintura e remendos em partes de construção já existentes e reconstrução de pilares em cercas, consertos em janelas e portas, portões e passeios, além de outros pequenos serviços que serão expostos em requerimento simples e confirmados pela inspeção da fiscalização.

§ 3º — Inclui-se nessas concessões: construção de abrigos — para trabalhadores da obra, barracões para depósito de materiais, casa de máquinas, tanques para água e outras dependências necessárias aos serviços da obra a ser executada.

§ 4º — Toda obra não definitiva e para uso considerado não prejudicial à ética, estética, segurança e saúde, independe de "alvará", desde que o interessado, ao requerer a sua execução, declare as finalidades da mesma e se comprometa a restaurar o local, dentro do que for determinado pela permissão a ser fornecida pela Prefeitura.

§ 5º — Independem de "alvará" as construções de muros, cercas e tapumes; para essas obras o interessado requererá à Prefeitura o alinhamento e o nivelamento legais e pagará a taxa correspondente, valendo como licença o "conhecimento" ou recibo que for expedido pela fazenda municipal, depois de deferido o pedido pelo Prefeito ou servidor designado para esse fim.

Artigo 3º — Aprovado o projeto e expedido o "alvará", nenhuma modificação poderá ser feita na execução da obra, salvo quando, em requerimento dirigido à Prefeitura, for proposta a modificação ou alteração do projeto original; nesse caso, a modificação terá que ser aprovada e expedido novo "alvará", invalidando o que tiver sido expedido anteriormente; nesse caso, a obra será executada de acordo com o que estipular o "alvará" posteriormente expedido.

Artigo 4º - Os prazos constantes do texto do "alvará" são fatais. Para início e término da obra o "alvará" fixará prazos, tendo em vista as cláusulas contratuais entre o proprietário e o construtor.

Artigo 5º - As obras abaixo independem de expedição de "alvará", mas devem ser normalmente requeridas à Prefeitura — que autorizará sumariamente, depois, de vistoriados os locais pelo fiscal de obras:

I — construção de muros divisórios;

II — construção de tapumes;

III - tanques e cobertas para uso doméstico;

IV — viveiros e cobertas para moradia de animais (quando permitido

pela Saúde Pública);

V — cobertas para guarda de material e gêneros, desde que a área não exceda de doze metros quadrados.

Parágrafo Único — Essas obras não poderão dar para as frentes de logradouros públicos, serão localizados fora dos alinhamentos, não podendo, ainda, serem vistas dos logradouros.

Artigo 6º - A execução de obras em virtude de intimações da Prefeitura não isenta o interessado do cumprimento das disposições deste Código.

Artigo 7º - Na zona rural as construções estão livres de licenciamento, desde que sejam executadas em áreas particulares e não ofendam o direito de propriedade de terceiros.

Artigo 8º — As obras a serem realizadas à margem das estradas e caminhos públicos, dependem de autorização prévia da Prefeitura, mesmo quando localizadas na zona rural.

Parágrafo Único — As obras públicas não regularizadas por leis próprias, independem de expedição de “alvará”, mas se sujeitarão às exigências técnicas constantes deste Código naquilo que não contrariar os seus próprios preceitos e normas.

## **Capítulo II**

### **Projetos**

Artigo 9º - Cabe à Prefeitura o direito de indagar da destinação de uma obra, no conjunto e em suas partes, podendo recusar o que for julgado inadequado ou inconveniente do ponto de vista de segurança, higiene, salubridade e estética.

Artigo 10 — Os projetos que acompanham o requerimento para licença, obrigatoriamente, satisfarão as seguintes exigências:

I — serem apresentadas em 3 (três) vias, obedecendo a padronização regulamentar e com dimensões mínimas de vinte por trinta centímetros;

II — trazerem a data e assinaturas do proprietário e dos responsáveis pelo projeto e pela construção;

III — conterem as características do lote, ou lotes, onde a obra vai ser construída e documentação legal de propriedade da área;

IV — a indicação do número do prédio mais próximo.

Artigo 11° — Os projetos a que se refere o artigo 10 compreenderão as seguintes partes:

I — plantas de todos os pavimentos com a indicação do destino de cada compartimento;

II — elevação das fachadas voltadas para as vias públicas;

III — cortes transversal e longitudinal;

IV — planta de locação na qual se indique a posição do edifício a construir, em relação às divisas do lote e às outras construções nele existentes e sua orientação;

V — os perfis longitudinal e transversal do terreno, tomado como referência de nível, o nível do eixo da rua;

VI — memoriais descritivos dos materiais a serem empregados na construção e memoriais industriais quando se tratar de fábrica ou oficina;

VII — indicação do sistema de tratamento das águas residuais e meios adequados a fim de evitar a poluição do solo e do ar.

Artigo 12 — As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas: 1:100 para as plantas do edifício: 1:50 ou 1:100 para cortes e fachadas; 1:200 para planta de locação e perfis do terreno, Outras escalas só serão usadas quando justificadas tecnicamente.

§ 1° - A escala não dispensa o emprego de cotas para indicar as dimensões dos diversos compartimentos, pés—direitos e posição das linhas limítrofes.

§ 2° — Nos projetos de reforma, acréscimo ou reconstrução serão representados:

I — a tinta preta, as partes a conservar;

II — a tinta vermelha, as partes a construir;

III — a tinta amarela, as partes a demolir;

IV — a tinta azul, os elementos construtivos de ferro ou aço;

V — a tinta "terra de siena", as partes de madeira.

Artigo 13 — Todas as partes gráficas e memoriais do projeto deverão ter, em todas as vias, as assinaturas autografadas:

I — do proprietário ou seu representante legal;

II — do responsável técnico pela construção;

III — do autor do projeto.

Parágrafo Único — O responsável técnico e o autor do projeto deverão indicar o número de registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Artigo 14 — Para as construções em concreto armado, além das plantas e desenhos indicados nos artigos precedentes, deverá ser apresentado memorial justificativo contendo os cálculos e desenho da estrutura, lajes, etc., de acordo com os preceitos técnicos para obras deste gênero.

§ 1º — Os cálculos, desenhos e memoriais justificados da construção de concreto armado serão apresentados respectivamente em uma via, constando a assinatura do seu autor, do proprietário da obra e do construtor responsável.

§ 2º — A apresentação desses elementos, que serão arquivados na Prefeitura, deverá ser feita vinte dias antes da execução da obra.

§ 3º — Não será necessária a apresentação de cálculos, memoriais, desenhos, etc., nos seguintes casos:

I — lajes de concreto armado isoladas e apoiadas nos quatro lados de paredes de alvenaria e com sobrecarga máxima de 200 Kg. por metro quadrado, desde que o vão na maior dimensão não exceda de quatro metros;

II — colunas de concreto armado que não faça parte de estruturas e sujeitas a sobrecarga até dois mil quilos.

Artigo 15 — Será devolvido ao autor, com declaração dos motivos, todos projetos que contiver erro de qualquer espécie, ou que não satisfazer as exigências deste Código.

Artigo 16 — Se o projeto apresentar apenas leves inexatidões e equívocos o órgão encarregado da Prefeitura chamará o interessado para esclarecimentos. Se findo o prazo de oito dias não forem prestados os esclarecimentos necessários, o pedido será arquivado, já com o indeferimento da autoridade municipal.

Parágrafo Único — Retificações que se tenham de fazer nas peças gráficas poderão ser apresentadas, separadamente, em duas vias devidamente autenticadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável pela — construção.

Artigo 17 — Aprovado o projeto serão expedidas guias à repartição da fazenda municipal para que o interessado efetue o pagamento das taxas e emolumentos legais e aí receba, juntamente, o respectivo "alvará" de licença para início da obra.

