

Revisão do
Código de Obras e
Edificações e do
Código de Posturas
Taubaté-SP



PRODUTO 3
PROPOSIÇÕES
PRELIMINARES



Revisão do
**Código de Obras e
Edificações e do
Código de Posturas
Taubaté-SP**



REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E DO CÓDIGO DE POSTURAS DE TAUBATÉ/SP

PRODUTO 3

PROPOSIÇÕES PRELIMINARES

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de revisão do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas, no âmbito do Contrato nº 0369/2022.

JANEIRO - 2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP

Prefeito - José Antônio Saud Junior

Vice-Prefeita - Adriana Lucci Mussi

SETOR RESPONSÁVEL

Secretaria de Planejamento

Lúcio Fabio Araújo - **Secretário de Planejamento**

Gabriel Silveira Simões - **Diretor de Licenciamento Urbanístico - Gestor do Contrato**

COMISSÃO TÉCNICA MUNICIPAL - CTM

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Arthur Augusto Brandão

Claudia Regina Ribeiro Passarelli

Débora Andrade Pereira

Gabriel Silveira Simões

Lenina de Paula Santos Leal

Natália Aparecida Custódio Sauer Recco

SECRETARIAS MUNICIPAIS E CMDU

Secretaria de Mobilidade Urbana

Gisele Nancy de Carvalho e Silva

Secretaria de Obras

João Mariotto Neto

Secretaria de Segurança Pública

Alex Celso Torres de Jesus

Zildo de Abreu

Secretaria de Meio Ambiente e Bem-Estar Animal

Luiza Fernanda dos Santos Pereira

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU)

Flávio Brant Mourão (Titular - UNITAU)

Silvia Ramiro (Titular - AAUT)

INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

Coordenação Técnica - Henrique Barandier e Luciana Hamada

EQUIPE TÉCNICA IBAM

Henrique Barandier	Arquiteto e Urbanista	Planejamento Urbano e Legislação Urbanística
Luciana Hamada	Arquiteta e Urbanista	Planejamento Urbano, Clima Urbano, Conforto Ambiental e Eficiência Energética
Alberto Lopes	Arquiteto e Urbanista	Planejamento Urbano
Pedro Pequeno	Engenheiro Civil	Infraestrutura Urbana
Carlos Frederico Enriquez	Engenheiro Civil	Infraestrutura Urbana
Eduardo Domingues	Advogado	Direito Administrativo e Direito Urbanístico
Lincoln Botelho da Cunha	Arquiteto e Urbanista Bacharel em Direito	Licenciamento Urbano e de Edificações
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Geoprocessamento
Giovanna Cavalcanti	Engenheira Ambiental	Meio Ambiente e Saneamento Básico
Flávia Lopes	Secretária	Apoio Administrativo
Roberto da Silva Gonçalves	Analista de Sistemas	Programação Web
Ewerton Antunes	Publicidade e Propaganda	Comunicação Social

SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO	6
2	INSERÇÃO NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR DE TAUBATÉ	8
3	PROCESSO DE REVISÃO DO NOVO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE) e do código de posturas (CP)	9
3.1	Introdução à Proposição Preliminar do COE e do CP	9
3.2	Condicionantes da Estratégia de Revisão do COE e do CP de Taubaté	9
3.3	Proposição Preliminar de Seleção de Conteúdos do Código de Obras e Edificações de Taubaté	14
3.3.1.	Levantamento de Aspectos Notáveis.....	18
3.3.1.1.	Licenciamento de Obras e das Responsabilidades.....	19
3.3.1.2	Bloco Condições Gerais de Execução de Obras.....	28
3.3.1.3	Bloco Condições de Projeto e Execução de Intervenções no Meio Urbano e Obras Públicas	29
3.3.1.4.	Bloco Condições de Projeto e Execução das Obras da Habitação de Interesse Social	30
3.3.1.5.	Bloco Condições Gerais de Projeto e Execução de Edificações	31
3.3.1.6.	Bloco Disposições Específicas para as Edificações	35
3.3.1.7.	Bloco Procedimentos de Fiscalização.....	38
3.4.	Proposição Preliminar de Seleção de Conteúdos do Código de Posturas de Taubaté	39
3.4.1.	Levantamento de Aspectos Notáveis.....	42
3.4.1.1.	Bloco Licenciamento e Fiscalização.....	42
3.4.1.2.	Bloco Defesa Estética e Paisagística do Patrimônio Cultural	43
3.4.1.3.	Bloco Ambiência e do Convívio	43
3.4.1.4.	Bloco Meio Ambiente e Animais	46
3.4.1.5.	Bloco Atividades e Serviços em Vias Públicas	47
3.4.1.6.	Bloco Estabelecimentos	49
3.4.1.7.	Bloco Políticas Públicas Positivas, Sanções e Processo	50
4.	ENCARTES	52
5.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	82

1 APRESENTAÇÃO

Este documento consiste no terceiro produto relativo ao Contrato nº 0369/2022, celebrado entre a Município de Taubaté (SP), por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM, cujo objeto é a assessoria técnica, jurídica e metodológica para a revisão do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas de Taubaté.

Um dos desafios técnico-metodológicos implicados com o processo de revisão de Códigos de Obras e Edificações e de Posturas é a passagem da fase de diagnose para a de proposições. Transformar e traduzir questões e problemas de amplo espectro temático em propostas para o seu equacionamento com segurança e aderência às condições locais de gestão exige cuidados, suporte em pesquisas exploratórias, além do aprofundamento das discussões prospectivas com técnicos, gestores e sociedade em um ambiente de 'pensar o futuro' de Taubaté.

A questão central do processo participativo, 'qual a cidade que queremos?', nesta fase propositiva dos trabalhos ganha a companhia de mais uma pergunta no enquadramento obrigatório de promoção da sustentabilidade ambiental urbana: 'que condições podemos promover para alcançar o patamar do desenvolvimento sustentável em nosso Município?'

O trabalho técnico que dá suporte à resposta a tais questões segue utilizando, assim como foi feito para compreensão sistêmica de problemas no diagnóstico, a tática da aproximação sucessiva também para a construção das propostas.

Dessa forma, o Produto 3, de modo geral, constitui a tentativa de iniciar o percurso em direção aos encaminhamentos que deverão ser firmados, ainda de forma preliminar, visando o equacionamento de problemas e o aproveitamento de seus recursos e potencialidades no âmbito dos objetivos e matérias a tratar nos escopos de revisão.

No caso da revisão dos Códigos de Obras e Edificações (COE) e de Posturas (CP), estes têm caráter mais ferramental, pois são os instrumentos capazes de dar concretude e materialização no território às diretrizes do Plano Diretor e das Leis de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo. Ainda que de forma restrita às condições que afetam a qualidade da produção edilícia (COE) ou de apropriação e uso dos espaços pelos seus habitantes (CP), ambos têm incidência direta sobre a qualificação da vida cotidiana na Cidade e no Município como um todo.

Contudo, deve-se realçar desde logo que muitas das sugestões e questionamentos levantados, nos encontros anteriores realizados na fase de Diagnóstico, bem como nesse período mais recente, tratam de matérias cujo regramento encontra-se ou deve ser encontrado nos instrumentos urbanísticos antes mencionados - Plano Diretor, Lei de Parcelamento e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, não estando, portanto, ao alcance ou apenas parcialmente ao alcance de disciplinamentos nos Códigos ora em revisão.

De toda forma, buscou-se na identificação prévia de proposições incluir aspectos que podem e devem ser disciplinados nesses Códigos, de modo a contribuir para a consecução das sugestões advindas dessas reuniões com atores da sociedade civil. Finalmente, é necessário chamar

atenção para o fato de que muitas das sugestões apresentadas, referem-se, sobretudo, a ações que demandam inversões de recursos financeiros em obras, portanto fora do escopo normativo dos Códigos em tela.

2 INSERÇÃO NO CONTEXTO DO PLANO DIRETOR DE TAUBATÉ

A propositura de um novo Código de Obras para o Município de Taubaté, bem como, um Código de Postura, se dá em cumprimento a determinação inscrita nos Incisos II e III, do Art. 450, das Disposições Finais, da Lei Complementar nº 412, de 2017 que instituiu o Plano Diretor Físico (PDF) em vigor.

Portanto, a formulação desses dois importantes diplomas legais deve observar o contexto de todas as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Físico.

O comando do Plano Diretor Físico diz respeito à revisão do Código de Obras e Edificações (COE) do Município o que se entende como revisão da Lei Complementar nº 54, de 1994, que o instituiu.

Dado quase 30 anos de sua vigência, os estudos desenvolvidos até o momento encaminham na direção da propositura de um *Novo Código de Obras e Edificações* não sendo mais adequado um processo de revisão que se limite a fazer reparos no código vigente.

Com relação à revisão do Código de Posturas, necessário observar que o diploma a ser revisado não é, especificamente, um Código, mas, disposições referentes à matéria de postura, articuladas no bojo da Lei Complementar nº 7/1991, que instituiu o *Código de Ordenação Especial do Município de Taubaté* e que trata de um conjunto extenso de assuntos da política urbana.

A elaboração de um Código de Postura (CP) específico oferece a oportunidade de organizar a matéria, contemplando as questões atuais de usabilidade do espaço público, reclamadas tanto pelos munícipes quanto pela gestão da Administração Pública Municipal, bem como reorganizar a matéria do interesse ambiental, na perspectiva de elaboração, no futuro, de um Código de Meio Ambiente.

O Plano Diretor Físico estabelece a Secretaria de Planejamento como a responsável pela implantação, monitoramento e planejamento urbano contínuo e ordenamento territorial do Município e estabelece, para o referido órgão, diversos objetivos que dentre eles figura o de assegurar a disponibilidade de infraestrutura física humana e ferramentas tecnológicas necessárias a planejamento e a gestão urbana municipal, citando, expressamente, no Inciso II, do Art. 10, o Código de Postura e o Código de Obras como necessidade de capacitar os técnicos da administração para a gestão, fiscalização e implementação do planejamento urbano e na compreensão e operação de diversos dispositivos e regulamentações especificamente.

Não se pode imaginar que os diplomas legais em estudo para o novo o Código de Obras e o Código de Posturas venham a conter dispositivos que contrariem o Plano Diretor Físico em vigor, antes pelo contrário são ferramentas que devem ser construídas na perspectiva de atendimento às diretrizes do Plano Diretor pois que por ele são patrocinadas pois que sua elaboração é por ele patrocinada.

3 PROCESSO DE REVISÃO DO NOVO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE) E DO CÓDIGO DE POSTURAS (CP)

3.1 Introdução à Proposição Preliminar do COE e do CP

Uma nova lei nasce a partir de intenções ou fins diferenciados, não precisando ater-se apenas a um único objetivo. Ressalvados os aspectos incluídos na apresentação a lei pode nascer da intenção de corrigir situações desconformes; de introduzir novas formas de realizar as coisas, ou atualizá-las; de delimitar direitos e deveres; ou todas simultaneamente.

Em regra, uma lei nova embute a necessidade de mudança da visão sobre as coisas e da transformação de hábitos e práticas na forma de realizá-las como as conhecíamos, porque as leis também ficam velhas e ultrapassadas com o passar dos anos, em especial as leis urbanísticas, perdendo a conectividade com o tempo presente e a capacidade de interagir com questões emergentes da atualidade; e anacrônicas, diante dos avanços da sociedade, de novos paradigmas civilizatórios, da evolução das políticas públicas, do saber técnico e das tecnologias.

E mais, geralmente novas leis impõem ainda a necessidade de mudanças, ajustes e aprimoramento das rotinas e processos de trabalho dos órgãos responsáveis pela sua implantação, monitoramento e fiscalização de seus comandos e, para tanto, técnicos e gestores municipais devem compreender o seu conteúdo e serem capazes de tomar as decisões que lhes cabem, por força de suas funções e atribuições, lastreadas nos princípios que regem a Administração Pública, no conhecimento e domínio técnicos. Este é o caso do processo de revisão que instituirá os novos Códigos de Obras e Edificações e de Posturas do Município de Taubaté, de que trata o presente documento.

3.2 Condicionantes da Estratégia de Revisão do COE e do CP de Taubaté

O Diagnóstico do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas - **Produto 2** -, contém as análises da Lei Complementares nº 54, de 18 de fevereiro de 1994 e da Lei Complementar nº 7, de 17 de maio de 1991, ainda vigentes, quanto à estrutura, adequação, pertinência e adesão à realidade atual, aos aspectos edilícios relacionados com o conforto ambiental e avaliação tipológica preliminar das edificações.

Posteriormente, usando como base os resultados do **Produto 2**, ao longo das Oficinas de Capacitação, realizadas em setembro deste ano, e das inúmeras Reuniões Técnicas, ratificaram-se as análises do diagnóstico, especialmente ao firmar o entendimento da equipe técnica local sobre o reconhecimento de problemas quanto à organização para o licenciamento e fiscalização, às práticas edilícias e cumprimento das regras urbanísticas, aos conflitos de competência entre

os grupos de licenciamento e fiscalização da Prefeitura Municipal, às alterações introduzidas ao COE ao longo do tempo ou lacunas da Lei e às dificuldades e/ou divergências do circuito de aprovação de projetos.

Do ponto de vista do conteúdo técnico de um código atualizado, foram debatidas as necessidades para incorporar novos aportes ao processo de revisão do COE, relacionados aos temas de assistência técnica, mudanças climáticas, conforto ambiental, eficiência energética, acessibilidade universal, Habitação de Interesse Social, gênero e expectativa de vida, as correlações com a legislação urbanística e as possibilidades de simplificação do COE.

Toda a discussão técnica foi pautada nas modernas premissas da sustentabilidade ambiental urbana, seja para produção de uma única edificação, seja na realização de intervenções nos espaços públicos, que devem estar presentes desde a concepção do projeto, passando pelas atividades de instalação e confecção das obras, até nos cuidados com os impactos que possam acarretar no microclima urbano e na qualidade do espaço construído, prevenindo-se das eventuais situações de risco e insegurança ambiental.

Com toda a coleção de matérias exigíveis no novo COE, ainda assim, pretende-se a elaboração de um instrumento que contribua eficazmente para a simplificação dos processos de produção das obras e edificações no Município de Taubaté.

Além dos aspectos técnicos e nas mesmas premissas mencionadas para a revisão do COE, deve-se chamar atenção para o fato colocado de revisão do CP, impõe ainda mais desafios. Isto porque não existe um lastro legal específico à matéria, que sustenta as ações de licenciamento e, sobretudo, de fiscalização na Lei Complementar nº 7/1991, além do surgimento de novos desafios impostos à sociedade local neste período de trinta e quatro anos. Matérias como meio ambiente tratadas na Lei Complementar nº 7/1991, de forma apenas tangencial, hoje já possuem estrutura administrativa e corpos funcionais específicos ao tema. Não dispõem de um Código ou Plano Ambiental, o que de certa forma nos coloca diante da situação, de trazer tais matérias para o novo Código Municipal de Posturas sempre num aspecto geral, pelo menos enquanto o Município não dispuser de uma normativa específica. Ademais, temas como vigilância sanitária e epidemiológica ou defesa civil, embora se orientem por normativas federais, podem vir a merecer aspectos complementares a específicos em função da problemática local.