Artigo 18 - O prazo máximo, salvo razões de ordem legal e técnica, para aprovação do projeto, é de vinte dias a contar da data em que estiver em ordem toda documentação. Se findo o prazo acima não tiver sido aprovado e expedido ao interessado o "alvará" de licença e não havendo motivos legais para alegação pelo órgão da Prefeitura, poderá aquele dar início A construção, antes, porém, dando disso ciência à Prefeitura que, apuradas as razões da parte, promoverá os termos que julgar necessários para suprir essa falta.

Parágrafo Único — Não serão computados no prazo acima os dias decorridos com a espera para que o interessado supra faltas ou lacunas encontradas em seus papéis e documentos apresentados com o pedido de licença.

Artigo 19 — O alvará de licença só será entregue ao interessado depois de cumpridas todas as exigências fiscais.

Parágrafo Único — Do "alvará" constarão, detalhadamente, as características da construção, local e prazos previstos para início e término das obras, além dos nomes do construtor, projetista e proprietário.

Artigo 20 — Aprovado o projeto, o interessado tem o prazo de oito dias, contados da aprovação, para retirar o "alvará", ficando suspensa a construção (já iniciada) até que cumpra a finalidade acima.

Artigo 21 — Desde que aprovado o projeto e expedido o "alvará", no caso de não ser executada a obra, poderá o interessado solicitar novo

estudo do pedido e expedição do competente "alvará" até noventa dias depois de corrido o prazo constante no artigo 19, sujeitando-se, porém, ao cumprimento de todas as exigências que forem julgadas necessárias pela Prefeitura.

Artigo 22 — No caso do artigo anterior, a Prefeitura só se obrigará ao deferimento do pedido de novo "alvará" depois que o interessado suprir, com documentação legal, o que for exigido pela Prefeitura.

Artigo 23— Para pequenas alterações no projeto apresentado e que não ultrapassem os limites fixados nos elementos essenciais da construção, não serão exigido novo "alvará", sendo, entretanto, necessária a aprovação da autoridade competente que despachará no pedido a ser feito, o qual fica fazendo parte integrante do processo.

### **Capítulo III** **Alinhamentos e Nivelamentos**

Artigo 24 — Para construção em terreno no qual ainda não se edificou, é necessário que o interessado esteja de posse das cotas de alinhamento e nivelamento fornecidas pela Prefeitura.

Parágrafo Único – Tratando-se de construção em lote já edificado e situado em logradouro não sujeito à modificação altimétrica, serão dispensadas as cotas de nivelamento.

Artigo 25 — As cotas de alinhamento e nivelamento serão fornecidas em "croquis", mediante o pagamento das respectivas taxas e depois de processado o requerimento que a elas se refere.

Artigo 26 — O "croquis" será extraído em três vias e conterá todas as indicações relativas aos pontos no terreno, por meio de piquetes, colocados pelo funcionário encarregado do serviço.

Parágrafo Único — A primeira via do "croquis" ficará arquivada na Prefeitura e as outras serão entregues ao interessado.

Artigo 27 — O "croquis" deverá ficar no local da construção e a sua validade é de seis meses.

Parágrafo Único — Os piquetes colocados pela Prefeitura devem ficar em seus lugares e convenientemente conservados.

Artigo 28 — Antes que qualquer construção no alinhamento do logradouro atinja a altura de um metro, o responsável pela execução

da obra pedirá verificação de alinhamento, que deverá ser feita dentro do prazo de cinco dias pelo funcionário da Prefeitura encarregado desse serviço.

§ 1º — Quando se tratar de estrutura de concreto armado, o pedido de verificação do alinhamento será feito antes de concretadas as colunas do pavimento térreo.

§ 2º — Aos muros provisórios de fechamento não se aplica a exigência deste artigo.

Artigo 29 - As cotas de alinhamento e nivelamento deverão ser fielmente observadas.

Parágrafo Único – A autoridade municipal fiscalizadora somente dará o visto no "croquis" de alinhamento e nivelamento depois de verificar a exatidão no cumprimento do que constar dessa mesmas cotas e sua execução local.

#### **Capítulo IV** **Início, andamento e término das obras**

Artigo 30 - O "alvará" e os projetos deverão permanecer no local da obra, para efeito de fiscalização e comprovação das ocorrências e prazos, no horário de trabalho.

Artigo 31 - As obras serão executadas dentro das permissões contidas no texto do "alvará", não sendo admitidas modificações ou substituições do que constar no referido "alvará".

Artigo 32 - Terminada a obra, qualquer que seja ela, o proprietário ou construtor responsável pela mesma são obrigados a fazer a devida comunicação à Prefeitura por meio de requerimento, acompanhado da planta aprovada para que seja realizada a necessária vistoria e expedido o "habite-se" ou o "visto" e que serão lançados naquela planta.

§ 1º - Se, concluídas as obras, não for feita dentro de prazo não superior a dez dias a comunicação supra referida, pelo proprietário ou pelo construtor, ambos serão multados, sem prejuízo da vistoria obrigatória que será feita pela Prefeitura.

§ 2º - Num ou noutro caso, verificando a Prefeitura a não observância da planta aprovada, fará as necessárias intimações para ser legalizada a obra, caso as modificações possam ser conservadas, ou

para demoli-las, caso não o possam ser.

§ 3º - O "Habite-se" ou o "Visto" poderão ser dados, para o caso de uma construção em andamento, e a juízo da Prefeitura, em caráter parcial, desde que as partes concluídas e em condições de serem utilizadas preencham as seguintes condições:

I - que não haja perigo para o público e para os habitantes da parte concluída;

II - que seja assinado na Prefeitura um termo fixando prazo para conclusão das obras;

III - que estas partes preencham todos os mínimos fixados quanto ao número mínimo de peças tendo-se em vista o destino da edificação.

§ 4º - Os concessionários, departamentos ou serviços responsáveis pelo fornecimento de água, luz, telefone, e outros somente farão ligações em caráter definitivo, às construções novas que possuam "Habite-se" ou "Visto".

Artigo 33 - A obra não poderá ficar paralizada por mais de três meses, salvo quando advirem motivos imprevisíveis, devendo continuar a construção tão logo desapareçam as razões que obrigaram a paralisação.

Artigo 34 - Qualquer interrupção que se verificar na construção, superior à permitida no artigo supra, deverá ser comunicada à Prefeitura e justificadas as razões da interrupção.

Artigo 35 - Será declarado caduco, pela Prefeitura, o "alvará" de licença para construção de obra paralizada por mais de seis meses, salvo quando do "alvará" expedido constar maior prazo para interrupção da obra, conseqüente de cláusula contratual entre o proprietário e o construtor, comprovado no processo de pedido de licenciamento, no qual deverá constar uma das vias daquele contrato.

Parágrafo Único — Não existindo contrato, ao expedir o "alvará", a Prefeitura fixará os prazos legais para a construção, os quais só poderão ser modificados pela própria Prefeitura, se não existirem as razões naturais previstas nos artigos precedentes.

## **Capítulo V**

### **Demolição de Obras**

Artigo 36 — A demolição de prédios, coberturas, garagens, muros, e outras obras, já existentes ou em construção, poderá ser requerida pelo proprietário ou determinada "ex-ofício" e, ainda, por mandado judicial.

§ 1º Quando requerida pelo interessado, este só poderá executá-la depois de pagas as taxas e emolumentos legais sujeito às seguintes condições:

I - observação dos requisitos de segurança para os trabalhadores;

II - assegurar plena garantia por acidentes que prejudiquem as pessoas e objetos, imóveis e semoventes;

III - garantia de não interrupção do trânsito e segurança na área de demolição e vizinhança e, ainda:

a- responsabilizar-se por indenizações de danos pessoais ou materiais consequentes da demolição;

b - responderem, como réus, nas ações judiciais e criminais que originarem defeitos, imprevidências e imperícia nos trabalhos de demolição.