Como observado, grande parte das disposições da Lei Complementar nº 7/1991 já foram substituídas por diplomas legais mais específicos, subsistindo ainda a matéria sobre o meio ambiente e, especificamente, o conjunto de disposições entendidos como disciplina de postura.

Dos 814 artigos da Lei Complementar nº 7/1991: (i) os artigos 19 ao 106 foram revogados tacitamente pela Lei Complementar nº 238/2011, que por sua vez foi expressamente revogada pela Lei Complementar nº 412/2017, o atual Plano Diretor Físico em vigor; (ii) os artigos 107 a 426 foram revogados pela Lei Complementar nº 54, de 1994, o COE em vigor; (iii) os artigos 803 a 814 foram revogados pela Lei Complementar nº 55, de 1994.

Dessa forma subsistem: (i) a matéria ambiental disciplinada nos artigos 2º ao 18; (ii) a matéria encimada pelo **Título: Dos Aspectos Sanitários**, inscrita nos artigos 427 a 629 e (iii) sob o **Título: Das Posturas Municipais**, matéria disciplinada nos artigos 630 a 802.

O rearranjo das matérias subsistentes deve ser o objeto do CP a ser proposto ensejando a revogação da Lei Complementar nº 7/1991.

Integra, ainda, na revisão do COE a proposição de um Decreto a fim de ‘descarregar’ o texto das novas Leis de assuntos relativos às rotinas administrativas de apresentação de projetos e documentos entre outras, que se modificam ou se ajustam a cada nova gestão e que sofrem a influência da evolução do processo de modernização administrativa ao longo do tempo. Inclusive pelos avanços e introdução de novas tecnologias nas Prefeituras, e que obrigam os legisladores a propor alterações em novos projetos de lei, regulando assuntos onde não há necessidade de serem tratados dessa maneira. Assim, acompanhará a minuta da Lei um Decreto que, justificado e sustentado pelas regras do sistema jurídico brasileiro, se ocupa em regulamentar tais aspectos. Dessa forma, evita-se a necessidade de consolidação continuada do aparato jurídico a cada nova alteração da Lei e a dispersão do regramento essencial do COE quando não há justificativa.

Como princípios gerais a introduzir na fundamentação das propostas do COE e do CP, são elencadas indicações pertinentes no âmbito dos instrumentos legais:

- Direito à cidade e exercício da função social da propriedade;
- Garantias de Defesa Civil e Defesa do Consumidor;
- Integração e complementariedade entre espaços naturais, urbanísticos e edificados;
- Sustentabilidade e resiliência contra ameaças ao meio natural, às pessoas e ao patrimônio pessoal e coletivo;
- Segurança jurídica, hídrica, energética e alimentar;
- Aderência às boas técnicas de projeto, construção e manutenção da cidade e das edificações;
- Utilização seletiva de tecnologias de informação e comunicação afetas ao COE e ao CP;
- Objetividade e adequação dos procedimentos administrativos aplicáveis a tipos diferentes de objetos;
- Corresponsabilidade dos agentes públicos na produção e no uso dos espaços construídos no Município;
- Criação ampla e progressiva de condições para tornar o Município reconhecidamente sustentável.

Para a fundamentação de algumas propostas a serem indicadas para o COE e o CP, são apresentados os seguintes tópicos, a saber:

Sobre necessidades e limites da regulação das Leis

A realidade será sempre mais complexa do que as expectativas dos gestores e dos habitantes e usuários da cidade. Dito isso, em vez de cair na tentação fácil de querer ilusoriamente regular TUDO deve-se talvez apostar em princípios ou padrões gerais que norteiem decisões de projetos sobre fatores estratégicos em cada caso, focados em segurança, higiene e salubridade, conforto ambiental, integração e qualidade urbanística do entorno, sustentabilidade e resiliência.

Nos assuntos já regulados por normas, especificações e padrões técnicos já reconhecidos, consagrados e assimilados pelo mercado, valeriam tais pré-condições. E, vale, dizer, com um claro componente de garantias de direitos aos consumidores dos produtos oferecidos no mercado imobiliário. As edificações cujas funções estejam dispostas ao acesso e uso públicos também gozariam de atenção especial. Uma classificação tipológica geral das edificações (conforme proposta aqui neste trabalho - ver a seguir) serviria de suporte básico para orientar os procedimentos a serem adotados em cada caso.

Novos modelos de negócios, no entanto, vêm demandando flexibilização de projetos em busca de novos tipos construtivos para abrigar a inovação e a diversidade, mantendo-se exigências essenciais, sobretudo para usos coletivos e de acesso público.

A questão central seria: do ponto de vista do Poder Público, até que ponto vale investir na imposição de exigências muito detalhadas ao mercado, sem necessariamente garantias de indução a um melhor espaço construído; ou, do ponto de vista do mercado, até que ponto a abertura de alternativas de projetos aos interessados não passe a afrontar aquela mesma expectativa de qualidade do espaço construído?

De todo modo, a ideia central aqui é, sem perda de garantias mínimas para os atores mais vulneráveis no circuito e para o munícipe em geral, notadamente os consumidores indefinidos *a priori* do mercado imobiliário, experimentar um ambiente de diálogo produtivo no qual um consórcio de responsáveis possa gerar ideias e ações capazes de melhorar o desempenho de Taubaté como cidade sustentável em várias dimensões.

Sobre o desenvolvimento de ferramentas e instrumentos de Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs) na gestão

Do ponto de vista do controle das dinâmicas urbanas, a atualização do COE e do CP exige, cada vez mais, como recurso natural para a gestão pública, o desenvolvimento seletivo do parque tecnológico e das rotinas administrativas da Prefeitura Municipal frente às exigências do estado da arte da oferta de recursos disponíveis no mercado para tal. Nesse sentido, além do já utilizado pela Administração Municipal (Programa Prefeitura Sem Papel / sistema informatizado e outras iniciativas), devem ser avaliados os seguintes outros recursos adicionais capazes de melhorar a eficácia da gestão:

- a) Fortalecimento dos recursos tecnológicos da Prefeitura para o gerenciamento da base de dados de instrução à consulta prévia pública dos interessados, disponibilização da base legal

vigente e de modelos utilizados nas rotinas administrativas e atualizações possíveis geradas nos processos;

- b) Utilização de aparelhos Assistentes Pessoais Digitais (*Personal Digital Assistants* - PDAs) móveis nas fiscalizações, tais como: *palm-tops*, *tablets*, *smartphones* para agilização de procedimentos e integração *online* da base dados em constante atualização entre os diversos setores da prefeitura, incluindo escritórios físicos e trabalho de campo;
- c) Utilização de drones nas diligências de fiscalização em campo, no caso de fatos de maior escala de ocorrência e/ou difícil acesso para a fiscalização (loteamentos clandestinos, áreas sujeitas a desastres, obras ilegais ou irregulares em coberturas de prédios etc.).

Sobre a corresponsabilidade dos agentes públicos na gestão

Dada as competências diversas e a complexidade dos fatos e fenômenos objeto de regulação e de fiscalização por esses instrumentos legais de planejamento - COE e CP - frente às dinâmicas da sua aplicação, evolução e persistência na cidade, poderíamos advogar pelo fortalecimento de um ambiente de corresponsabilidade na produção do espaço construído do Município. Isso reforça o princípio da Prefeitura, instâncias estaduais, órgãos reguladores e fiscalizadores do exercício profissional de classe e outros, conforme o caso tipológico em questão, na condição de administradores em regime compartilhado de uma espécie de “consórcio de responsáveis” pela gestão pública no Município.

Como exemplo, na perspectiva de “fortalecimento de um ambiente de corresponsabilidade na produção do espaço construído do Município” e das garantias devidas pelos entes públicos à sociedade e aos consumidores e usuários de imóveis, a Resolução nº 198, de 15 de Dezembro de 2020 do CAU-BR, que entrou em vigor em 01 de Dezembro de 2022, dispendo sobre a fiscalização do exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo, estabelece (Parágrafo único do artigo 1º) o dever do órgão de “comunicar às autoridades competentes as eventuais infrações constatadas às demais normas legais, técnicas e administrativas correlatas...”.

O artigo 18 dessa Resolução considera entre as ações de fiscalização de natureza corretiva e punitiva a cargo do CAU/UF (no caso, CAU-SP):

II - ações em colaboração com demais órgãos de controle e fiscalização;

III - apuração de denúncias formalizadas por pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

O artigo 20 da Resolução prevê ainda que o CAU/UF (no caso, CAU-SP) possa utilizar “parcerias com demais órgãos de controle e fiscalização”.

Essas disposições da Resolução nº 198 do CAU/BR enquadram claramente o caso das Prefeituras Municipais, pelas suas competências na matéria dos Códigos de Obras e Edificações, como parceira e corresponsável na regularidade das atividades construtivas e edilícias no Município, no sentido das garantias aos munícipes, contribuintes, consumidores e cidadãos em Taubaté. O mesmo pode ser considerado sobre o CREA/BR e seu correspondente regional, o CREA-SP.

Cabe então, neste processo de assessoria técnica, discutir com a Prefeitura a possibilidade de se estabelecer acordos ou convênios de cooperação com entidades afins corresponsáveis para a execução mais ampla e eficaz das disposições da lei que o institui.

Exemplos de alguns corresponsáveis na anuência, aprovação, licenciamento e fiscalização de obras em Taubaté são: Prefeitura Municipal de Taubaté (suas diferentes unidades internas); Corpo de Bombeiros SP; Sabesp; EDP Bandeirante (EDP São Paulo) / energia elétrica; COMGÁS / gás; CONDEPHAAT; CAU-SP / Regional São José dos Campos; CREA-SP / Regional Taubaté.

Sobre a inspeção predial obrigatória

Considerando que a obrigatoriedade da Inspeção Predial já está prevista na Lei Complementar Municipal nº 412/2017 - Plano Diretor, que determinou que a matéria seja objeto de lei específica (artigo 13 e inciso VII do artigo 450, neste caso tendo o prazo dado pelo Projeto de Lei para regulamentação esgotado em julho de 2018), caberia ao novo COE incluir essa obrigatoriedade.

Cabe lembrar ainda que o Projeto de Lei Estadual nº 869/2016 tramita na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (ALESP), dispondo sobre a matéria para todo o Estado de São Paulo.

3.3 Proposição Preliminar de Seleção de Conteúdos do Código de Obras e Edificações de Taubaté

O estágio de implementação das premissas em sustentabilidade ambiental urbana no planejamento das cidades brasileiras está evoluindo. Os avanços conceitual, técnico e tecnológico em diversos campos do conhecimento também interagem com as matérias reguladas pelo Código de Obras e Edificações (COE). Boas práticas voltadas para o desempenho sustentável das edificações¹ ao redor do mundo, juntamente com a responsabilidade socioambiental na concepção de projetos exigida dos profissionais da construção civil na atualidade são, ao mesmo tempo, causa e efeito da mudança dos paradigmas incorporados à formulação dos códigos de obras e edificações contemporâneos.

Assim, acresce-se à tradicional exigência de adoção de **'padrões mínimos'** de segurança, solidez, salubridade e saúde nas edificações - que de fato não garantem a melhor condição de atendimento desses aspectos na contemporaneidade -, exigências segundo padrões considerados **'eficientes'** e que, intrinsecamente, significam maior garantia na obtenção das

¹ Considera-se edificação sustentável aquela que utiliza materiais e práticas construtivas de baixo impacto ambiental na construção; que é projetada considerando as condições climáticas locais, adotando elementos construtivos que potencializam as condições favoráveis e mitigam as desfavoráveis; que adota medidas e utiliza equipamentos para promover o consumo de energia eficiente; e que resulta no desempenho eficiente ao longo da vida útil da edificação.

qualidades a assegurar em cada aspecto da edificação, ampliando-se assim a abrangência das condições quanto ao desempenho ambiental e eficiência energética requeridos das edificações atualmente.

Nessa linha, constituem questões fundamentais para nivelamento dos entendimentos sobre o conteúdo contemporâneo do COE:

- o aprimoramento no entendimento dos aspectos conceituais;
- a objetividade dos procedimentos de aprovação e das exigências técnicas;
- o tratamento diferenciado das exigências segundo o caráter de cada edificação;
- a aderência à nova estratégia de uso e ocupação do solo determinada no Plano Diretor e na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo para fins urbanos;
- a atualização dos parâmetros concernentes à acessibilidade e ao desempenho sustentável das edificações, frente à legislação aplicável, ao panorama atual das mudanças climáticas e à redução do consumo de energia elétrica;
- os impactos e necessidades organizacionais para implantação do novo instrumento.

Os assuntos a seguir apresentados foram organizados em “**Blocos**”, segundo a similaridade da natureza dos aspectos que tratam e tem a intenção de facilitar a compreensão do conteúdo de um Código de Obras e Edificações em conexão com a contemporaneidade.

Bloco: Apresentação da Lei

Apresenta a Lei e institui o Código de Obras e Edificações do Município, estabelecendo as diretrizes gerais para a atividade edilícia. Remete aos requerimentos da legislação maior e define os princípios aplicáveis para o cumprimento de seus objetivos, além de mencionar os anexos apensos à Lei.

Bloco: Do Licenciamento de Obras e das Responsabilidades

Indica os tipos de obras sujeitos a licenciamento e os tipos dispensados. Estabelece os direitos e responsabilidades dos agentes públicos e privados envolvidos no processo de realização de obras, instituindo os parâmetros gerais para o exercício do direito de construir. Prevê regras gerais do processo de licenciamento, desde o requerimento, aprovação, expedição da licença, hipóteses de regularização e conclusão e aceite das obras. Tais regras serão pormenorizadas em Decreto.

Institui o procedimento de licenciamento prévio para realização de obras, define obra e estabelece sua categorização.

Trata da conclusão do procedimento administrativo referente.

O COE institui todas as exigências por estabelecimento de um procedimento administrativo visando o licenciamento prévio de uma obra, no entanto, todas as exigências e instruções referentes aos documentos e peças técnicas necessárias, bem como instituição dos fluxos do procedimento são matérias que devem ser reservadas aos regulamentos via decretos, portarias, notas técnicas etc.

Bloco: Condições Gerais de Execução das Obras

Orienta os executores sobre as condições gerais de organização do local de todas as obras a serem realizadas no Município, determinando a adoção de dispositivos para segurança e proteção, além das providências para resguardo do interesse público, o que assegura as condições para o livre trânsito de pedestres, a acessibilidade e a integridade de vias, logradouros e bens públicos. Trata, ainda, das condições para supressão e reposição de vegetação decorrentes da locação da construção sobre o lote.