§ 2º — Serão demolidos "ex-ofício", os imóveis ou benfeitorias julgados, em processo regular pela Prefeitura, como atentatórios à segurança, saúde e estética da cidade.

§ 3º — Quando determinado por mandado judicial, a demolição será feita pela autoridade municipal.

Artigo 37 - A Prefeitura poderá exigir, em casos especiais e a seu critério que as demolições sejam feitas sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

## **Normas para as Edificações**

### **Capítulo I**

### **Condições Gerais**

Artigo 38 - Toda edificação deverá ser perfeitamente isolada da umidade e emanações provenientes do solo, mediante impermeabilização entre os alicerces e as paredes e em todas as superfícies em contato com o solo.

**Parágrafo Único - Não será permitida nenhuma construção a menos de 9 (nove) metros da margem de águas correntes, intermitentes ou**

dormentes, podendo essa faixa ser desapropriada e vir a ser logradouro público.

Artigo 39 - As paredes externas terão a espessura mínima de um tijolo e as demais de meio tijolo. Serão aceitos os materiais que, com menor espessura, apresentem igual impermeabilização e isolamento acústico.

Parágrafo Único - As paredes internas, que constituem divisão entre habitações residenciais, distintas terão a espessura de um tijolo.

Artigo 40 - A cobertura dos edifícios será feita com materiais impermeáveis, imputrescíveis, incombustíveis e maus condutores de calor.

Artigo 41 — Todos os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores que conduzirão as águas pluviais até as sarjetas, passando por baixo das calçadas.

Artigo 42 – Não é permitida a ligação de águas pluviais ou resultantes de drenagem, à rede coletora de esgotos sanitários.

Artigo 43 - Nenhum prédio situado em local provido de redes de distribuição de água coletora de esgotos poderá ser habitado sem que seja ligado às respectivas redes.

Artigo 44 - Cada prédio deverá ter um sistema independente de afastamento de águas residuais.

Parágrafo Único - Nos locais onde não houver rede coletora de esgotos sanitários, compete à autoridade sanitária determinar o processo mais indicado para o afastamento das águas residuais do prédio.

Artigo 45 - Os tanques de lavagem de roupa serão obrigatoriamente ligados à rede coletora de esgotos sanitários, através de um fecho hidráulico.

Artigo 46 - Toda habitação deverá dispor, pelo menos, de um dormitório, uma cozinha e um compartimento sanitário.

### **Capítulo III**

#### **Orientação, Insolação e Arejamento dos Prédios**

Artigo 47 - Para fins de iluminação e ventilação, todo compartimento

deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

§ 1º - Excetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10 m de comprimento, as caixas de escadas, poços e "hall" de elevadores, devendo as escadas de uso obrigatório ter iluminação natural.

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

§ 3º - Para efeito de ventilação, iluminação e insolação serão também considerados os espaços livres contíguos de imóveis vizinhos, desde que garantidos por recuos legais obrigatórios ou servidão em forma legal.

§4º - Para efeito deste Código considera-se a hipótese de que exista na divisa do lote, parede com altura igual à altura máxima das paredes projetadas, salvo no que se referir a recuos legais obrigatórios.

Artigo 48 - Consideram-se suficientes para insolação de dormitórios, salas, salões, e locais de trabalho, os espaços livre fechados e que contenham, em plano horizontal, área equivalente a  $H^2/4$  (H ao quadrado dividido por quatro), onde h representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, sendo permitido o escalonamento.

Parágrafo Único - A dimensão mínima nesse espaço livre fechado será sempre igual ou superior a  $H/4$ , não podendo ser inferior a 2 m, e a área mínima de 10 m<sup>2</sup>, podendo ter qualquer forma desde que possa ser inscrito no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a  $H/4$ .

Artigo 49 - Os espaços livres abertos em duas faces (corredores) quando para a insolação de dormitórios, salas e locais de trabalho, só serão considerados suficientes se dispuserem de largura igual ou maior que  $H/5$  com o mínimo de dois metros.

Artigo 50 - Para iluminação e ventilação de cozinhas domiciliares, despensas e copas em prédios até 3 pavimentos, será suficiente o espaço livre fechado com 6 m<sup>2</sup>; para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 2 m<sup>2</sup>. A dimensão mínima será de 2 m e seus lados guardarão a relação de 1:1,5.

Artigo 51 - Para ventilação de compartimentos sanitários, caixa de escada e corredores com mais de 10 metros de comprimento, será

suficiente o espaço livre fechado, em prédio até 4 pavimentos, de área mínima de 4 m<sup>2</sup>. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1 m<sup>2</sup> por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50m e a relação entre os lados de 1:1,5.

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

I – ventilação indireta por meio de forro falso através de compartimento contíguo, com altura não inferior a 0,40m, largura não inferior a 1m, extensão não superior a 5m, comunicação direta com o exterior, tendo as bocas providas de tela, sendo a da boca interna removível para limpeza;

II – ventilação natural por meio de chaminé de tiragem cuja secção transversal deverá ser capaz de conter um círculo de 0,60m de diâmetro e ter área mínima correspondente a 6dm<sup>2</sup> por metro de altura, tendo na base, comunicação com o exterior.

Artigo 52 – Os espaços livres abertos em duas faces opostas serão considerados suficientes para iluminação e ventilação de cozinhas, copas e despensas, quando dispuserem de largura igual ou superior a H/12, com um mínimo de 1,50m.

Artigo 53 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, for maior que 3 vezes seu pé-direito, ou duas vezes e meia a sua largura, incluída na profundidade a projeção das saliências, pórticos; alpendres ou outras coberturas.

Artigo 54 - A superfície iluminante dos compartimentos deverá ser no mínimo de 1/8 de área do piso do compartimento respeitando sempre o mínimo de 0,60 m<sup>2</sup>. A área de ventilação será, no mínimo, igual a metade da superfície iluminante.

### **Capítulo III**

#### **Condições, dimensões mínimas e pés-direitos**

Artigo 55 - Os compartimentos das habitações deverão apresentar as áreas mínimas seguintes:

I - salas, 8 m<sup>2</sup>

II - quartos de vestir ou toucador, 6 m<sup>2</sup>

### III - dormitórios:

a) quando se tratar de um único, 12 m<sup>2</sup>, além da sala;

b) quando se tratar de mais de um, 10 m<sup>2</sup> para um deles e 8 m<sup>2</sup> para cada um dos demais, sendo permitido com área de 6 m<sup>2</sup>.

Parágrafo Único - Na habitação que só disponha de um aposento a área mínima deste será de 16 m<sup>2</sup>.

Artigo 56 – A área mínima das cozinhas, será de 4 m<sup>2</sup> e não se comunicarão diretamente com compartimentos providos de latrinas ou dormitórios.

Parágrafo Único - Nas habitações disponham de um só aposento e banheiro, será permitido um compartimento de serviços com área mínima de 3 m<sup>2</sup>, podendo conter fogão e sem acesso direto àquelas dependências.

Artigo 57 - As copas, quando houver, deverão ser passagem obrigatória entre a cozinha e os demais cômodos da habitação.

Artigo 58 - As despensas deverão ter a área mínima de 6 m<sup>2</sup> e a menor dimensão não inferior a 2 m.

Artigo 59 - Em qualquer habitação as peças destinadas a depósito ou rouparia, tendo a área superior a 3 m<sup>2</sup>, deverão satisfazer as exigências de insolação e iluminação prescrita para dormitórios.

Artigo 60 - Nas residências deverá haver pelo menos uma instalação sanitária provida de uma latrina, um lavatório e um dispositivo para banhos. Sua área mínima é de 3 m<sup>2</sup> e a dimensão mínima de,

Parágrafo Único - Essa instalação sanitária pode ser fracionada em dois compartimentos, sendo que o de banhos deverá ter área mínima de 2 m<sup>2</sup> e o de latrina 1,20 m<sup>2</sup>, com a dimensão mínima de 1 m.

Artigo 61 - No caso de agrupamento de aparelhos sanitários da mesma espécie, as celas destinadas a cada aparelhos serão separadas por divisão com altura máxima de 2,20m; cada cela apresentará a superfície mínima de 1m<sup>2</sup> e acesso mediante corredor de largura não inferior a 0,90m.

Artigo 62 - Os compartimentos sanitários providos de latrina ou

mictórios não podem ter comunicação direta com a sala de refeições, cozinha ou despensa.

Artigo 63 - Nos compartimentos de instalação sanitária deverá ser garantida a ventilação permanente e quando nesses compartimentos e cozinhas houver aparelhos de aquecimento capaz de viciar o ar, as aberturas serão duas, uma junto ao teto e outra junto ao piso.

Artigo 64 - Não serão permitidas caixas de madeiras blocos de cimento ou outros materiais envolvendo as bacias de latrinas ou mictórios.

Artigo 65 – A largura mínima dos corredores internos é de 0,80m. Nos edifícios de habitação coletiva ou para fins comerciais a largura mínima é de 1,20m quando de uso comum.

Artigo 66 - A largura mínima das escadas será de 0,80m nas casas de habitação particular; de 1,20m nas habitações coletivas e edifícios comerciais e em edifícios de mais de 2 pavimentos.

§ 1º - Excetuam-se das disposições deste artigo as escadas destinadas a fins secundários, de uso facultativo.

§ 2º - Ficam dispensadas desta largura mínima as escadas em caracol, admitidas para acesso a girais, torres, adegas e para outros casos especiais.

Artigo 67- E obrigatória a instalação de elevadores de passageiros nos edifícios que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical maior que 10 m, contada a partir do nível da soleira do andar térreo.

§ 1º - Não será considerado o último pavimento, quando for de uso privativo do penúltimo, ou quando destinado exclusivamente a serviços do edifício ou habitação do zelador.

§ 2º - Em caso algum os elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos do edifício.

§ 3º - Quando o edifício possuir mais de 8 pavimentos deverá ser provido de dois elevadores no mínimo.

Artigo 68 - Os pés-direitos mínimos serão os seguintes:

I - em compartimentos situados no pavimento terreno e destinados a loja, comércio e indústria, 4m;

- II - nos compartimentos destinados a habitação noturna, 2,70 m;
- III - nos demais compartimentos, 2,50 m;
- IV — nos porões, o mínimo será de 0,50m e o máximo de 1,20 m;
- V - nas garagens domiciliares ou coletivas, 2,30 m.

## **Capítulo IV**

### **Edifícios de apartamentos**

Artigo 69 - Nos edifícios de apartamentos é obrigatória a instalação de tubos de queda para coleta de lixo e compartimento para seu depósito durante 24 horas.

Parágrafo Único - O sistema de coleta deverá ter abertura acima de cobertura do prédio e será de material que permita lavagem e limpeza, sendo sua superfície lisa.

Artigo 70 - Nos edifícios de apartamentos serão feitas as seguintes exigências complementares, tendo em vista as condições peculiares da cidade:

I - terão "hall" de recepção com serviços de comunicações entre este e os apartamentos;

II - terão sala de estar de uso comum dos moradores, com área pelo menos igual a 5% (cinco por cento) da área total dos apartamentos, com o mínimo de 50 m<sup>2</sup> que será, também, a área mínima de cada sala, quando houver mais de uma;

III - terão espaços abertos para recreação e lazer, de uso comum dos moradores, com área pelo menos igual a 10% (dez por cento) da área total dos apartamentos, com o mínimo de 100 m<sup>2</sup>, podendo conter piscinas, áreas de jogos para crianças e adultos, jardins, etc., e cujos usos farão parte integrante do projeto do edifício.

IV - terão área de estacionamento para automóveis, coberta ou não, na proporção de um veículo para cada 50 m<sup>2</sup> de área de apartamentos e independentes do espaços abertos mencionados na alínea "c".

Artigo 71 - Nos edifícios de apartamentos que necessitem de empregados para conservação ou garagistas é obrigatória a existência de sanitário, vestiário e chuveiro para uso exclusivo dos mesmos.

Artigo 72 - Os edifícios de apartamentos que tenham mais de 6 (seis) unidades residenciais, terão apartamento para zelador.

Artigo 73 - Não será permitida a instalação de estabelecimento comercial ou de trabalho nos edifícios de apartamentos, ressalvado o caso previsto no artigo 75 e desde que não sejam prejudiciais à saúde ou causem incômodos aos seus moradores e vizinhos.

## **Capítulo V Hotéis**

Artigo 74 - Nos edifícios destinados a hotéis e na adaptação de qualquer edificação para esse fim serão feitas as seguintes exigências complementares às das habitações em geral;

I – Existirão obrigatoriamente "hall" de recepção com serviço de portaria e comunicações, salas de estar, compartimento próprio para administração, compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza em cada pavimento, compartimento para guarda de bagagens dos hóspedes e copa em cada pavimento;

II - As instalações sanitárias do pessoal de serviço serão independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

III - Os quartos deverão possuir instalações sanitárias e banheiros privativos;

IV - Haverá sempre entrada de serviço independente da entrada dos hóspedes;

V - Quando houver cozinha, esta deverá ser ligada às copas dos pavimentos através de monta pratos;

VI - Área de estacionamento para veículos.

## **Capítulo VI Edificações Mistas**

Artigo 75 - Nas edificações mistas, onde houver uso residencial e outro qualquer, serão obedecidas as seguintes condições:

I - No pavimento de acesso e ao nível de cada piso as circulações horizontal e vertical, relativas a cada uso, serão obrigatoriamente independentes entre si.

II - Além da exigência prevista no item anterior os pavimentos

destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente.

## **Capítulo VII**

### **Estabelecimentos de trabalho em geral**

Artigo 76- Antes de iniciada a construção, reforma ou instalação de qualquer estabelecimento de trabalho deverá ser ouvida a Prefeitura quanto ao local e projeto.

Parágrafo Único - Quanto à aprovação de local a Prefeitura levará em conta a natureza dos trabalhos a serem executados no estabelecimento, tendo em vista assegurar a saúde e o sossego dos vizinhos.

Artigo 77 - Nos estabelecimentos de trabalho já instalados, que Ofereçam perigo à saúde ou acarretem incômodos aos vizinhos, os proprietários serão obrigados a executar os melhoramentos necessários ou remover ou fechar os estabelecimentos que não forem saneáveis.

Parágrafo Único - Na hipótese de remoção ou fechamento será concedido o prazo mínimo de 6 meses.

Artigo 78 - Depois de regularmente instalado um estabelecimento com projeto e memoriais devidamente aprovados na forma deste Código e instalações funcionando adequadamente, não poderão solicitar sua remoção os que vierem a habitar ou construir na vizinhança.

Artigo 79 - Os estabelecimentos que causem incômodos a vizinhança com ruídos ou choques, que possuem resíduos industriais ou que possam poluir a atmosfera, deverão ser previamente aprovados pela Secretaria de Estado da Saúde e pela CETESB.