Bloco: Condições de Projeto e Execução das Intervenções no Meio Urbano e das Obras Públicas

Orienta os executores, públicos ou privados, que detém o poder e o dever de realizar intervenções e obras intrínsecas as suas obrigações no provimento dos serviços públicos para a população, estabelecendo as condições gerais para o seu planejamento e execução. As disposições a serem apresentadas submetem todas as ações, públicas ou de terceiros, ao planejamento urbano local e as garantias asseguradas em lei para resguardo dos direitos coletivos, especialmente o de ir e vir, bem como a preservação da integridade do patrimônio público.

As determinações apresentadas pressupõem a afirmação e o pleno exercício das competências do Governo Municipal na condução e gestão do desenvolvimento urbano local, que só resultará com a articulação entre os diversos agentes que produzem o espaço urbano, e que devem fazê-lo na estrita observância do bem público e na qualidade do serviço prestado ou realizado.

Informa sobre as condições e a qualidade requeridas para a realização de obras pelo Poder Público municipal ou pelos tomadores de recursos públicos, de qualquer fonte, com os mesmos fins - realização de obras públicas de qualquer natureza -, que pretendam atuar no Município.

Estabelece, em princípio, a necessidade de licenciamento de obras em logradouro público, principalmente nas vias urbanas, os cuidados necessários a serem adotados durante sua execução, quer sejam feitas por particulares em razão de obrigações legais, quer sejam feitas por entes públicos ou concessionárias de serviço público, disciplinando também as exceções, os casos de inexigibilidade da licença prévia.

Determina a adesão dos realizadores a todas as premissas de promoção da sustentabilidade

ambiental urbana e das edificações, segundo a evolução dos diversos campos de conhecimento e mecanismos postos à disposição, sejam tecnologias, materiais, produtos, critérios, sejam previsões das políticas governamentais, que devem orientar o planejamento ea execução dos projetos.

Dessa forma, tem-se em vista avançar na implementação da cidade sustentável, na mitigação ou adaptação às mudanças climáticas em curso, na redução do consumo de energia e da emissão de gases de efeito estufa. As disposições estabelecidas são exemplos a adotar também nos projetos privados, cabendo ao Poder Público local instituir os mecanismos de incentivo, ancorados em uma política tributária moderna, consistente e coerente com a função social da cidade.

Bloco: Condições de Projeto e Execução de Obras nos Conjuntos Urbanos e Sítios de Valor Histórico

Toda intervenção edilícia ou urbana nos Conjuntos Urbanos e Sítios de Valor Histórico tem que angariar a aprovação do IPHAN, CONDEPHAAT e Patrimônio Municipal, por força da legislação nacional, estadual e municipal de tombamento. Nessa linha, o novo COE deverá, além de prever tal exigência como parte dos trâmites para o licenciamento municipal, pautar seus próprios projetos nas regras do Plano de Preservação do Patrimônio, que está em fase final de elaboração pela Prefeitura de Taubaté ,bem como indicá-la aos demais postulantes à atuação nessa área.

Bloco: Condições de Projeto e Execução das Obras da Habitação de Interesse Social

O papel do COE é coadjuvante na questão do atendimento da demanda habitacional de interesse social, sendo seu principal instrumento a política municipal para o setor. Ao COE cabe assegurar as condições de eficiência, segurança e desempenho das edificações e das obras, instituindo os meios para que essa clientela, com suas especificidades se integre à produção formal da cidade, equiparando as oportunidades de acesso aos seus comandos de forma simplificada administrativamente e assistida tecnicamente.

Bloco: Condições Gerais de Projeto e Execução de Edificações

Reúne, no conjunto de suas disposições, as garantias para promoção das condições contemporâneas de habitabilidade das edificações.

Bloco: Condições Específicas de Projeto e Execução de Obras Segundo a Tipologiadadas Edificações

Apresenta critérios e parâmetros técnicos, tendo em vista a aderência da matéria edilícia aos avanços das diversas áreas do conhecimento com os quais deve interagir, bem como aponta em

direção as premissas e demandas de uma sociedade moderna e sustentável. Além dos fatores tradicionais da habitabilidade - segurança, solidez e salubridade -, são contempladas outras condições que devem, atualmente, integrar projeto e execução das edificações, relacionadas com a eficiência energética, o conforto ambiental e a acessibilidade.

Destaca-se que os parâmetros técnicos e geométricos são de suma importância para a materialização dessas novas condições, sendo acompanhados de comentários e insumos técnicos com o intuito de apoiar as iniciativas de elaboração ou revisão do instrumento.

Pretende-se, ainda, evitar que se transcreva para o Código de Obras de Taubaté índices técnicos tratados em normas específicas, ocasionando a sua desatualização frente as novas tecnologias e materiais de construção, não sendo necessário mudá-lo a cada evolução do setor da construção civil para garantir o controle municipal sobre novas edificações.

Bloco: Condições para Fiscalização e Imposição de Sanções

Dispõe sobre a atividade de fiscalização de obras pelo Município, definindo as formas e os instrumentos para a sua efetivação, além de tipificar os casos de infração e imposição de sanções, de forma a coibir o abuso do direito de construir assegurado aos cidadãos e a preservar o direito de vizinhos e da coletividade.

Bloco: Disposições Finais

Finaliza a Lei do Código Municipal de Obras e Edificações. É o espaço formal para manifestação das obrigações de dar acesso aos seus comandos para toda a sociedade, por intermédio dos meios ao alcance do Município, autorizar a sua atualização, complementação e vigência, assim como revogar expressamente todos os diplomas legais anteriores e desconformes em matéria edilícia, a partir das visões adotadas no novo Código.

3.3.1. Levantamento de Aspectos Notáveis

Os **Blocos** e respectivos **Assuntos** e **Temas**, organizados em um quadro, foram objeto de apreciação em Reuniões Técnicas com membros da Administração Municipal, envolvidos com as matérias colocadas, com o propósito de problematização em função das experiências e práticas acumuladas.

Diversos aspectos, peculiaridades e questões foram anotadas e devem determinar a elaboração da Minuta do Anteprojeto de Lei do novo Código de Obras e Edificações.

Seguem as anotações registradas por sua relevância.

O Item 3.3.1., com a denominação “Levantamento de Aspectos Notáveis”, registrou, a partir dos blocos de assuntos e temas propostos, as notações das observações que surgiram tanto nos encontros presenciais como enviados posteriormente.

Portanto, não são ainda a definição final para a realização da Minuta de Lei do COE.

Essas notações em muitos casos são contraditórias, pois foram as questões que apareceram na discussão.

Entendemos que devem permanecer enquanto “questão levantada” que, no entanto, somente será dirimida na formalização da Minuta de Lei do COE - etapa seguinte.

No entanto, estamos revendo o texto do P3 e considerando as observações encaminhadas pela Prefeitura Municipal de Taubaté e, no que julgamos adequado, para contemplar o melhor entendimento possível do documento.

3.3.1.1. Licenciamento de Obras e das Responsabilidades

Tema: Disposições Gerais e Dispensas

- Assuntos:
 - Categorização das Obras

A edificação e sua relação com o lote

COE 54/1994 (artigos 2º ao 15) COE inacabada (artigos 4º e 5º) - verificar a pertinência dessa matéria no COE e se não é típica da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Observar manutenção do art.4º e 5º do COE Inacabado. Estudar a possibilidade expurgando os aspectos típicos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Será possível na discussão do Projeto de Lei do COE.

Categorização das Obras (Categorias e Tipos)

Estabelece Categorias de Obras e Categoria de Usos que são resultados dos tipos de edificações verificadas, contemporaneamente, de um modo geral, podendo, a partir da observação, incorporar peculiaridades da cultura local.

O Decreto Municipal nº 13.857/2016 (decorrente do Anexo III da LC nº 68/1997) dispõe sobre tipologia construtiva em Taubaté. Para os chamados Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) vale o disposto na Lei Municipal nº 5.541/2020.

A partir dessas classificações tipológicas é possível caracterizar a abordagem da lei e dos procedimentos administrativos correspondentes a serem programados para a sua tramitação na Prefeitura (aprovação de projetos, licenciamento de obras, emissão de alvarás de licenças, habite-se, fiscalização).

PMT: De acordo com os registros feitos, consideram que a Tipologia das Edificações e Categorização de Obras são coisas distintas. Preferem a implantação da categorização de obras, uma vez que possibilitará uma classificação de forma a parametrizar o que precisará de licença ou não... Entendem a pertinência da revisão da Tipologia das Edificações, mas atentam para a necessidade de compatibilização desta tipologia, de acordo com a Lei Complementar nº 68/1997 e o Projeto de Lei da Planta Genérica, que encontra-se em tramitação na Câmara Municipal no link:

<http://camarasempapel.camarataubate.sp.gov.br/processo.aspx?id=59739&autor=20&ano=2022>

Outra questão destacada, diz respeito a necessidade de análise, por parte do IBAM, da metodologia de classificação de tipologia, de modo a verificar se a questão de pontuação de acabamentos para a classificação é a melhor solução, ou a possibilidade de buscar novas alternativas mais eficazes para a classificação.

Considerações IBAM: A tipologia, identificada no Produto 2, aquela estabelecida no Decreto nº 13.857, de 2016, editado em função da Lei Complementar nº 68/1997 (Planta Genérica de Valores) estabelece categorias de edificações cuja clivagem é determinar o valor venal do imóvel.

Uma categorização das obras e uso das edificações no âmbito do COE deve ser elaborada em função das tipologias observadas com vistas ao processo de licenciamento, instrumento fundamental na polícia das construções, portanto, trata-se de um escopo de situações mais abrangente do que aquele destinado a tão somente estabelecer o valor venal da propriedade para fins tributários.

Na estrutura de um COE, essa categorização deve garantir a identificação não só de obras de edificações, mas todo os tipos de obras possíveis de serem executadas no Município, pois que todas elas estão, constitucionalmente, sob o Poder de Polícia Municipal, inclusive as obras de infraestrutura urbana autorizadas em licenciamentos de parcelamentos do solo, executadas por particulares e entes públicos, bem como, todo tipo de obras executadas por entes públicos e os concessionários de serviços públicos.

O COE precisa indicar as boas práticas para todo tipo de obras, evidentemente, que no processo de licenciamento, pode estabelecer as isenções, as obras que por suas características não carecem de aprovação de projetos ou não precisem ser licenciadas (obras correntes públicas executadas pelo Município, por exemplo, entre outros).

Sobre categorização das Obras e dos Usos das edificações. O estudo tipológico é que permite a elaboração de categorizações.

A tipologia das edificações percebidas a partir da necessidade de controle pela polícia das construções é um tanto quanto sedimentada, de um modo geral para a maioria dos Municípios o que nos permite estabelecer, para a elaboração de COE, uma certa categorização padrão de obras e usos das edificações.

No entanto, devemos estar atentos, pois pode surgir alguma peculiaridade no Município, quer seja fruto da observação das tipologias encontradas quer seja pela conveniência da Administração Pública.

Certamente que a Minuta da Lei do COE deverá contemplar os interesses da Administração de Taubaté.

A proposta de adotar a tipologia das edificações da Planta Genérica de Valores precisa de discussão específica, pois a classificação carece de precisão na distinção inadequada entre **prédio** e **edifício**.

A questão de “pontuação de acabamentos” não é matéria do COE, e nem do CP, sendo assunto da Planta Genérica de Valores. O Decreto pode instituir método diverso para o enquadramento da edificação para fins tributários - que poderá ser definido posteriormente à minuta do Anteprojeto de Lei do COE.

Quanto às obras de implantação de loteamentos, condomínios (inclusive de lotes) devem ter alguma regulação / orientação no COE, portanto devem ser mencionadas na Categoria de Obras Gerais. Da mesma forma devem merecer atenção nos blocos de licenciamento, fiscalização e aprovação.

O Guia Orientativo de Boas Práticas para Código de Obras e Edificações, desenvolvido pelo Ministério da Economia, é muito semelhante ao Guia Técnico do IBAM/ELETOBRAS PROCEL, certamente que um Projeto de Lei de COE deve contemplar as sugestões desses Guias Técnicos.

A classificação de Obras de Edificações e Obras Gerais e suas diversas categorias, sugeridas no Guia IBAM/ELETOBRAS PROCEL (artigo 14 e seguintes) é um bom exemplo e contempla as sugestões acima citadas.

○ **Dispensas**

Inúmeros são os casos passíveis de serem dispensados da Aprovação Prévia de Projetos e da Licença de Obras.

Recomenda-se estudar casos de dispensa da aprovação de projetos, mas, mantida a exigência de Licenciamento.

Exemplo de questões levantadas:

A Lei Complementar nº 160/2007 que regulamenta “antena” é antiga. A SEPLAN concedia habite-se para antena. Antena e Estação de Rádio Base (ERB) é caso típico de licença, mas não aprovação do projeto.

Não havendo a necessidade de obras de arte corrente e de edificações, as fazendas de placas fotovoltaicas podem ser consideradas instalação de equipamentos passível apenas de licença, sem a necessidade de aprovação de projetos.

A não aprovação de projetos não exige o interessado de apresentar seus projetos específicos, documentos vários, croquis etc, sempre que solicitado.

PMT: Com relação as dispensas, um norte proposto pela PMT, é o licenciamento auto declaratório de reformas e demolições.

Considerações IBAM: Licenciamento auto declaratório para reformas, demolições e casos de dispensa de projetos, mas de exigência de licença. Pode ser indicado neste tema e melhor disciplinada no tema de licenciamento propriamente dito.

Outras peculiaridades locais poderão ser contempladas no Projeto de Lei.

Tema: Responsabilidades

- **Assuntos:**
 - **Controle da Atividade Edilícia e das Obras pelo Poder Executivo Municipal**
 - **Requerente de Autorização e Licenças**
 - **Responsabilidades dos Profissionais Habilitados**

Para as “Responsabilidades” devem ser observados os seguintes aspectos:

- Afirmar as atribuições constitucionais indelegáveis da polícia das construções do Município.
- Informar os órgãos governamentais que intervêm no processo de licenciamento das obras no Município.
- Estabelecer a legitimidade do requerente, as condições necessárias para requerer, bem como, suas responsabilidades no processo.
- Atribuir Responsabilidade Técnica pelo projeto, pela obra de profissionais e empresas. Cadastro de profissionais e empresas junto ao Município. ART e RRT. Obrigações da Responsabilidade Técnica.

PMT: Foi considerado importante diferenciar as responsabilidades do interessado, proprietário ou não, do autor do projeto e do responsável técnico da obra. Como aspecto interessante, foi apontada a criação de um anexo com uma tabela classificando as infrações, responsáveis e sanções.

Considerações IBAM: É conveniente que infrações e penalidades devam figurar em quadro/tabela específica em anexo e poderá incluir todas as condutas reprováveis identificadas no processo de elaboração do COE;

PMT: Profissionais Habilitados

A habilitação dos profissionais foi apontada como alvo de dúvidas, pois não possuem casos de aprovação. Contudo, é recorrente o questionamento quanto a habilitação de técnico de edificações para o licenciamento e aprovação/legalização de projetos e edificações.