## **Capítulo VIII**

### **Lojas, Armazéns, Depósitos e Estabelecimentos Congêneres**

Artigo 80 - As lojas, armazéns, depósitos em geral e estabelecimentos congêneres estão sujeitos às prescrições referentes aos estabelecimentos de trabalho em geral (Artigos 76 e 79).

## **Capítulo IX**

### **Garagens, Oficinas e Postos de Serviço de Veículos**

Artigo 81 - As garagens, oficinas, postos de serviços ou de

abastecimento de veículos estão sujeitos às prescrições referentes aos estabelecimentos de trabalho em geral (Artigos 76 e 79).

Artigo 82 - Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão ser feitos em compartimento próprio, de modo a evitar a dispersão de tintas e derivados, nas demais seções de trabalho e terão aparelhamento para evitar a poluição do ar.

Artigo 83 - Os despejos das garagens comerciais e postos de serviço passarão obrigatoriamente por uma caixa detentora de areia e graxas.

## **Capítulo X** **Edificações para fins Especiais**

Artigo 84 - As edificações para fins especiais tais como escolas, cinemas, teatros, hospitais, estabelecimentos comerciais e industriais de gêneros alimentícios, estabelecimentos industriais e comerciais farmacêuticos e de produtos dietéticos, de higiene, de cosméticos e congêneres obedecerão à legislação sanitária do Estado.

### **Título III** **Normas para a Execução das Edificações** **Capítulo I** **Materiais de Construção**

Artigo 85 – Os materiais de construção, o seu emprego e a técnica da sua utilização deverão satisfazer às especificações e normas adotadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **Capítulo II** **Tapumes e Andaimés**

Artigo 86 - Será obrigatória a colocação de tapumes, sempre que se executem obras de construção, reforma, reconstrução, reparação ou demolição, no alinhamento da via pública.

Parágrafo Único - Excetuam-se da exigência os muros e gradis de altura inferior a três metros.

Artigo 87 - Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,20 m e poderão avançar até a metade da largura do passeio.

§ 1º - Nos passeios com largura inferior a 2 m, o tapume poderá avançar até um metro;

§ 2º - Serão tolerados avanços superiores aos permitidos neste artigo, nos casos em que for tecnicamente indispensável, para execução da obra, maior ocupação do passeio.

Artigo 88 - Durante a execução da estrutura do edifício e alvenaria, será obrigatória colocação de andaimes de proteção, do tipo conhecido como bandeja salva-vidas, com espaçamento de três pavimentos, até o máximo de 10 m em todas as fachadas desprovidas de andaimes fixos externos, fechados conforme o art. 90. Os andaimes de proteção serão de estrado horizontal de 1,20m de largura mínima dotado de guarda corpo até altura de um metro, com inclinação aproximada de 45 graus.

Artigo 89 – Concluída a estrutura e alvenaria do edifício, poderão ser instalados andaimes mecânicos móveis, dotados de guarda-corpo até a altura de 1,20m.

Parágrafo Único - Nas fachadas situadas no alinhamento da via pública, a utilização de andaimes mecânicos dependerá da colocação prévia de um andaime de proteção, à altura de 2,50m acima do passeio.

Artigo 90 - As fachadas construídas no alinhamento das vias públicas, quando não disponham de andaimes de proteção, deverão ter andaimes fechados em toda a sua altura, mediante tabuado de vedação, com separação máxima vertical de 10 cm entre tábuas, ou tela apropriada. As tábuas ou telas de vedação serão pregadas na face interna dos pontaletes e em caso algum poderão prejudicar a iluminação pública, a visibilidade de placas de nomenclatura de ruas e de dísticos ou aparelhos de sinalização de trânsito.

Artigo 91 - Durante o período da construção, o construtor é obrigado a regularizar o passeio em frente à rua, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.

Artigo 92 — Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, além do alinhamento do tapume.

Parágrafo Único — Os materiais descarregados fora do tapume, deverão ser removidos para o interior da obra dentro de 24 horas, contados da descarga dos mesmos.

Artigo 93 — Após o término das obras ou no caso de paralização das mesmas, os tapumes e andaimes, deverão ser retirados e desimpedido o passeio no prazo de 30 dias, salvo motivo de força

maior, devidamente justificados.

### **Capítulo III Escavações**

Artigo 94 — E obrigatória a construção de tapumes, no caso de escavação junto ao alinhamento da via pública.

Artigo 95 — Nas escavações deverão ser adotadas medidas de forma a evitar o deslocamento de terra nos limites do lote da construção.

Artigo 96 — No caso de escavações de caráter permanente, que modifiquem o perfil do terreno, o construtor é obrigado a proteger os edifícios lindeiros e a via pública, mediante obras eficientes e permanentes contra o deslocamento de terra.

### **Capítulo IV Fundações**

Artigo 97 - Quando a construção projetada estiver situada em local atingido por obras públicas existentes ou projetadas e oficialmente aprovadas, a Prefeitura poderá estabelecer condições especiais para projeto e execução das escavações e fundações, tendo em vista a viabilidade e a segurança dessas obras e a própria construção.

## **Título IV Normas para os Terrenos não Edificados**

### **Capítulo I Muros e Fechos**

Artigo 98 – Os terrenos não edificados, com frente para via pública, serão obrigatoriamente limpos e fechados nos respectivos alinhamentos, de acordo com as disposições seguintes:

I - com muro de alvenaria, revestido ou de concreto, com altura de 1,80 m, dotado de portão vazado, para fácil inspeção e limpeza, quando situado em via pública dotada de calçamento, guias, sarjetas e iluminação pública,

II - com postes de madeira, ferro ou concreto espaçados na distância máxima de quatro metros com o mínimo de quatro fios de arame espaçados no máximo de trinta centímetros, quando situado em via pública dotada de iluminação pública ou de guias e sarjetas.

Parágrafo Único - A Prefeitura poderá determinar para certos

logradouros tipo uniforme de fecho fixado por lei.

Artigo 99 - A construção de muros não depende de “alvará”, mas é obrigatória a obediência ao nivelamento e alinhamento fornecidos pela Prefeitura.

§ 1º - O Alinhamento e nivelamento serão dados a requerimento do interessado, pagos os emolumentos devidos.

§ 2º - Ficam dispensados de requerer nivelamento os proprietários de terrenos situados em vias públicas sem os melhoramentos mencionados no artigo 98, desde que a construção obedeça ao alinhamento da via pública e aos marcos de loteamento regularmente aprovado.

## **Capítulo II Passeios**

Artigo 100 - Os proprietários de terrenos edificados ou não, situados em vias públicas dotadas de guias e sarjetas, são obrigados a construir ou reconstruir os respectivos passeios e mantê-los em perfeito estado de - conservação.

Parágrafo Único - Consideram-se como inexistentes os passeios construídos ou reconstruídos em desacordo com as especificações técnicas regulamentares.

Artigo 101 - Ficará a cargo da Prefeitura ou concessionários de serviço público a reconstrução de passeios, no caso de destruição por obras públicas ou estragos causados pela arborização.

## **Capítulo III Limpeza de Terrenos**

Artigo 102 - Os proprietários de terrenos não edificados, situados na zona urbana, são obrigados a mantê-los em perfeito estado de limpeza, capinado e drenado, de acordo com as exigências da higiene da estética urbana.

Artigo 103 - É expressamente proibido lançar lixo, folhagem ou quaisquer resíduos nos terrenos situados na zona urbana, murados, cercados ou não, sob pena de multa, cobrada judicialmente.

Parágrafo Único - Qualquer cidadão, testemunhando devidamente a infração deste artigo, poderá dar conhecimento à fiscalização da

Prefeitura, para a aplicação das penalidades cabíveis.