Há o entendimento que Técnico em Edificações não possuem atribuições legis para aprovação de projetos de arquitetura e engenharia. Ver artigo 13, Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

A Lei Federal nº 13.639, de 26 de março de 2018, criou o Conselho Federal do Técnicos (CFT), mas não estabeleceu essas atribuições para Técnicos em Edificações, além de se referir a Técnicos Industriais e Agrícolas. Não mencionam especificamente Técnico em Edificações. A atuação de técnicos é subsidiária à responsabilidade de Engenheiros e Arquitetos.

PMT: Comissão Técnica de Análise e Avaliação Permanente do Código de Obras (sugestão de tema a ser incluído)

A Comissão Técnica de Análise e Avaliação Permanente do Código de Obras tem como objetivo trabalhar num constante acompanhamento das diretrizes do código, para avaliação do que está dando certo, o do que precisa mudar.

Essa comissão poderá também analisar e deliberar sobre dúvidas e casos omissos que o COE, por ventura, não contemplar.

A composição da Comissão deverá ter critérios, servidores de carreira da Secretaria de Planejamento, com formação em Arquitetura e Engenharia.

Considerações IBAM: Será ótimo garantir a atuação da Comissão Especial de Análise e Avaliação Permanente do Código de Obras. Há a possibilidade de ampliar sua atribuição para os casos de regularização de obras.

PMT: Inspeção Predial

Na perspectiva do Projeto de Lei Estadual nº 869/2016, e no âmbito do princípio da responsabilidade compartilhada, cabe incluir na legislação de Taubaté a obrigatoriedade de

Inspeção Predial periódica, pelo menos nos casos previstos nessa iniciativa em tramitação na Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo.

Quanto a questão da Inspeção Predial, a mesma é prevista na Lei Complementar nº 412 de 12 de julho de 2017 - Plano Diretor, em especial o artigo 13 e o inciso VII do artigo 450.

Foi apontado para a PMT que a Minuta de Lei necessita de atualização, contudo traz um norte de como pensar sobre o assunto.

Considerações IBAM: Sobre a questão foi apontado um problema, pois o Plano Diretor Físico, no seu artigo 13, determinou que a regulamentação será por lei específica.

A Minuta de Lei existente é ainda defeituosa, pois não define sua forma como a de lei ou Decreto - precisa ser melhor elaborada.

No Anteprojeto de Lei do COE, ao serem discutidos e definidos os termos cabíveis a figurarem sobre o assunto, poderá clarear sobre o conteúdo da lei a ser promovida.

PMT: Drenagem

Sobre a questão da permeabilidade de solo, apesar de ser regulamentada sua taxa no Plano Diretor/LUOS, a PMT entende que é possível trabalhar métodos e possíveis reduções e compensações no Código de Obras, principalmente nos lotes pequenos de até 125 m².

Neste ponto, será necessário compatibilizar com o Decreto nº 14.481/2019, que pela avaliação da PMT, traz disposições confusas, e poderia ser melhor estabelecido.

Considerações IBAM: Sobre a questão foi apontado um problema, pois o COE pode estabelecer sistemas construtivos de retenção e regularização da vazão de águas pluviais, bem como, pisos drenantes e suas possibilidades de uso sem perder a função drenante, mas não poderá alterar as Taxas de Permeabilidade estabelecidas no Plano Diretor Físico. Pode, eventualmente, identificar situação onde se justifique a sua inexigibilidade.

PMT: Resíduos Sólidos

Segundo a PMT, esta questão precisa ser melhor estudada com a SEMABEA e a SESP, contudo, de antemão, sinalizam que é imprescindível estabelecer na legislação do COE um cálculo para o dimensionamento de lixo nos empreendimentos, principalmente, multifamiliares, que hoje causam transtornos.

O exemplo abaixo ilustra que o espaço para armazenamento de lixo foi insuficiente, obrigando os moradores a adotar carrinhos que ficam na via/faixa de aceleração e desaceleração para armazenar o lixo não previsto:



Considerações IBAM: O COE deve estabelecer uma fórmula de cálculo para o dimensionamento de compartimentos para depósito provisório de transbordo de resíduos nos empreendimentos, principalmente nos multifamiliares e considerando o potencial de geração de resíduos em cada caso. Porém, vários aspectos de disposição dos resíduos no logradouro público para a sua coleta devem ser disciplinados no Código de Posturas. Os dispositivos devem também contar com a possibilidade de regulamentação por Decreto, pois a situação é variável no tempo e nos lugares. Sobre resíduos da construção civil, ver Decreto nº 13.255/2014.

Tema: Aprovação do Projeto e Licenciamento das Obras

- **Assuntos:**

- **Condições Gerais**

- Obrigatoriedade da licença para execução de obras;
- Instalação, instrução e finalização/encerramento de processo administrativo;
- Condição do “**indeferimento**”;
- Obras Públicas, ou seja, obras, de edificações ou gerais, promovidas por entes públicos ou concessionárias de serviços públicos, passíveis de aprovação prévia de projeto, de licenciamento, bem como, os casos isentos dessa exigência;
- Peculiaridades do processo eletrônico: o COE deverá considerar, no estabelecimento dessas condições gerais do processo de aprovação de projeto e licenciamento de obras, a utilização em Taubaté de Processo Administrativo Eletrônico, principalmente quando disciplinar esses pontos específicos de instalação do processo de licenciamento, o eventual indeferimento e a conclusão/enceramento do processo administrativo.

- **Aprovação do Projeto**

- Alterações de projetos aprovados etc;

- Projeto Simplificado e o Alvará Rápido Eletrônico (ARE) são matérias para serem disciplinadas por Decreto Regulamentador do COE.

“Para efeito de aprovação do projeto e competente outorga da Licença de Obra (Alvará de Construção), a sua apresentação ao órgão municipal competente pelo licenciamento deverá ser instruída com todos os elementos e documentos exigidos para tal, conforme estabelecido no Decreto que regulamenta esta lei”

Todo procedimento no âmbito do Licenciamento deve ser instituído por Decreto e outros atos normativos como Portarias, Notas Técnicas, Instruções Técnicas etc. A proposta seria apresentar Minuta de Decreto Regulamentador para o licenciamento revogando o Projeto Simplificado e o ARE.

○ Licença da Obra

Alvará de Licença. Validade. Alinhamento existente ou a ser marcado. Definir “alinhamento” no artigo que o referir ou no Glossário. Alvará autoriza canteiro de obras. Alvará específico para canteiro de obras em terrenos distintos. Prazo para início e conclusão das obras. Revalidação de Alvará. Paralisação de Obras.

Obras de desmontagem e demolição de zeramento.

Obras de terrenos acidentados verificar necessidade de regulação.

○ Regularização de obra de edificação e obra abandonada

Disciplinar a regularização de obras de edificações existentes, no interesse público, de forma colegiada, eventualmente submetendo ao Conselho Municipal, se julgado necessário.

Prever sanção para obra abandonada (caracterizar).

PMT: Regularização da Edificação

Pensamos em estabelecer um marco temporal para anistiar as construções irregulares já finalizadas até 2018, que é a data do nosso georreferenciamento, condicionada a uma multa fixa.

Para incorporar a regularização/legalização de edificações, que atendem a legislação precisa revogar a Lei 1.868/1980, disponível no link:

<http://camarasempapel.camarataubate.sp.gov.br/legislacao/norma.aspx?id=4067&numero=1868&ano=1980>

Considerações IBAM: A matéria estabelecendo a anistia fiscal poderá ser tratada nas disposições finais e transitórias o que implica a revogação da Lei nº 1.868/1980.

Mas é igualmente importante tratar da superação dos termos da Lei Complementar nº 468/2021 sobre Regularização e Legalização de Edificações Irregulares e Clandestinas. Essa lei também adota o marco temporal que é comum quando o objetivo envolve anistia fiscal.

Outra forma de tratar a questão de regularização de obras sem ser pautada por marco temporal, seria abordar a questão da produção edilícia informal sob aspecto mais amplo, de natureza socio-econômica-cultural, desse modo a regularização é preocupação permanente em atendimento inclusive a Diretrizes Gerais da Política Urbana, conforme disposta no Estatuto da Cidade, em seu artigo 2º, Incisos XIV e XV.

○ **Conclusão e Entrega das Obras**

Condição de Obra de Edificação concluída. Disciplina do “Habite-se”. Requerimento do Proprietário em conjunto com o Responsável Técnico pela Execução. Vistoria. Habite-se Parcial. Habite-se *ex officio*. Inscrição no Patrimônio Público Municipal, quando for o caso de obra pública municipal.

Disciplina da conclusão de Obras Gerais. Diferente das obras de edificações, conjunto de obras de arte, redes de equipamentos urbanos, visando dotar de infraestrutura áreas de terra parcelada para fins urbanos, obras de instalações de equipamentos industriais, instalações de equipamentos diversos, de redes de saneamento, de energia, de telecomunicações e transmissões de dados, obras do sistema viário, e outros, obras essas promovidas quer pela iniciativa privada, quer pelo Poder Público ou pelas concessionárias de serviços públicos.

Entrega da obra em caso de Obras Gerais executada pela iniciativa privada, caso da infraestrutura de parcelamento do solo para fins urbanos ou executada por entes públicos ou concessionárias de serviço público, bem como, conclusão do processo administrativo e seu arquivamento.

O COE deve definir essas atividades e eventos.

PMT: Apontou que não possui este procedimento atualmente, sendo preciso entender melhor esta etapa.

Substituição de Projeto

PMT: Verificar a possibilidade de uma substituição mais fácil nos casos de pequenas alterações (com critério) na construção e que não foram previstas no projeto, por exemplo, com “*as built*”.

Antigamente, utilizava-se uma tolerância de 10% de diferença para a emissão do habite-se, sem que precisasse apresentar um novo projeto.

Considerações IBAM: É desejável disciplinar o “*as built*” para as pequenas alterações que não comprometam a natureza do projeto aprovado.

Mudanças de Uso da Edificação. Disciplinar os casos admissíveis, por *retrofit* ou não.

- **Habite-se**

PMT: Sobre a “aprovação de projetos”, a PMT sugere observar o Guia Orientativo de Boas Práticas para Código de Obras e Edificações, desenvolvido pelo Ministério da Economia, disponível no link:

<https://drive.google.com/file/d/12SAIFwWePSNk8BTkfxEgm9WiDGKgxbaW/view>

Outra questão apontada na aprovação/legalização de projeto é a exigência de aprovação das Associações quando o lote for inserido num loteamento fechado, hoje é exigido, porém a PMT não concorda com tal cobrança.

Considerações IBAM: O Guia Orientativo de Boas Práticas para Código de Obras e Edificações, é muito semelhante ao Guia Técnico do IBAM/ELETOBRAS PROCEL, certamente que um Projeto de Lei de COE deve contemplar as sugestões desses Guias Técnicos.

Loteamento fechado - É importante adotar a nomenclatura adequada de Condomínio de Lotes ou Loteamento de Acesso Controlado. Deve-se estudar se caberá exigências diferenciadas para a edificação em função da natureza do loteamento onde o lote se circunscreve - provavelmente não haverá. Quanto ao pacto de proprietários com Associações é matéria de direito privado e não implica qualquer assunto do Poder Público municipal no controle da atividade edilícia, matéria de direito público.

3.3.1.2 Bloco Condições Gerais de Execução de Obras

Tema: Execução e Segurança das Obras

- **Assuntos:**
 - **Início das Obras**
 - **Canteiro de Obras**
 - **Tapumes e Equipamentos de Segurança**
 - **Supressão e Reposição da Vegetação**
 - **Terrenos e das Fundações**

- **Escavações, Aterros e Movimentos de Terra**
- **Demolições**

Caracterização do início das obras distinguindo Obras de Edificações de Obras Gerais.

Disciplina do canteiro de obras.

No regramento da supressão e reposição de vegetação, por força da realização de obra, observar os aspectos já estabelecidos na legislação específica existente de Taubaté.

Para supressão de árvores isoladas na área urbana do Município e compensação ambiental deverá ser seguida a legislação municipal específica. Hoje se encontra em vigor, o Decreto Municipal nº 14.965/2021, mas atualmente está sendo elaborado Projeto de Lei de Arborização Urbana em substituição ao Decreto vigente.

Atendimento à **ABNT NBR 16246-4**.

Florestas Urbanas - Manejo de árvores, arbustos e outras plantas lenhosas. Parte 4: **Manejando árvores em obras**.

Exigência de responsabilidade técnica anotada para demolições dependendo do porte da edificação.

Resíduos de Construção Civil - atendimento ao PMGIRS. Considerar o Decreto nº 13.255/2014.

Obrigatoriedade da ligação predial na rede de coleta de esgotos, bem como previsão de solução alternativa para localizações onde ainda não exista a rede ou estejam distantes da rede.

Incluir implantação de loteamentos e similares.

3.3.1.3 Bloco Condições de Projeto e Execução de Intervenções no Meio Urbano e Obras Públicas

Tema: Intervenções no Meio Urbano

Obras em logradouros públicos, principalmente em vias públicas, promovidas tanto pelo Poder Público quanto por concessionárias dos serviços públicos, construção e manutenção de equipamentos urbanos (redes de serviços de um modo geral).

Obras promovidas por particulares devidamente autorizados, como reparos em calçadas ou em situação temporária ocasionada por obras em suas propriedades etc

Obras que durante a sua execução implicam grau de transtorno alterando os fluxos normais de pedestres e veículos.

Essas obras precisam observar orientações específicas estabelecidas no COE

PMT: Para o tema, apontou a necessidade de verificar em conjunto com a SEO e a APROJ.

Considerações IBAM: Intervenção no meio urbano - essa disciplina poderá/deverá ser elaborada em comum com os órgãos interessados (SEO, APROJ etc.)

Respeitar as diretrizes estabelecidas no Guia de Arborização Urbana de Taubaté e futuras edições, além das legislações municipais específicas e demais vigentes.

Avaliação técnica prévia pelo órgão gestor responsável pela arborização urbana de áreas públicas do Município.

PMT SEMOB: Obras em logradouros públicos/privados devem ser analisados e anuídos pela Secretaria de Mobilidade Urbana. Plano de Mobilidade Urbana - Lei nº 5.668/2021.

Considerações IBAM: Analisar a proposição para inclusão desta previsão no Anteprojeto de Lei.

Tema: Obras Promovidas Direta e Indiretamente pelo Poder Público Municipal

O título do tema talvez não seja o mais adequado. A intenção é poder disciplinar todas as obras públicas municipais, construídas pelos efetivos da Administração ou mesmo por empresas contratadas.

Disciplina para colocar a Administração Pública como o principal exemplo da boa forma de construir, observando as inovações tecnológicas e todos os requisitos de sustentabilidade, acessibilidade, prevenção aos efeitos das mudanças climáticas.

PMT: Para o tema, apontou a necessidade de verificar em conjunto com a SEO e a APROJ.

Essa disciplina poderá/deverá ser elaborada em comum com os órgãos interessados.

Respeitar as diretrizes estabelecidas no Guia de Arborização Urbana de Taubaté e futuras edições, além das legislações municipais específicas e demais vigentes.

Avaliação técnica prévia pelo órgão gestor responsável pela arborização urbana de áreas públicas do Município.

3.3.1.4. Bloco Condições de Projeto e Execução das Obras da Habitação de Interesse Social

- Há necessidade de uma Lei Municipal sobre a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) - baseada na Lei Federal nº 11.888/2008;
- Políticas e legislação devem facilitar o aparecimento de tipos variados de habitação para além dos conjuntos, promovidos por Programas de Habitação subsidiados pelo Governo;

- É preciso, também, analisar a compatibilidade do COE e CP com a Lei de Interesse Social: 5.482/2019 (OODC) + 5.541/2020 (loteamentos e normas edilícias para EHIS);
- Surgem, também, algumas questões como a manutenção de área mínima das unidades de Habitação de Interesse Social, superior a 40m², 42m² e 45m², conforme definido nos termos da Lei nº 5.541/2020;
- Previsão de “compartimento para disposição de resíduos (lixo)” nos conjuntos habitacionais;
- Pé direito mínimo de 2,60m, decidido no Conselho de Habitação e no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbana (CMDU);
- Proibição de ampliações construtivas sobre instalações térreas de esgotos, drenagem etc, que bloqueiem o acesso à manutenção.

3.3.1.5. Bloco Condições Gerais de Projeto e Execução de Edificações

Tema: Exigências Gerais em Acessibilidade

Listar rol de normas específicas que devem ser observadas pelas edificações.

Casos específicos de exigências do desenho universal para novas construções e reformas.

Aplicar a NBR-9050 da ABNT ou outra que venha a modificá-la ou sucedê-la no assunto.

Verificar a conveniência de proposição de um capítulo temático específico agrupando vários assuntos ligados à ideia de Sustentabilidade e Resiliência nas Edificações ou manter essas disposições nos diversos dispositivos do COE.

Requisitos Mínimos de Sustentabilidade e Resiliência nas Edificações

Drenagem e Permeabilidade do Solo

Sobre a necessidade de garantir drenagem/permeabilidade do solo, como pressuposto de um sistema de micro e macrodrenagem eficiente nas áreas urbanizadas do município, o COE deverá manter a taxa que relaciona a área impermeável resultante do projeto com a área total do lote estabelecida no Plano Diretor municipal. As decorrências dessa taxa, verificada para cada imóvel, poderão resultar em dispensa ou exigência de caixas retentoras que retardem ou amortecem vazões de cheias (artigo 65 da Lei Complementar nº 412/2017) sobre o sistema público. Vale lembrar aos termos da Lei Estadual nº 12.526/2007 sobre a matéria. Ver também o Decreto nº 14.481/2019 (com disposições que, a rigor, poderiam ser aperfeiçoadas).

É possível ainda aceitar dos interessados compensações que atenuem a impermeabilidade indesejada do solo, especialmente em lotes pequenos (com área até 125m²) e outros casos específicos a serem considerados. A este respeito, conforme o inciso VII do artigo 200 da Lei Complementar nº 412/2017 (Plano Diretor Físico de Taubaté), a Taxa de Permeabilidade (TP) do

solo é a “relação entre a área mínima permeável (que permite infiltração de água no solo) do lote e a área total do lote, sendo determinada em valores percentuais. A Taxa de Permeabilidade, conforme estabelecido para cada zona, através do Anexo XII da lei (Quadro de Parâmetros Urbanísticos), poderá ser compensada, em até 50% (cinquenta por cento), mediante a comprovação da existência ou implantação de alternativas sustentáveis, tais como: captação e reuso de águas pluviais, telhado e parede verde, arborização no passeio público, uso de energia renovável, uso de madeira legal e materiais reciclados. A área permeável deverá ser no nível do solo, excetuando da somatória de compensação às áreas destinadas ao subsolo.

Controle da Poluição, Erosão e Sedimentação do Solo

Estabelecer condições e critérios para terraplenagem, assentamento das edificações nos terrenos e outras exigências preventivas no assunto.

Arborização Pública e Vegetação nos Terrenos Particulares (calçadas e loteamentos?)

Abordar a arborização como infraestrutura verde e estabelecer critérios para vegetação existente e vegetação reposta.

A respeito de corte, supressão e poda de árvores, incorporar alguns dispositivos já previstos no Decreto nº 13.214/2013.

Indicação da adoção das orientações previstas no Plano de Arborização Urbana e Guia de Arborização Urbana (Decreto nº 14.965 / artigo 4º).

Adoção de praças e áreas verdes, conforme Lei nº 2.175/1985, Lei nº 5.419/2018 e Decreto nº 14.864/2020.

Coberturas Verdes

Estímulo à criação de coberturas verdes nas edificações para melhorar o microclima, o conforto ambiental, o desempenho térmico das edificações e a paisagem ou para produzir alimentos.

Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

A implantação dos dispositivos de medição de consumo de água e ramal predial de água deverá seguir as normas e padrões definidos pela concessionária de abastecimento de água.

Estímulo à implantação de sistemas de reuso de água de chuva.

Fiscalização da correta ligação predial à rede pública coletora de esgotos.

Energia

Utilização de sensores de presença de pessoas conectados à iluminação das áreas de uso comum nas edificações; ventilações cruzadas e exaustão natural de espaços de concentração de pessoas para redução da demanda por refrigeração.

Utilização de Materiais Sustentáveis nas Obras e Edificações

Obrigar a utilização de madeira legal certificada - exigir apresentação do Documento de Origem Florestal - DOF e instruir a fiscalização sobre o assunto.

Resíduos Sólidos Urbanos

Atendimento ao Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) de Taubaté (Lei Complementar nº 208/2010), que estabelece a obrigatoriedade de disponibilização de recipientes para armazenamento temporário de resíduos visando a coleta seletiva em imóveis comerciais e, em edifícios residenciais com mais de 6 unidades, obrigatoriedade da construção de área reservada para o armazenamento temporário de resíduos para a coleta seletiva. O mesmo deverá ser previsto para os prédios públicos. Necessário definir-se os parâmetros construtivos para essas instalações.

No caso de estabelecimentos que produzam resíduos perigosos (Classe I), deverão apresentar locais para o armazenamento temporário e documentação comprobatória de destinação ambientalmente adequada.

Acessibilidade

Manter a observação da NBR-9050 para edificações de uso multifamiliar, de uso múltiplo e de acesso público.

Considerar ainda:

IPTU Verde como extrafiscalidade na Lei do PD de 2017, também tratado na Lei nº 5.241, de 30 de dezembro de 2016, não regulamentada.

Introduzir critérios de sustentabilidade nos projetos e obras públicas.

Introduzir critérios de sustentabilidade nas licitações públicas.

Introduzir critérios de sustentabilidade nas compras públicas.

Tema: Calçadas, Muros e Vedações

- **Assuntos:**

- Composição e dos Padrões Geométricos das Calçadas
- Muros e Vedações

Atendimento ao Plano de Arborização Urbana de Taubaté (2018) e respectivo Decreto, visando o correto dimensionamento de calçadas para abrigar as espécies arbóreas recomendadas. Tais diretrizes serão incorporadas no COE para o projeto de calçadas.

Calçadas

PMT: Compatibilizar ou rever o Decreto de Calçadas.

Decreto nº 14.965/2021 (atualmente está sendo elaborado Projeto de Lei de Arborização Urbana em substituição ao Decreto vigente).

Guia de Arborização Urbana de Taubaté - 2ª edição (Anexo II do Decreto nº 14965/2021).

Decreto 13.410/2014.

Tema: Estruturas, Paredes e Pisos

PMT: Exigir o piso como condição de habite-se para habitação de interesse social, não exigir total para empreendimentos de mercado.

Tema: Coberturas

Permitir o acesso interno as frações decorrentes das definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo, aos adquirentes das unidades do último pavimento. Recomendar o uso para ajardinamento das frações restantes (descobertas).

PMT: Definir os termos, desmontável/removível/tipos de cobertura.

Considerações IBAM: Definir coberturas desmontáveis de removíveis se houver disposições prescritivas diferenciadas para ambas.

Regular instalação de placas fotovoltaicas nas coberturas dos prédios e telhados verdes.

Tema: Fachadas e Elementos Projetados em Balanço

Até o limite dos lotes. Em acordo com as demais leis urbanísticas. Eventualmente, aqui pode caber definição por decretos posteriores em zonas específicas e em função do uso do imóvel.

Regular varandas abertas permitidas por Lei que depois são fechadas ou incorporadas a salas fechadas.

Tema: Compartimentos

PMT: Considerar Código Sanitário e Lei nº 5.541/2021.

IBAM: Para a definição de compartimentos foi feita a notação sobre a necessidade de se observar o Código Sanitário do Estado e a Lei 5.541/2021.

A Lei nº 5.541/2021 estabelece o pé direito mínimo de 2,40m para banheiros e áreas de serviço e 2,60m para os demais compartimentos.

Considerar na disciplina dos compartimentos das edificações, no que couber, as disposições, do artigo 35 em diante, do antigo Decreto Estadual nº 12.342/1978, regulamentando o Decreto-Lei

Estadual nº 211/1970, que dispôs sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde (Código Sanitário).

Tema: Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

- **Assuntos:**
 - Aberturas e Vãos

Considerar as diretrizes para o Município de Taubaté, conforme o Zoneamento Bioclimático Brasileiro e as respectivas recomendações da NBR 15220-3:2005.

Tema: Acessos e Circulações

Assegurar parâmetros que garantam a acessibilidade e a fuga de pessoas em caso de incêndios. Regular instalação de portões e cancelas automáticas (Lei nº 5.430/2018).

Tema: Locais de Estacionamento e Guarda de Veículos

PMT: Verificar possibilidade de vagas suspensas.

Tema: Instalações Prediais

Proibir caimento de calhas de telhados diretamente nas calçadas - solução de drenagem deverá ser dada dentro do próprio lote por meio de ligação direta à rede pública de drenagem (boca de lobo ou sarjeta).

Fiscalização das ligações prediais à rede coletora de esgotos (obrigatórias quando esta existir).

3.3.1.6. Bloco Disposições Específicas para as Edificações

Incluir nesse bloco as obras específicas aos processos de parcelamento do solo.

Verificar a possibilidade de tratar do tema das edificações provisórias que ocupam temporariamente logradouros públicos no COE, em caso contrário poderia ser matéria do CP.

Obras em área de expansão urbana e em área rural (Lei Complementar nº 94/2001).

Tema: Edificações Multifamiliares

Considerar também na disciplina dessa matéria o que já se encontra estabelecido na Lei Complementar nº 412/2017, que instituiu o Plano Diretor Físico, em seu Anexo XIV, Regulamentação de Condomínios Verticalizados e Anexo XIX - Vagas de Estacionamento para Empreendimentos não Classificados como Empreendimentos Polo Gerador de Tráfego.

Tema: Grupamentos Edifícios

PMT: Foi apontado a necessidade de entender melhor sobre o Tema.

IBAM: Sobre o Tema será preciso verificar se em Taubaté ocorre essa configuração de organização de edificações ou qual é a similar no Município.

Tema: Vilas Urbanas

PMT: Foi apontado a necessidade de entender melhor sobre o Tema.

IBAM: Sobre o Tema será preciso verificar se em Taubaté ocorre essa configuração de organização de edificações ou qual é a similar no Município.

Tema: Edificações de Comércio e Serviços

- Disciplinar o uso de banheiros coletivos separados apenas por sexo, masculino e feminino apenas. Estudar maneira de garantir, no conjunto, banheiro menor, familiar, com vaso sanitário, pia e fraldário;

- Na disciplina de vagas para estacionamento, dimensionar a partir do número de unidades e não em função de m² de área construída das edificações comerciais e de serviços.

Tema: Edificações de Uso Misto

Para uso misto composto por edifício multifamiliar, deve-se ter área mínima para a unidade autônoma comercial e essa unidade possuir fachada ativa para garantir o uso público da área comercial.

Tema: Edificações Industriais

As edificações industriais, dependendo de suas características poderão/deverão ter a aprovação dos projetos por etapas construtivas.

Tema: Edificações de Saúde e Educação

Tema sem anotação.

Tema: Edificações Públicas dos Governos Federal e Estadual

Tema sem anotação.

Tema: Locais de Concentração e Reunião de Pessoas

Disciplinar especificamente para o tema, o dimensionamento de vagas de estacionamento, a mitigação dos impactos de vizinhança e trânsito, bem como a necessidade de isolamento acústico nos casos de igrejas, casas noturnas e casos análogos quanto a promoção de ruídos.

Tema: Edifícios-Garagem

Tema sem anotação.

Tema: Edificações Destinadas ao Manejo e Depósito de Explosivos, Material Inflamável e Combustíveis

Tema sem anotação.

Tema: Edículas e Guaritas

Tema sem anotação.

Tema: Churrasqueiras e Chaminés

Para o Tema “chaminés”, a SEPLAN não possui orientação.

Tema: Construções em Madeira ou Material Perecível

PMT: Contemplar container e outros tipos de métodos construtivos como por exemplo construções com utilização de lonas tensionadas.

Tema: Edificações com Cobertura em Fibras Naturais

Tema sem anotação.

Tema: Estruturas e Edificações de Grande Porte ou Especiais

Tema sem anotação.

Tema: Instalação de Estações e Equipamentos de Telecomunicações

Disciplinar equipamentos dispensados de aprovação de projetos e/ou dispensados de licenciamento.

Regular antenas de Tecnologias de Informação e Comunicação (TICs) e Estação de Rádio Base (ERB) nos lotes.

Considerar “edificações rurais”, “fazendas solares”, em área urbana e rural.

PMT: O tema já está sendo tratado no Projeto de Lei do 5G (Suprimir).

3.3.1.7. Bloco Procedimentos de Fiscalização

Tema: Fiscalização da Atividade Edilícia

Independente da natureza, porte e destinação da edificação, a fiscalização se fará sobre os projetos licenciados / aprovados, mesmo no caso do licenciamento simplificado.

Tema: Infrações e Penalidades

Dentre as questões sobre o Tema, estudar as seguintes:

- Retirar das atribuições do Prefeito Municipal o encargo de julgar em 2ª instância os recursos provenientes de sanções por contrariedade a dispositivos deste COE.
- Recurso contra Auto de Infração com multa cominada deve ser autuado na Junta de Recursos Fiscais, que promoverá o julgamento em 2ª e última instância, após o julgamento em 1ª Instância promovida pela autoridade superior ao agente fiscal;
- outros recursos inominados, como por exemplo, uma insurgência aos motivos de um Auto de Embargo, serão da competência do Secretário Municipal de Planejamento (responsável pelo Licenciamento).

Estabelecer a obstrução da atividade fiscal como conduta reprovável passível de multa.