**Título V**  
**Normas para a Segurança e Prevenção contra Incêndios**  
**Capítulo I**  
**Disposições Preliminares**

Artigo 104 - As edificações que vierem a ser construídas, ampliadas, reconstruídas ou reformadas, qualquer que seja a finalidade de seu uso, devem apresentar os requisitos e dispor dos equipamentos considerados indispensáveis para garantir o mínimo de segurança aceitável para sua utilização, na forma a seguir estabelecida.

§ 1º - Os prédios existentes, cuja continuação de uso for considerado perigosa nas condições atuais, deverão ser adaptadas às seguintes exigências especialmente consignadas para tais casos.

§ 2º - As edificações incluídas na Categoria I da classificação estabelecida neste Título são dispensadas de qualquer exigência especial como consignado neste Código.

**Capítulo II**  
**Classificação das Edificações**

Artigo 105 - Ficam os diferentes tipos de edificações agrupadas em duas categorias, em termos de riscos de uso.

**CATEGORIA I**

Edificações com superfície total inferior ou igual a 750 m<sup>2</sup>, com destinação para:

I - habitações particulares e unifamiliares;

II - habitações múltiplas ou apartamentos contendo menos de doze unidades autônomas, com piso mais elevado de altura até 8 (oito) metros acima da soleira principal de ingresso, comportando não mais de 2 (dois) pavimentos acima do térreo;

III - prédios de escritório, de profissionais ou de empresas com piso de pavimentos não superior de 8 (oito) metros acima da soleira de ingresso;

IV - hotéis, pensões e motéis com menos de 30 (trinta) quartos para hóspedes e piso não acima de 8 (oito) metros acima da soleira de ingresso;

V - comércio, garagens coletivas, postos de serviço e oficinas em geral, com superfície não superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e não mais de 2 (dois) pavimentos acima do térreo;

VI - locais de reunião com capacidade ate 100 pessoas.

## **CATEGORIA II**

VII – edifícios de apartamentos e escritórios profissionais, empresas ou serviços públicos com número de pavimentos de 3 ou mais acima do térreo, ou pisos mais elevados acima de 8 (oito) metros a contar da soleira principal de ingresso e área construída superior a 750 m<sup>2</sup>;

VIII - hotéis e motéis apresentando mais de 30 quartos para hóspede, com 3 ou mais pavimentos acima do térreo, ou pisos mais elevados acima de 8 metros a contar da soleira principal de ingresso e área construída superior a 750 m<sup>2</sup>;

IX - comércio de varejo, atacado, supermercados, lojas de departamentos ou centros de compras com superfície total acima de 750 m<sup>2</sup>, ou utilizando 3 pavimentos ou mais acima do térreo;

X - estabelecimentos de ensino com área construída superior a 750 m<sup>2</sup>;

XI - hospitais, asilos, confrarias, internatos, reformatórios e congêneres, com área construída superior a 750 m<sup>2</sup> e pisos mais elevados acima de 8 metros a contar da soleira principal de ingresso;

XII — locais de reunião com lotação de mais de 100 pessoas;

XIII — fábricas e oficinas com área superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

XIV — garagens coletivas e postos de serviços de automóveis, desde que a área construída seja superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

XV — edifícios para qualquer outra finalidade com área construída total acima de 750 m<sup>2</sup>;

XVI — armazéns e depósitos destinados à guarda de explosivos, inflamáveis e combustíveis.

Parágrafo Único — As edificações incluídas na Categoria I da classificação estabelecida neste Título são dispensadas de qualquer exigência especial como determinado.

### **Capítulo III**

#### **Parte Técnica**

Artigo 106 — Os edifícios disporão de sistemas de circulação adequados para garantir o escoamento dos usuários em perfeita segurança, em situações de emergência, justificados tecnicamente em memorial, do projeto.

Artigo 107 — Os edifícios com altura superior a 35 metros a contar do nível do logradouro, serão dotados de cobertura ligada à escada e construída de laje dimensionada para proteger pessoas e suportar o impacto de pouso de helicópteros, em casos de extrema emergência.

Artigo 108 — Os edifícios disporão de hidrantes para proteção contra incêndio, localizados de modo que qualquer ponto da edificação fique no máximo à distância de 30 metros de um deles.

Artigo 109 — Para assegurar o abastecimento da rede de hidrantes deve esta ser dotada de reservatório próprio, cuja capacidade será justificada tecnicamente em memorial descritivo do projeto.

Parágrafo Único — Poderá ser utilizado conjuntamente, para consumo normal e para incêndio, o mesmo reservatório, desde que fique garantida a reserva exigível para efeito do combate a incêndio.

Artigo 110 - As instalações de suprimento de energia elétrica dos edifícios de qualquer destinação, ou de qualquer unidade autônoma de edifício, observarão as normas adotadas pela concessionária, de acordo com a carga e destinação compatíveis com a instalação, ficando terminantemente proibida a utilização das instalações elétricas para finalidades não previstas a cargas acima das especificações.

Artigo 111 - Nos edifícios incluídos na Categoria II devem ser colocados extintores de tipo aprovado pelo Corpo de Bombeiros, correspondendo, pelo menos, um aparelho a cada 500 m<sup>2</sup>, com o mínimo de 2 por pavimento; a localização será em pontos suficientemente resguardados, mas acessíveis aos usuários em geral.

Parágrafo Único - Não será concedido "habite-se" aos prédios sujeitos à instalação de extintores nos quais tal exigência não tenha sido cumprida.

Artigo 112 - É obrigatória a instalação de pára-raios com observância das normas específicas, nos edifícios incluídos na Categoria II.

#### **Capítulo IV Providências Administrativas**

Artigo 113 – Depende de vistoria técnica a expedição de alvará para funcionamento de estabelecimento dos tipos referidos a seguir, considerados locais de reunião:

I - restaurantes e "boites" com música mecânica ou pequena orquestra;

II - auditórios para conferências, audições musicais; representações no palco (sem mudança de cenário) prestidigitação e congêneres;

III - salões para reuniões privativas, tais como festas de casamento, de caráter religioso, ou organizações particulares;

IV - recintos para exposições de arte, de flores, presépios e congêneres;

V - recinto para exibição de filmes educativos não inflamáveis;

VI - pequenos teatros (teatro íntimo, de bolso, de arena e congêneres);

VII - teatros e cinemas para grande público;

VIII - salões para aulas de dança, ou bailados, com número reduzido de alunos;

IX - salões para bailes, festas de formatura, bailes de carnaval, festas juninas e congêneres;

X - circos, pavilhões, quermesses, parques de diversões, bailes ao ar livre, rodeios, exposições em recintos fechados ou abertos ou congêneres.

Parágrafo Único - Será igualmente exigida a vistoria técnica para a expedição de licença de funcionamento para garagens coletivas, lojas de departamentos funcionando em pavimentos acima do térreo, estabelecimentos particulares de ensino e os de comércio ou industriais que conservem ou manipulem materiais de fácil combustão (tecido, móveis, papel, plástico e congêneres).

Artigo 114 - Os edifícios para qualquer destinação que forem vistoriados e considerados em condições precárias de segurança ficam sujeitos à realização de providências que forem exigidas, ocorrendo a sua interdição no caso de desatendimento dentro dos prazos consignados. A interdição poderá se dar em decorrência de vistoria por órgão municipal.

Artigo 115 – A Prefeitura poderá exigir o “Visto” do Corpo de Bombeiros Estadual em todos os projetos de construção, ampliação, reconstrução e reformas bem como nos casos de execução de medidas exigidas em decorrência de vistorias técnicas e em termos de risco de uso.