3.4. Proposição Preliminar de Seleção de Conteúdos do Código de Posturas de Taubaté

Os assuntos a seguir apresentados foram organizados em “**Blocos**”, segundo a similaridade da natureza dos aspectos que tratam e tem a intenção de facilitar a compreensão do conteúdo de um Código de Posturas em conexão com a contemporaneidade.

Bloco: Apresentação da Lei

Apresenta a Lei e institui o Código Posturas do Município, estabelecendo as diretrizes gerais para o uso dos espaços públicos, as condições de defesa e preservação ambiental e, especialmente, as condições de convivência entre os cidadãos Taubateanos. Remete aos requerimentos das distintas normativas federais, estaduais e municipais sobre as matérias abrangidas e define os princípios aplicáveis para o cumprimento de seus objetivos, além de mencionar os anexos apensos à Lei.

Bloco: Licenciamento e Fiscalização

Trata dos instrumentos empregados pelo Município para autorização e licenciamento de atividades econômicas, bem como para concessão de uso do espaço público de forma precária ou por contrato administrativo.

O Bloco apresenta os conceitos e hipóteses de incidência, disciplina requisitos para os pedidos para os procedimentos que podem ser realizados de forma eletrônica e para os que dependem de processo físico. Menciona as hipóteses em que há necessidade de licitação, sem disciplinar, no entanto, o procedimento, que é matéria alheia às Posturas Municipais.

Bloco: Defesa Estética e Paisagística do Patrimônio Cultural

Este Bloco traz conceitos gerais sobre patrimônio cultural e sua proteção e preservação. Regras específicas sobre o patrimônio histórico, paisagístico, arquitetônico e sobre manifestações culturais estarão disciplinadas ao longo de toda a lei, juntamente com as regras gerais aplicáveis a todo o Município.

Tal sistemática denota a importância da proteção ao patrimônio cultural para todo o Município e permite, ao mesmo tempo, a elaboração de uma lei enxuta em que os temas são tratados num único tópico, com regras gerais e regras específicas, estas sobre o patrimônio cultural.

Bloco: Ambiência e Convivência

O Bloco trata de três temas essenciais: os espaços públicos, os espaços construídos e o sossego público.

Em relação aos espaços públicos, a proposta é disciplinar a nomeação dos logradouros públicos, a necessidade de atendimento aos critérios de acessibilidade e a instalação de elementos como protetores de calçadas que compõem o passeio. A possibilidade de usos de calçadas com mesas, cadeiras e outros elementos removíveis virá disciplinada na parte de ocupação do passeio, no Bloco Atividades e Serviços em Vias Públicas.

A possibilidade de celebração de contrato administrativo para conservação e manutenção de espaços públicos em permuta de publicidade de empresas privadas “adoção de praças” também é tratada neste Bloco de Ambiência e Convivência. Trata também das regras de higiene e limpeza dos logradouros (sem adentrar o tema da varrição de rua, que é de saneamento básico) e do trânsito de veículos e da manutenção das vias. Serão disciplinados os mobiliários urbanos, sua instalação e conservação e os parques e áreas de lazer e política de arborização.

Quanto aos espaços construídos, a proposta é disciplinar obrigações dos proprietários ou possuidores na manutenção de terrenos vazios, a fim de evitar invasões, depósito de lixo e proliferação de vetores de doenças, bem como a manutenção de muros, marquises, calçadas e edificações, tudo para que se atenda à função social da propriedade urbana, disciplinando-se, inclusive, os procedimentos administrativos para ação judicial de arrecadação por abandono.

Já no que toca ao sossego público, são disciplinadas as relações entre os moradores/usuários de prédios particulares ou particulares e transeuntes do passeio público e as regras de direito de vizinhança no que concerne aos ruídos.

Bloco: Meio Ambiente e Animais

Neste Bloco são estabelecidas regras gerais de respeito e proteção ao meio ambiente (não poluição) e cuidado com os animais, tanto os que estão sob tutela de seus guardiões quanto os abandonados em vias públicas e os animais empregados em tração. Tais regras não substituem ou se sobrepõe às regras da legislação específica, Código Ambiental e outros diplomas. A disciplina desta matéria no Código de Posturas visa apenas ser supletiva, isto é, aplicável na falta de outras regras específicas.

Bloco: Atividades e Serviços em Vias Públicas

Neste Bloco são tratadas a ocupação dos passeios e logradouros, o estacionamento nas vias públicas, nos espaços gratuitos e nos remunerados. Disciplina as atividades de publicidade e propaganda no que diz respeito aos engenhos publicitários e o processo de autorização. Também são disciplinados o comércio de rua e os divertimentos públicos, como desfiles, festas, feiras etc.

Bloco: Estabelecimentos

O Bloco aborda aspectos gerais sobre as regras que os estabelecimentos de todos os tipos devem seguir, quanto a licenciamento e horário de funcionamento. Aborda também aspectos específicos para alguns tipos de estabelecimentos Saúde, Interesse Social, Recreação e Diversão, Culto, Mercados Populares, Rurais, Guarda de Veículos, Oficinas Mecânicas, Borracharias e Atividades Similares e Inflamáveis, Explosivos e outros Produtos Controlados. São estabelecimentos que fogem às regras gerais e, por sua especificidade, merecem tratamento próprio.

O Bloco também contempla a disciplina do funcionamento das indústrias, do comércio e dos prestadores de serviço que não estejam enquadrados nas disposições anteriores.

Bloco: Políticas Públicas Positivas, Sanções e Processos

Este Bloco reúne e sistematiza as regras da política municipal de orientação ao cidadão, fiscalização e sancionamento, quando for o caso, para os temas de Posturas Municipais. Além da conduta ativa e educacional da fiscalização, trata dos tipos de infrações, gravidades e graduações, trata da comunicação com o infrator e da defesa administrativa.

Bloco: Disposições Finais

Esse Bloco finaliza a Lei do Código de Posturas. É o espaço formal para manifestação das obrigações de dar acesso aos seus comandos para toda a sociedade, por intermédio dos meios ao alcance do Município, autorizar a sua atualização, complementação e vigência, assim como revogar expressamente todos os diplomas legais anteriores e desconformes em matéria edilícia, a partir das visões adotadas no novo Código.

3.4.1. Levantamento de Aspectos Notáveis

Os **Blocos** e respectivos **Assuntos** e **Temas** organizados em um quadro a seguir, segundo a estrutura de proposições preliminares, acompanhados de considerações quanto à destinação a ser dada a cada qual, conforme as disposições encontradas em Taubaté.

3.4.1.1. Bloco Licenciamento e Fiscalização

Tema: Disposições Preliminares

- **Assuntos:**
 - Autorização
 - Licença de Funcionamento
 - Permissão e Concessão de Uso

Quais as espécies de licenciamento?

Licença provisória e definitiva?

Decreto nº 14.703/2020 - Atividades de Baixo Risco - Trazer artigos para o CP, permitir que a lista de atividades seja fixada por Decreto, manter o Anexo I do Decreto 14.703/2020? Rever o conceito de Escritório Administrativo? Atividade de Baixo Risco NÃO precisa de alvará de funcionamento, mas deve se inscrever como contribuinte. Deve ser prevista a informação em sistema eletrônico ao Município, para obtenção de ciência do Município, se assim o desejar.

Concessão de uso de espaço público - é importante ter regra geral para indicar que tipos de atos são precários e quais são contratuais, o que depende e o que dispensa licitação. Tratar do tema de “adoção de praças e espaços públicos”, que são forma de publicidade onerosa.

Considerações PMT: Permissão de Uso de Bem público

Shopping Popular - “Decreto nº 14.055/2017”, Camelódromo de Taubaté - “Decreto nº 9.784 de 02 de dezembro de 2002”, Galpões da Prefeitura - “Decreto nº 15.215 de 26 de janeiro de

2022”, Mercado - “Decreto nº 9.650 de 15 de maio de 1991”, Banca de Jornais e Flores - “Decreto nº 10.875 de 31 de janeiro de 2006”.

3.4.1.2. Bloco Defesa Estética e Paisagística do Patrimônio Cultural

Tema: Patrimônio Histórico e Cultural

Disciplinar antenas e postes e a não agressão ao patrimônio histórico.

Estabelecer prazo para que a Prefeitura de Taubaté identifique as edificações de interesse histórico e cultural e demarque, por Decreto, as áreas de influência e eventuais restrições de uso nessas áreas.

Considerações PMT: Será necessário conversar sobre a publicidade e propaganda na Região Central de modo que interfiram nos bens culturais do Município e fachadas históricas.

3.4.1.3. Bloco Ambiência e do Convívio

Tema: Espaços Públicos

- **Assuntos:**

- Logradouros (nomenclatura de vias, numeração de imóveis, padrões de placas de identificação)
- Higiene dos Logradouros

- Lei nº 2.175, de 14 de outubro de 1985 - manutenção e limpeza das áreas ou logradouros públicos por publicidade - Deve vir para o CP - **Revogar**. Não é convênio, é contrato. Deve indicar também manutenção de praças e áreas verdes (**Revogar** Lei nº 3.317, de 17 de setembro de 1999). Analisar Decreto nº 14.864/2020;
- **Disk Denúncia** funciona? Isso é matéria para Decreto, o CP deve apenas indicar que o Município manterá canal para recebimento de denúncias;
- Zoonose: animais x humanos, fauna sinantrópica, bois, cavalos, mosquitos, ratos, pombos, escorpião;
- Ver Código Sanitário;
- Disposição temporárias de lixo nas calçadas;
- Disposição incorreta de resíduos sólidos (Lei Complementar nº 208/2010 e Decreto nº 13.255/2014);

- Produtos e resíduos químicos perigosos;
- Consultar a Legislação Federal e Estadual sobre a P2R2;
- Artigo 433 da Lei Complementar nº 7/1991: necessário rever alguns dispositivos:

I - rever necessidade de manter para evitar redundância, pois a proibição da disposição de resíduos no solo pode ser tratada em outro dispositivo específico;

II - aprimorar redação: o que seria “vegetação e água estancada”? Carece de melhor definição

III - rever a redação (parece ser subjetiva);

VI - aprimorar redação: tirar “mesmo nos quintais” e rever a subjetividade do “capaz de molestar a vizinhança” - queimar lixo deve ser proibido em qualquer circunstância;

VII - similar ao conteúdo tratado no Inciso I;

X - rever necessidade desse conteúdo;

XIII - similar ao conteúdo do Inciso VIII (juntar os dois?);

XIV - aprimorar redação para que seja mais generalista (“atirar objetos”, em vez de citar exemplos no Inciso);

XV - rever a redação (parece ser subjetivo também), talvez já esteja incluído esses casos no Inciso XIV;

XVII - similar a outros Incisos anteriores, pode ser suprimido pois seu conteúdo já é atendido em outros Incisos (ex: juntar com o Inciso IV);

XVIII - consultar a Prefeitura de Taubaté sobre o contexto de criação desse dispositivo, sobre a necessidade de mantê-lo;

XXI - suprimir, tendo em vista todo o arcabouço acerca do acondicionamento de resíduos sólidos, que já proíbe o descarte desses em via pública.

- o Trânsito
- o Mobiliário Urbano

- Mobiliário urbano: classificação tipológica, normas, padrões, critérios de fabricação e implantação;
- Postes, luminárias, totens de propaganda, bancos públicos, coletores de resíduos, suportes privados de lixo elevados nas calçadas;
- Combate à poluição visual; preservação de fachadas protegidas nas áreas de proteção paisagísticas e culturais, incluindo proibição de tapamentos e quaisquer outras interferências visuais sobre o bem público;

- Combate a pichação de imóveis públicos e privados, mobiliário urbano, etc. (Decreto nº 5.023/2015);
- Regulação de outdoors, letreiros e cartazes;
- Propaganda comercial - Lei Complementar nº 201/2009.

- Parques, Jardins, Espaços Verdes e Áreas de Lazer

- Estabelecer parâmetros para edificações permanentes em vias públicas, tipo Bancas de Jornal ou Quiosques em praças;
- Definir períodos de liberação do estacionamento em vias da zona central, nos finais de semana ou em horários específicos desses dias;
- Verificar Lei Complementar nº 168/2007 - cercas eletrificadas e cercas de arame farpado;
- Verificar Decreto nº 13.410/2014 - passeios e calçadas;
- Dar tratamento particular as áreas de proteção paisagísticas e culturais (Lei Complementar nº 412, artigo 209): I - Centro Comercial e Histórico, II - Distrito de Quirim, III - Bairro da Imaculada.

Tema: Espaços Construídos

- **Assuntos:**
 - Terrenos
 - Muros
 - Edificações
 - Função Social da Propriedade Urbana

Disciplinar a arrecadação do imóvel por abandono e a aplicação da utilização compulsória.

Considerações PMT: Lei nº 168 de 06 de junho de 2007.

Tema: Sossego Público

- **Assuntos:**
 - Habitações
 - Ruídos

Sossego e bem-estar público: música ao vivo, carros de som em vias públicas, direito de vizinhança:

Lei nº 5.201/2016 + Decreto 13.897/2016 - tratam de ruídos, bem estar e sossego público em Taubaté;

Laudo acústico - Decreto nº 13.176/2013.

Considerações PMT SEMABEA: Muitas das denúncias recebidas pela SEMABEA dizem respeito a atividades que estão fora de sua competência. A lista de empreendimentos e atividades passíveis de **Licenciamento Ambiental** pela Secretaria de Meio Ambiente e Bem-estar Animal está relacionada na Lei Municipal nº 5.687 de 16 de dezembro de 2021.

Considerações do IBAM: O escopo do trabalho envolve definir que matérias fazem parte dos Códigos de Obras e Posturas, sendo etapa posterior a organização da Administração Municipal para atender às demandas recebidas. Em relação ao Código de Posturas, sua aplicação e fiscalização não é exclusividade da Fiscalização de Posturas, mas de todos os setores da Administração, conforme matéria de sua atribuição. O Código de Posturas pode organizar atribuições já definidas em lei e positivar entendimentos internos já pacificados.

3.4.1.4. Bloco Meio Ambiente e Animais

Tema: Meio Ambiente

- Atendimento ao PMGIRS, PMSB (revisão em atraso) e Plano de Arborização Urbana;
- Indicações para o futuro Código Ambiental;
- Acondicionamento e apresentação do lixo ordinário domiciliar resíduos sólidos (Lei Complementar nº 208/2010);

Considerações PMT: Lei nº 5.253, de 31 de março de 2017.

Observar Decreto nº 14.965/2021 - Arborização Urbana.

Anexo I - Plano de Arborização Urbana;

Anexo II - Guia de Arborização Urbana (2ª edição).

Atenção! Decreto nº 13.214/2013 está revogado!

Tema: Cuidados com os Animais

- Previsão genérica impondo responsabilidade dos cuidadores / guardiões ao cuidado e bem-estar;
- Existem veículos de tração animal em Taubaté?;
- Verificar se há alguma questão quanto à criação de animais nos quintais das casas e o incômodo aos vizinhos.