## **Título VI**

### **Construções Existentes em Desacordo com este Código**

Artigo 116 - As alterações ou mesmo a continuidade de uso das construções já existentes e em desacordo com a legislação, são reguladas pelas disposições deste título.

## **Capítulo I**

### **Reparos**

Artigo 117 - Considera-se reparos os serviços que, não implicando em ampliações, nem em modificações, na estrutura da construção, ou nos compartimentos ou andares da edificação, se enquadrem nos seguintes casos:

I — Limpeza e pintura, interna ou externa, que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;

II — Reparos em pisos, pavimentos, paredes ou muros, bem como substituição de revestimentos;

III — Substituição e consertos em esquadrias, sem modificar o vão;

IV — Substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;

V — Reparos nas instalações.

Parágrafo Único — Os reparos relacionados neste artigo poderão ser efetuados nas construções já existentes que, possuindo auto de vistoria (habite-se) ou de conservação, estejam em desacordo com a legislação.

## Capítulo II Reformas

Artigo 118 — Consideram-se reformas, os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, ou no número de andares da edificação, podendo haver ou não alteração da área construída.

§ 1º - As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I — modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou na estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II — modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

§ 2º - Nas reformas de que trata este artigo, as partes objeto das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos pela legislação.

Artigo 119 — Nas construções já existentes que, possuindo auto de vistoria (habite-se) ou de conservação, estejam em desacordo com a legislação, as reformas deverão observar todos os requisitos seguintes:

I - As modificações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação;

II - As partes objeto das modificações não poderão prejudicar, nem piorar as condições das partes existentes;

III - As modificações deverão abranger até 50%, no máximo, da área total de construção existente;

IV - Independentemente do disposto no ítem anterior, a área de construção a ser acrescida ou diminuída, mesmo que atenda às exigências dos itens I e II, não poderá ser superior a 30% da área total da construção primitiva.

§ 1º - Se forem ultrapassadas as condições e limites deste artigo, a reforma será considerada como obra nova, ficando as partes objeto das modificações como as existentes, sujeitas ao integral atendimento

da legislação.

§ 2º - As reformas que incluem mudança parcial ou total do destino da construção ficam sujeitas à normas deste artigo, sem prejuízo das disposições próprias da legislação de uso e ocupação do solo (zoneamento).

### **Capítulo III Reconstruções**

Artigo 120 – Considera-se reconstrução executar de, novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições.

§ 1º - A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar a 50% da área total da construção primitivamente existente.

§ 2º - Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma, e sujeita às normas do capítulo anterior.

Artigo 121 - Nas construções já existentes que, possuindo auto de vistoria (habite-se) ou de conservação, estejam em desacordo com a legislação, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no § 1º do artigo anterior e, assim mesmo, quando devidas a incêndios ou outros sinistros, a critério da Prefeitura.

Parágrafo Único — Se a reconstrução abranger mais de 50% da área total da construção primitivamente existente, será considerada como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes sujeitas ao integral atendimento da legislação.

### **Capítulo IV Concessão de "Alvará da Conservação" de Obras**

Artigo 122 - As construções já existentes que não possuam auto de vistoria (habite-se) ou estejam em desacordo com a legislação, poderão ser regularizadas mediante a concessão de "alvará de conservação de obras", pela forma prevista neste capítulo.

Artigo 123 - O "alvará de conservação de obras" será solicitado pelo interessado mediante a apresentação de requerimento acompanhado de levantamento da construção contendo os mesmos elementos necessários aos projetos novos, na forma estabelecida nos artigos 10

e 11.

Parágrafo Único - Quando se tratar de habitação popular, que não ultrapasse 50 (cinquenta) metros quadrados e o interessado apresentar "croquis" devidamente cotados, o memorial descritivo e o desenho do levantamento poderão ser executados pela Prefeitura e serão assinados por responsável técnico lotado na mesma.

Artigo 124 - A concessão do "alvará de conservação de obras" fica sempre condicionada ao cumprimento das exigências que eventualmente sejam feitas pela Prefeitura quanto a demolições, acréscimos ou reformas que devam ser feitas a fim de que a construção possa ser tolerada.

Parágrafo Único — No caso de demolições, acréscimos ou reformas, serão substituídas as peças gráficas e o memorial descritivo, sendo aceitas colagens das partes modificadas, autografadas por profissional legalmente habilitado.

Artigo 125 — O "alvará de conservação de obras" só será entregue ao interessado depois de cumpridas todas as exigências e pagos os emolumentos devidos.

## **Titulo VII**

### **Disposições Fiscais**

#### **Capitulo I**

Artigo 126 - As construções, edificações ou quaisquer outras obras somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observados a regulamentação profissional e o registro na Prefeitura.

Artigo 127 - Para os efeitos de registro de suas atribuições perante a Prefeitura, ficam os profissionais subdivididos em dois grupos, a saber:

I - aqueles denominados autores de projetos ou projetistas, que se limitam a elaborar os projetos compreendendo: peças gráficas e memoriais descritivos das obras previstas; especificações sobre materiais e seu emprego; orçamentos, cálculos justificativos de resistência e estabilidade das estruturas; e orientação geral das obras;

II – aqueles denominados construtores responsáveis, que promovem a realização das obras projetadas, dirigindo efetivamente a execução dos trabalhos em todas as suas fases desde o início até a sua integral conclusão.

§ 1º - Os profissionais não diplomados, já licenciados pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, para projetar ou construir na área do Município, serão registrados na Prefeitura com as limitações consignadas em suas licenças.

§ 2º - O profissional poderá, também, registrar-se em ambos os grupos mencionados nas alíneas "a" e "b" do "caput" deste artigo, desde que legalmente habilitado.

§ 3º - Somente o profissional autor do projeto ou responsável pela construção poderá tratar, junto à Prefeitura, dos assuntos técnicos relacionados com as obras sob sua responsabilidade.

Artigo 128 - Os autores de projetos submetidos a aprovação da Prefeitura assinarão todos os elementos que os compõem, assumindo sua integral responsabilidade.

Artigo 129 - Os construtores assinarão todos os elementos que compõem os projetos submetidos à aprovação da Prefeitura e responderão pela fiel execução dos projetos e suas implicações; pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade; por incômodos ou prejuízo às edificações vizinhas durante os trabalhos; pelos inconvenientes e riscos decorrentes da guarda, de modo impróprio, de materiais, pela deficiente instalação do canteiro de serviço; pela falta de precaução e conseqüentes acidentes que envolvam operários e terceiros; por imperícia; e, ainda, pela inobservância de qualquer das disposições deste Código referente execução das obras.

Artigo 130 - Quando o profissional assinar o projeto como autor construtor, assumirá, simultaneamente, responsabilidade pela elaboração do projeto, pela sua fiel execução e por toda e qualquer ocorrência no decurso da obra.

Artigo 131 - A Prefeitura, pela aprovação de projetos, inclusive apresentação de cálculos, memoriais descritivos ou por menores de instalações complementares, não assume qualquer responsabilidade técnica perante os proprietários operários ou terceiros não implicando o exercício de fiscalização da obra pela Prefeitura no reconhecimento da sua responsabilidade por qualquer ocorrência.

Artigo 132 - A Prefeitura poderá, desde que devidamente apurada a responsabilidade do profissional, sustar o exame e a aprovação de projetos, até que seja sanado o procedimento irregular, cujos autores

ou construtores tenham:

I - Falseado indicações essenciais ao exame do projeto, como orientação, localização, dimensões e outras de qualquer natureza;

II - Executado obra sem prévia licença ou previa comunicação de seu início, conforme artigo 18 deste código;

III - Executado obra em desacordo com o projeto aprovado;

IV - Prosseguido na execução da obra embargada.