3.4.1.5. Bloco Atividades e Serviços em Vias Públicas

Tema: Ocupação dos Passeios e Logradouros

- Ocupação das vias públicas como mesas e cadeiras - concessão de licença (artigos 659 e 660 da Lei Complementar nº 7/1991) - a LC não explica se é ato precário (deve ser precário, mas não discricionário, sendo vinculado à lei);
- Estabelecer parâmetros e diretrizes para a instalação de edificações provisórias (do tipo barraquinha de vendas de produtos artesanais - padronizadas por decreto posterior? Quanto ao espaçamento entre elas, horários e dias de funcionamento, tendo em vista o uso suplementar de peças e áreas de lazer;
- Parklet (artigos 660-A a 660-D da Lei Complementar nº 7/1991) - A Lei Complementar nº 7/1997 diz que é ato precário, temporário e discricionário (o ato deve ser formalizado por contrato administrativo, não precário, para preservar os investimentos feitos pelo particular, inclusive com cláusula de preferência ou não na renovação. A redação do artigo 660-A precisa ser melhorada.
- Parklets (manter Decretos nº 15.225/2022 e nº 15.301/2022, que regulamentam a Lei Complementar nº 7/1991 e a Lei Complementar nº 429/2021);
- Parklets devem evoluir a um novo padrão de uso e redesenho dos espaços públicos, em condições e locais permitidos. Propostas alternativas de um novo nome para Parklets: Pontos (ou Células) de Regeneração Urbana (PRUs ou CRUs); Mini Parques Públicos Especiais (MPPEs);
- Proposta de concurso de projetos para Parklets em Taubaté em alguns locais selecionados;

Considerações PMT: Vide Lei Complementar nº 122, de 14 de março de 2005, Decreto nº 15.334 de 05 de julho de 2022, Decreto nº 13.885, de 26 de agosto de 2016 e Lei nº 3.317 de 17 de setembro de 1999.

Tema: Publicidade e Propaganda

- **Assuntos:**

- Engenhos Publicitários
- Processamento das Autorizações
- Letreiros
- Cartazes, Faixas e Outdoors

- Termômetros e relógios devem ser tratados juntamente com o tema de engenhos publicitários.
- Lei nº 5.419, de 7 de junho de 2018 - serviço voluntário de plantio e recuperação de árvores etc. Deve vir para o Código de Posturas - **Revogar**.

Considerações PMT: Vide artigo 687-A (...) e Decreto nº 14.344, de 21 de setembro de 2018.

Considerações PMT SEPLAN: Regularizar locais de interesse paisagístico e histórico (cuidado especial).

Tema: Comércio de Rua

- **Assuntos:**

- Autorizações
- Comércio Ambulante
- Comércio em Quiosques
- Infrações

- Diferenciar ambulante (utiliza meios próprios - carrinho, carro) de permissionário, aquele que tem ponto, estrutura pública;
- Feiras livres e comércio ambulante - Leis nº 186/1956, 1.706/1978, 1.882/1980, 2.116/1984;
- Decreto nº 5.554/1986; LC nº 365/2015; LC nº 417/2017;
- Mercado Municipal e Feiras Livres - Decreto nº 14.237/2018;
- Feiras de arte, artesanato e comida típica - Lei nº 5.477/2019 + Decreto nº 15.032/2021;
- Mercato Della Colonia Agricola di Quiririm - Decreto nº 9.650/2002;
- Feiras do Microempreendedor (ME) - Lei Municipal nº 5.061/2015;
- Galpão do Microempreendedor - Decreto nº 9.852/2003;
- Feira da Barganha (ou Breganha) - Decreto nº 9.588/2002;
- Shopping Popular - Decretos nº 14.055/2017 + 14.520/2019;
- Quiosques ou microarquiteturas do mobiliário urbano;

- Banca de jornal, Chaveiro, Floricultura, Bomboniere e assemelhados - Decreto nº 10.875/2006 + Lei Complementar nº 261/2011.

Considerações PMT:

“Ambulante Volante”

Manter as restrições para comércio de produtos não perecíveis devido à solicitação do Ministério Público Federal (vide Art. 670-A), além de trazer para o contesto as atividades com *food truck* (artigo 508-A), mantendo também a *food bike*, criar previsão de venda de espetinho, criar previsão para instalação de placas com as vedações nas entradas da cidade para ambulantes externos com previsão de multas.

Atentar as Feiras de Artesanato - Lei 5.477, de 09 de abril de 2019.

Tema: Divertimento Público (INCLUIR)

Vide resolução nº 122/1985 do Governo do Estado de São Paulo.

3.4.1.6. Bloco Estabelecimentos

Tema: Estabelecimentos em Geral

Higiene dos estabelecimentos, Vigilância Sanitária.

Tema: Diversos Tipos de Estabelecimentos

- **Assuntos:**
 - Estabelecimentos de Interesse à Saúde
 - Estabelecimentos em Áreas de Interesse Social
 - Estabelecimentos de Recreação e Diversão
 - Estabelecimentos de Culto
 - Mercados Populares
 - Estabelecimentos de Características Rurais
 - Estacionamento e Guarda de Veículos
 - Oficinas Mecânicas, Borracharias e Atividades Similares
 - Inflamáveis, Explosivos e outros Produtos Controlados

- Controle a respeito de resíduos sólidos, líquidos, gasosos e emissão de ruídos;
- Atendimento às disposições do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) - obrigatoriedade de disponibilizar-se recipientes/locais para armazenamento temporário de resíduos recicláveis para posterior encaminhamento à coleta seletiva;
- No caso de estabelecimentos que produzam resíduos perigosos (Classe I), deverão apresentar locais para o armazenamento temporário. Fiscalização ambiental poderá solicitar Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR);
- Existe ainda a prática de venda de aves vivas?;

Considerações PMT:

Horário de funcionamento dos estabelecimentos.

Vide Lei nº 10.229, de 4 de dezembro de 2020 da Estância de São José dos Campos - é importante fornecer previsão de restrição de horário desde que justificado através de decreto pelo Executivo.

Considerações IBAM: O horário de funcionamento será tratado na parte geral deste Bloco.

Tema: Funcionamento das Indústrias, do Comércio e dos Prestadores de Serviço

O Município de Taubaté possui indústrias de grande porte que devem operar em turnos contínuos, por exemplo, fabricação dos vagões dos VLTs. E claro, de pequeno e médio porte. Além disso, existem os shoppings que, entre outras exigências, devem requerer o EIV.

Verificar a necessidade de disciplina específica em Taubaté sobre tipos diferentes de indústrias e serviços (que não sejam de baixo impacto) por grau de impacto ou por características peculiares que demandem tratamento próprio.

3.4.1.7. Bloco Políticas Públicas Positivas, Sanções e Processo**Tema: Notificação e Intimação Fiscais**

Consolidar todos os procedimentos num só título e colocar as infrações por categoria - leve, média, grave e gravíssima por tipo de infração e não por conduta. Cada estrato leve, média etc.

pode ter um intervalo de Unidade Fiscal do Município de Taubaté (UFMT), a ser aplicada conforme atenuante e agravantes.

Tema: Autos de Infração

Considerações PMT:

Estabelecer penalidade para descumprimento de Termo de Compromisso Socioambiental (TCSA), por exemplo, no contexto de reparo de calçada e abertura de **Espaço Árvore** após supressão em calçada;

- Depositar entulho e resíduos sólidos em espaços destinados ao plantio de árvores;
- Instalar dispositivos de infraestrutura e mobiliário urbano na área superficial e subterrânea de espaços destinados ao plantio para arborização urbana ou em zonas de proteção de raízes;
- Fechar ou aterrar total ou parcialmente espaços destinados ao plantio com quaisquer dispositivos ou materiais (Projeto de Lei nº 4.309/2021).

Tema: Defesa Administrativa

Tema sem anotação.

4. ENCARTES

A seguir são apresentados alguns textos explicativos e dispositivos na forma de ENCARTES que auxiliam a compreensão dos leitores deste documento sobre as implicações do processo de revisão do Código de Obras e Edificações de Taubaté e que ilustram sobre os elementos de sua composição, propostos ainda preliminarmente.

Os ENCARTES apresentados a seguir têm por objetivos: (i) facilitar a compreensão sobre os aspectos jurídicos e técnicos implicados com o processo de elaboração do novo Código de Obras e Edificações de Taubaté/SP; e (ii) submeter à apreciação da equipe local algumas sugestões de elementos e dispositivos a serem utilizados, que poderão ser adotadas em complementação ao processo de elaboração da nova Lei.

ENCARTE 1: LEI *versus* DECRETO - a separação de conteúdo (o que regular em cada um?);

ENCARTE 2: Referenciação às Normas Técnicas Brasileiras (NBRs-ABNT)/Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros/outras com incidência sobre a legislação edilícia;

ENCARTE 3: Proposta para caracterização de infrações e imposição de sanções;

ENCARTE 4: Acervo compreensivo do material temático a ser introduzido ao novo Código de Obras e Edificações de Taubaté.

ENCARTE 1. LEI *versus* DECRETO - a separação de conteúdo²

(o que regular em cada um?)

Diz a Constituição da República:

“Art. 5º. (...)

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;”

A atuação da Administração não é livre como ocorre na esfera privada, eis que a Administração tem que autorrestringir seus poderes para não anular as liberdades individuais.

Daí nasce o princípio da legalidade para a Administração. Nas palavras de DI PIETRO (2000):

“Para assegurar-se a liberdade, sujeita-se a Administração Pública à observância da lei; é a aplicação, ao direito público, do princípio da legalidade. Para assegurar-se a autoridade da Administração Pública, necessária à consecução de seus fins, são-lhe outorgados prerrogativas e privilégios que lhe permitem assegurar a supremacia do interesse público sobre o particular.”

O princípio da legalidade da Administração é concretizado pelo princípio da preeminência ou prevalência da lei e pelo princípio da reserva de lei.

² Extraído de: Marcos P. Correia Gomes. Parecer interno IBAM atualizado por Marcus Alonso Ribeiro Neves. **Guia Técnico Elaboração e Atualização do Código de Obras e Edificações e a Eficiência Energética.** ELETROBRAS/PROCEL Edifica/IBAM, 2013.

Nas palavras de CANOTILHO (1993):

"O princípio da legalidade da administração, sobre o qual insistiu sempre a teoria do direito público e a doutrina da separação de poderes, foi erigido, muitas vezes, em 'cerne essencial' do Estado de direito. Postulava, por sua vez, dois princípios fundamentais: o princípio da supremacia ou prevalência da lei (Vorrang des Gesetzes) e o princípio da reserva de lei (Vorbehalt des Gesetzes). Estes princípios permanecem válidos, pois num Estado democrático-constitucional a lei parlamentar é, ainda, a expressão privilegiada do princípio democrático (daí a sua supremacia) e o instrumento mais apropriado e seguro para definir os regimes de certas matérias, sobretudo dos direitos fundamentais e da vertebração democrática do Estado (daí a reserva de lei). De uma forma genérica, o princípio da supremacia da lei e o princípio da reserva de lei apontam para a vinculação jurídico-constitucional do poder executivo."

A criação de uma obrigação ou a limitação a um direito deve, portanto, estar prevista por lei (ainda que de modo genérico), podendo (e em alguns casos, devendo) a sua operação ser remetida ao regulamento acessório. É frequente a menção à regulamentação posterior através de decreto, tanto de matéria técnica quanto relativa a procedimentos administrativos no próprio corpo da lei.

Por vezes, é útil como informação imediata e direta ao interessado manter no texto da lei - concentrada num só ato - aquela que pode fornecer as condições gerais sobre determinado processo, como é o caso dos prazos em cumprimento de alguma obrigação.

Assim, reportamos ao poder regulamentar do Chefe do Executivo, o qual consiste na atribuição para detalhar disposições legais. Seus atos, pois, não podem nem contrariar nem inovar com relação ao disposto em lei. Ou seja, é inadmissível a edição de decreto que invada matéria legislativa trazendo em seu bojo regulação inédita do tema.

Conforme ensina DI PIETRO (1997):

"O poder regulamentar é privativo do Chefe do executivo (art. 84, IV, da Constituição) e se exterioriza por meio de decreto. Ele somente se exerce quando a lei deixa alguns aspectos de sua aplicação para serem desenvolvidos pela Administração, ou seja, quando confere certa margem de discricionariedade para a Administração decidir a melhor forma de dar execução à lei. Se o legislador esgotou a matéria, não há necessidade de regulamento.

Além do decreto regulamentar, o poder normativo da Administração ainda se expressa por meio de resoluções, portarias, deliberações, instruções, editadas por autoridades que não o Chefe do executivo; estabelecem normas que têm alcance limitado ao âmbito de atuação do órgão expedidor. Há, ainda, os regimentos, pelos quais os órgãos estabelecem normas sobre o seu funcionamento interno.

Em todas essas hipóteses, o ato normativo não pode contrariar a lei, nem criar direitos, impor obrigações, proibições, penalidades que não estejam previstos nela, sob pena de ofensa ao princípio da legalidade (arts. 5º, II, e 37, caput, da Constituição). "

A lição anteriormente citada expõe com muita clareza amplo entendimento doutrinário.³ Tais ensinamentos estabelecem claras condições para o “poder normativo” (no caso do Município, art. 30, I, CRFB). É preciso averiguar: a) se está se tratando de direito ou dever já previsto em lei, que não seja, portanto, inédito na ordem jurídica; b) se estão sendo respeitadas as balizas da lei que disciplina - não de modo exauriente - a questão; bem como c) se o agente (órgão ou entidade) que exerce tal poder o faz dentro de sua competência, o que também acaba sendo definido pela legislação aplicável.

A Administração Pública somente atua de acordo com aquilo que está inscrito na lei; tal qual antes exposto, as pessoas apenas estão obrigadas a fazer ou deixar de fazer algo em virtude de lei. Os artigos 5º, II, e 37 de nossa Carta Constitucional consignam nossa adesão a regras básicas comungadas no Ocidente já há mais de dois séculos: os princípios da reserva legal e da legalidade/juridicidade, os quais, estando próximos aos fundamentos do sistema, inspirando a elaboração normativa e suscitando problemas de validade e peso, expressam assim um fim, ou seja, configuram mandatos de otimização.

A necessidade aí não é só de haver uma norma de conduta prévia e que seja pública: complementa normalmente tal exigência com o fato de o mandamento ser produzido de modo intenso, ou pelo menos mais resguardado, à tirania.

No atual estágio da democracia ocidental, com a larga aceitação da sistematização de Montesquieu sobre a divisão dos poderes estatais, a norma jurídica que concebe abstratamente direito ou dever novo - ou ainda o modifica ou extingue - não pode ser fruto exclusivo da vontade da autoridade responsável por sua aplicação. Daí por que não se reconhece no Brasil a figura do Decreto Autônomo ou de qualquer outro ato normativo da Administração Pública que crie situação jurídica absolutamente nova.