Parágrafo Único - A Prefeitura comunicará, sempre, tais ocorrências ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional, solicitando as medidas cabíveis.

## **Capítulo II Da Fiscalização**

Artigo 133 — A Prefeitura fiscalizará a execução das obras, de qualquer natureza, executadas na área do Município, tanto na zona urbana quanto na zona rural, de modo a fazer observar as prescrições legais.

Artigo 134 — Qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, será acompanhada e vistoriada pela fiscalização municipal. O Encarregado da fiscalização, mediante apresentação da sua identificação funcional, terá imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera. Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está ou não sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado, que deve permanecer no local da obra.

§ 1º - Serão entregues na repartição dentro de 24 horas da realização da diligência, os termos ocorrência relativo a cada uma das obras vistoriadas.

§ 2º - O servidor que lavrar o termo de ocorrência é responsável pela eventual inexatidão dos dados consignados, que possam invalidar as medidas consequentes.

§ 3º - Apreciado o termo de ocorrência, e verificada a existência de irregularidade, será imediatamente expedido o auto de infração correspondente, bem como a intimação para regularizar a obra. Do auto de infração constarão:

I — o número do contribuinte do imóvel no cadastro — imobiliário da Prefeitura;

II – o local da infração;

III — o nome e número de registro do construtor responsável, se houver;

IV - o preceito legal infringido;

V — a importância da multa aplicada;

VI — o prazo consignado para regularização da obra.

§ 4º — Até que as obras sejam regularizadas, só será permitida a execução de trabalhos indispensáveis ao restabelecimento das disposições legais violadas.

Artigo 135 — Verificado o prosseguimento dos trabalhos com desrespeito à intimação, será expedido novo auto de infração, procedendo-se, imediatamente, ao embargo da obra, Do auto de embargo constarão:

I - o número de contribuinte do imóvel no cadastro imobiliário da Prefeitura;

II - o local da infração;

III - o nome e registro do construtor responsável, se houver;

IV - o preceito legal infringido;

V - a importância da multa imposta;

VI - a assinatura do infrator, seu preposto, ou declaração da sua recusa em fazê-lo;

VII - o prazo estabelecido para regularização da obra.

Artigo 136 - Não sendo no mesmo dia obedecido ao embargo, será aplicada multa diária cuja incidência só cessará na data em que for comunicada, e verificada pela repartição fiscalizadora a regularização da obra.

§ 1º - A repartição fiscalizadora manterá vigilância sobre a obra

embargada e comunicará imediatamente instância superior qualquer irregularidade.

§ 2º - Sem prejuízo da incidência das multas, o processo, devidamente instruído, será encaminhado para as cabíveis providências policiais ou judiciais.

Artigo 137 – Ficam estabelecidos os seguintes prazos máximos para regularização de obras:

I - de 15 dias corridos, para promover a demolição ou a reconstrução da parte em questão, no caso de estar a obra em desacordo com o projeto aprovado;

II - de 10 dias, para comprovação de ter sido requerida a aprovação, quando se tratar de obra sem licença.

Parágrafo Único - Só cessará o embargo pela regularização da obra e pagamento das multas impostas.

### **Capítulo III**

#### **Multas**

Artigo 138 - As infrações ao presente código serão passíveis de aplicação de multas na forma estabelecida nos artigos 134, 135 e 136, e valores constantes da Tabela I, anexa.

Artigo 139 - A aplicação da multa e o seu pagamento não isenta o infrator do cumprimento das exigências que a tiver determinado.

Artigo 140 - Não recolhida a multa no prazo de 15 dias, uma das vias do auto de infração ou do auto de embargo será encaminhada ao órgão competente para fins de cobrança judicial.

Artigo 141 - O recolhimento das multas no órgão arrecadador competente será feito mediante guia de recolhimento que poderá ser fornecida, registrada e preenchida pelo mesmo.

### **Capítulo IV**

#### **Recursos**

Artigo 142 - O infrator poderá oferecer defesa ou impugnação do auto de infração no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua ciência.

Parágrafo Único - Os recursos só terão efeito suspensivo para o caso da aplicação de multas, ficando as obras paralizadas, quando for o caso, até a decisão final do recurso.

Artigo 143 - A defesa ou impugnação será julgada pelo Prefeito, ouvido este, preliminarmente o servidor autuante, o qual terá o prazo de 10 (dez) dias para pronunciar-se a respeito, seguindo-se o auto de manutenção da imposição ou o arquivamento do processo.

**TABELA I**

<b>Multas por infração ao Código de Edificações</b>	
<b>Natureza da Infração</b>	<b>Valor da multa Alíquota do U.F.M.</b>
Executar obra prevista no artigo 1º sem autorização	500%
Modificar a execução de obra aprovada sem licença e aprovação da modificação pretendida - art. 3º.	200%
Executar obras à margem das estradas e caminhos públicos sem autorização legal-art.8º.	200%
Executar pequenas alterações em projeto aprovado sem a aprovação legal - art. 23.	100%
Construir no alinhamento sem as cotas de alinhamento e nivelamento fornecidas pela Prefeitura - art. 24	200%
Não conservar no local da construção o "croquis" referente às cotas de alinhamento e nivelamento - art. 27	200%
Não conservar os piquetes de alinhamento e nivelamento em seus lugares - art. 27, parágrafo único	200%
Não pedir verificação de alinhamento nos termos do art. 28 .	200%
Não observar fielmente as cotas de alinhamento e de nivelamento - art. 29.	200%
Não conservar no local da obra o "alvará" e o projeto aprovado - art. 30.	200%
Não comunicar à Prefeitura, com as razões que a justifiquem, a paralização de obra por	200%

mais de três meses - art. 34 .	
Paralizar obra por mais de três meses sem razão que o justifique - art. 33.	200%
Fazer demolições sem obedecer ao disposto no artigo 36 e seus parágrafos	200%
Fazer demolições sem a responsabilidade de profissional habilitado, quando exigido - art. 37	200%
Não executar os melhoramentos necessários - para sanar irregularidades em estabelecimentos que causem incômodos aos vizinhos - artigo 77	200%
Fazer pinturas em veículos fora de compartimento próprio – art. 82	200%
Executar obra no alinhamento da via pública se a colocação de tapume – art. 86	200%
Executar obras da estrutura de edifícios sem a colocação de andaimes de proteção art.88	200%
Não colocar andaimes de proteção na construção das fachadas que não disponham de andaimes de proteção, na forma especificada no art. 90	200%
Não regularizar o passeio em frente à obra art.91	200%
Ocupar a via pública com materiais de construção, além do alinhamento do tapume – art. 92	200%
Não retirar tapumes e andaimes após o término ou a paralização de obra dentro do prazo de 30 dias a contar da terminação ou paralização – art. 93	200%
Não construir tapume em obras de escavação junto ao alinhamento da via pública – artigo 94	200%
Não adotar medidas de proteção aos lotes vizinhos nas escavações – art. 95	200%
Não proteger os edifícios lindeiros e a via pública nos casos de escavações de caráter permanente contra o deslocamento de terra art. 96	200%

Não conservar limpos os terrenos situados em vias públicas como especifica o art. 98	200%
Lançar lixo, folhagem ou quaisquer resíduos nos terrenos situados na zona urbana – art. 102	200%
Não colocar hidrantes nos casos exigidos – art. 111	200%
Não colocar extintores de incêndio nos casos exigidos – art. 111	200%
Fazer funcionar os estabelecimentos especificados no art. 113 sem “alvará”	200%
Não executar as obras previstas nos artigos 114 dentro dos prazos consignados na intimação	200%
Não obedecer a embargo de obras – art. 136	200%