O artigo 84, IV, da Constituição Federal é claro ao afirmar que mesmo o maior ato dentro do poder normativo da Administração Pública, o Decreto, apenas terá o condão de garantir a fiel execução das leis. Assim, somente têm condições de impor dever aos administrados, sem se perder de vista o devido respeito à Carta Constitucional, a lei formal, aprovada pelo colegiado que é o Poder Legislativo, ou a decisão judicial, com base na lei formal e em seu uso reiterado ao longo do tempo.

Nem sempre é fácil identificar o que a lei poderá deixar para o decreto. Ou seja, nem sempre é tranquila a aplicação prática das considerações teóricas, antes registradas.

Por outro prisma, existem matérias que independem de tratamento legal específico por se inserirem no rol do que se convencionou chamar de **reserva da administração**. Sobre o princípio constitucional da reserva de administração é pertinente a citação de trecho do seguinte acórdão proferido pelo Supremo Tribunal Federal (2001):⁴

³ Entre outros autores, destacamos: Celso Antônio Bandeira de Mello em **Curso de Direito Administrativo**. São Paulo: Malheiros, p. 198-224; e Hely Lopes Meirelles em **Direito Administrativo Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, p. 161-166.

⁴ STF - Tribunal Pleno. **ADI-MC nº 2.364/AL**. DJ de 14/12/2001, p. 23. Rel. Min. Celso de Mello.

"O princípio constitucional da reserva de administração impede a ingerência normativa do Poder Legislativo em matérias sujeitas à exclusiva competência administrativa do Poder Executivo. (...) Essa prática legislativa, quando efetivada, subverte a função primária da lei, transgredir o princípio da divisão funcional do poder, representa comportamento heterodoxo da instituição parlamentar e importa em atuação 'ultravires' do Poder Legislativo, que não pode, em sua atuação político-jurídica, exorbitar dos limites que definem o exercício de suas prerrogativas institucionais."

Observa-se, portanto, que a lei não deve, ou melhor, não pode descer às minúcias dos procedimentos e atos administrativos, sob pena de invadir a chamada reserva administrativa. Traduzindo em miúdos: a César o que é de César.

Em relação ao Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações, é oportuno considerar: àquilo que se relacionar diretamente com a construção, condicionando-a fisicamente, deve aparecer na lei formal, porque se reporta de forma direta ao direito de construir e, em consequência, ao direito de propriedade, em sua essência.

Seabra Fagundes adverte que a propriedade urbana basicamente tem valor em função da capacidade construtiva. Na verdade, aquelas imposições participam da definição do direito de modo mais concreto, o que induz ao entendimento da necessidade de lei formal para enfrentar a questão. Esta é uma interpretação mais tradicional, que ainda prevalece no Poder Judiciário. Como também interfere de imediato, no direito de construir, especialmente na sua manutenção, recomenda-se que os prazos de validade da licença sejam mantidos na lei.

Quanto à parte dos procedimentos administrativos (licenciamento, atuação etc.), à lei cumpre estabelecer aspectos básicos, sendo viável deixar as minúcias para ato normativo. Para evitar maiores questionamentos, há que se considerar que os prazos para apreciação do pedido de licença devem estar na lei formal, observando-se mais fielmente a literalidade do art. 49 do Estatuto da Cidade.

ENCARTE 2. Referenciação às Normas Técnicas Brasileiras (NBRs-ABNT)/Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros/ outras com incidência sobre a legislação edilícia

Podendo ser incorporado ao Decreto complementar do COE como orientação técnica a ser utilizada pelos projetistas e executores das obras e demais interessados, propõe-se que o conjunto das normas e regulamentos técnicos que serão referenciados no COE seja organizado na forma de fichas que apresentariam as principais características de interesse de cada sistema de normas ou regulamentos indicados (NBRs; Instruções Técnicas aplicáveis; entre outras de interesse). Resumidamente, nelas estariam descritos os interesses e métodos de cada sistema, as especificações consideradas no COE, seu nível de abrangência e uma indicação subjetiva da dificuldade para a sua aplicação, além das fontes para consulta gratuita ou obtenção onerosa.

Exemplo de Ficha de Referência:

Assunto e referência: NBR 15220 - Desempenho térmico de edificações Parte 3: Zoneamento Bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social		Fonte: ABNT NBR 15220-3:2005 https://www.abnt.org.br/
Descrição: Esta parte da NBR 15220 apresenta recomendações para o desempenho térmico de habitações unifamiliares de interesse social aplicáveis na fase de projeto. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estabelece o Zoneamento Bioclimático brasileiro com 8 (oito) zonas relativamente homogêneas quanto ao clima; ▪ Recomenda diretrizes construtivas e detalha estratégias de condicionamento térmico passivo para cada Zona Bioclimática (ZB), com vistas a otimizar o desempenho térmico das edificações através de sua melhor adequação climática. 		
Especificações a considerar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aberturas para ventilação e sombreamento destas em cada ZB; ▪ Tipos de vedações externas para cada ZB; ▪ Estratégias de condicionamento térmico passivo para cada ZB. 		
Nível de abrangência: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitações residenciais unifamiliares de interesse social; ▪ Zoneamento bioclimático geral para todas as edificações. 		Usuários: Profissionais da construção civil, Paisagistas, Urbanistas e Licenciadores.
Grau de complexidade na aplicação: Simples.	Obs: A NBR 15220 em sua parte 3 constitui a referência básica para projetos arquitetônicos sustentáveis. Favorece a relação entre o conforto ambiental e a edificação, otimizando as condições climáticas naturais e reduzindo a necessidade de adoção de mecanismos artificiais para condicionamento do ar e iluminação.	

ENCARTE 3. Proposta para caracterização de infrações e imposição de sanções

A caracterização e o dimensionamento das multas devem assegurar alguns cuidados:

- (i) o processo de formulação está atrelado ao conceito jurídico da *dosimetria*, definido no Código Penal, que significa a garantia de justa modulação da sanção diante da gravidade do delito cometido;
- (ii) no caso das sanções administrativas afetas ao descumprimento da legislação urbanística, entre outras municipais, estas atendem a três estágios de controle: preventivo, sucessivo e repressivo;

Exemplifica-se:

- a) preventivo - aprovação do projeto por meio da concessão de autorização ou licença para construir ou para o funcionamento de determinada atividade;
- b) sucessivo - prerrogativa do Poder Público de fiscalizar a execução da obra ou observância de condições específicas para funcionamento de determinada atividade, e

verificação do cumprimento das normas, que condicionam a aprovação do projeto e/ou a emissão da licença ou autorização; e

c) repressivo - exercido *a posteriori*, no momento da constatação da infração.

(iv) as formas, os meios e os limites do controle têm de estar previstos em lei;

(v) por se tratar de sanções impostas às infrações específicas no descumprimento da legislação urbanística, sendo isentas de caráter tributário, estas devem constar dos próprios Códigos que as regulam.

A seguir, é apresentada uma proposta que considera a gradação de gravidade das infrações e o estabelecimento de faixas de valor pecuniário para as multas correspondentes à graduação atribuída. Os valores das multas deverão ser indicados pela Prefeitura com base nas disposições da legislação tributária do Município.

Tabela I. Valores de Multas (em Unidade Fiscal de Referência municipal)

Gradação	Multa única	Multa diária
I. Leve	Faixa mínima de ___ a ___	valor dentro da faixa mínima
II. Grave	Faixa intermediária de ___ a ___	valor dentro da faixa intermediária
III. Gravíssima	Faixa máxima de ___ a ___	valor dentro da faixa máxima

Tabela II. Gradação de Multas (conforme a infração)

Na tabela a seguir os casos de multa diária serão indicados na própria redação; para os demais casos, aplicar-se-á a multa única.

Descrição	Gradação
Infração prevista no Código Penal: Para efeito de controle urbanístico o uso de documentação falsa implicará o embargo da obra ou mesmo a demolição da edificação, dependendo da decisão da Justiça.	
Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra:	Leve
Execução de obra sem a devida licença:	
I. até 70m ²	Grave
II. de 70,01 a 100m ²	Grave
III. acima de 100m ²	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado:	

I. modificações no dimensionamento dos vãos de acesso	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II. modificações que resultem em acréscimo de área	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. modificações nas instalações de segurança e elevadores	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV. modificações que resultem em redução da área de uso comum	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
V. demais modificações que possam provocar, ainda que potencialmente, impactos de vizinhança	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Ausência de documentação na obra:	
I. em habitação unifamiliar	Leve
II. em habitações multifamiliares e demais usos	Grave
Demolição sem a devida licença:	
I. se não implicar riscos para a vizinhança ou trânsito	Grave
II. se implicar riscos para a vizinhança ou logradouro público	Gravíssima
Ocupação de edificação sem o devido Habite-se:	
I. primeira verificação	Comparecimento compulsório do responsável técnico e, eventualmente do proprietário ou seu representante a atividade de reeducação
Desconsideração ao prazo de regularização:	
II. em habitação unifamiliar até 70m ²	Leve: ½ multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. em habitação unifamiliar acima de 70m ²	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
IV. habitações multifamiliares e demais usos	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Disposição de materiais na via pública:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa retirada do material

II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Grave: multa diária até a completa retirada do material
Inobservância das prescrições sobre segurança das obras	Gravíssima
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Danos causados pela obra ao patrimônio público	Leve a Grave: dependendo da possibilidade de recuperação do dano causado
Falta de tapume:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa instalação do tapume
II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a completa instalação do tapume
Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização:	
I. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
II. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2
Alteração não autorizada de passeio:	
I. primeira verificação	Comparecimento compulsório do responsável técnico e, eventualmente do proprietário ou seu representante a atividade de reeducação
Desconsideração ao prazo de regularização:	
II. ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
III. ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Má conservação de passeio:	
Primeira verificação	Comparecimento compulsório do(a) promotor(a) a atividade de

	reeducação e instruções de como realizar a conservação
Desconsideração ao prazo de regularização:	Leve: multa diária até a regularização

ENCARTE 4: Acervo compreensivo do material temático a ser introduzido ao Código de Obras e Edificações de Taubaté/SP

Destacam-se a seguir algumas abordagens quanto à inserção de novos temas ou novas visões e possibilidades para o tratamento de padrões técnicos tradicionalmente tratados no âmbito dos códigos de obras e edificações, com o intuito de nivelar a compreensão sobre as propostas de revisão da lei vigente que estão em formulação.



CONFORTO AMBIENTAL

É fruto do atendimento das necessidades orgânicas dos usuários (térmica, visual, acústica e de qualidade do ar), por meio da compreensão do clima externo e das decisões arquitetônicas compatíveis. O desempenho das atividades no interior das edificações requer o atendimento aos padrões climáticos, de forma a propiciar condições favoráveis ao metabolismo dos indivíduos, sem prejuízo do rendimento de suas atividades e de sua saúde. É imprescindível também que as novas edificações não interfiram desfavoravelmente nas condições climáticas do meio externo, de forma a garantir o equilíbrio ambiental através da manutenção da qualidade do ambiente construído, temperatura, umidade do ar, nível de ruído, incidência solar, entre outros.

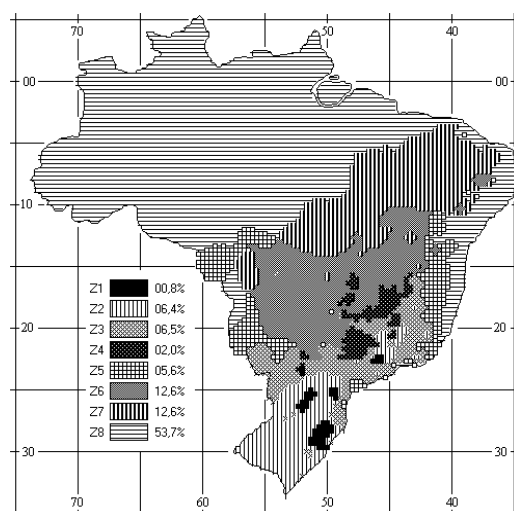
Para que uma edificação responda positivamente às questões mínimas de conforto ambiental, ela deve ser projetada de forma adequada às condições climáticas existentes e às necessidades do usuário, respeitando o conjunto de regulamentações em vigor, a fim de oferecer um nível de conforto satisfatório em termos térmicos, luminosos, acústicos e de qualidade do ar interno. Com ações programadas do Poder Público local, é possível informar e tornar responsáveis todos aqueles envolvidos neste processo: legisladores, projetistas, construtores e usuários.

Zoneamento Bioclimático Brasileiro (Associação Brasileira de Normas Técnicas/ABNT - NBR 15220-3:2005)

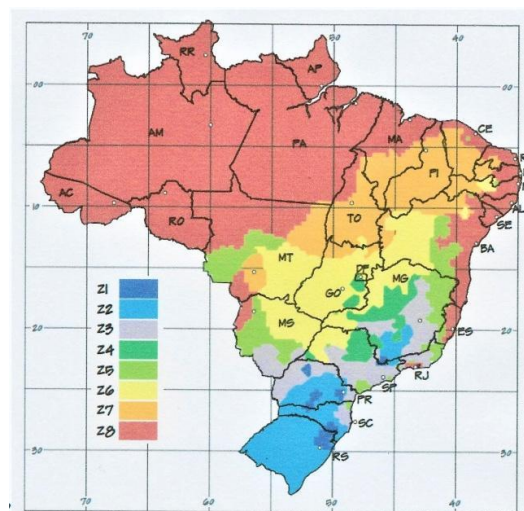
Para a adequação do Código de Obras e Edificações de Taubaté, conforme as características do seu tipo climático recomendam-se a adoção da NBR 15220-3, intitulada Desempenho Térmico de Edificações Parte 3: Zoneamento Bioclimático Brasileiro e as diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social (aplicáveis na fase de projeto), que subdividem o Zoneamento Bioclimático Brasileiro em oito (08) zonas relativamente homogêneas quanto ao clima.

A NBR 15220-3 recomenda diretrizes construtivas, detalhando estratégias de condicionamento térmico passivo para cada Zona Bioclimática (ZB), com vistas a otimizar o desempenho térmico das edificações através da melhor adequação climática, onde Taubaté se enquadra na Zona Bioclimática 3.

Figura 1. Zoneamento Bioclimático Brasileiro (NBR 15220-3).



Fonte: NBR 15220-3/ABNT, 2005.



Fonte: Guia Técnico COE - ELETROBRAS/IBAM, 2013.

Estratégias Bioclimáticas de projeto para Taubaté/SP

Devido à contradição dos princípios para atendimento das características das estações verão/inverno, a forma e o desempenho das edificações são fundamentais tornando, assim, importante instrumento de medição das condições climáticas externas; devendo ser “fechado” o edifício durante a estação seca, e “aberto” na estação úmida.

De modo geral, os critérios para a escolha do sítio devem levar em conta a localização, a ventilação e a insolação. Entretanto, nas regiões de clima tropical de altitude, as necessidades de localização não são tão restritas; devem apenas ser consideradas as necessidades de ganho de calor nas estações frias e de proteção da radiação no verão.

De acordo com as informações disponibilizadas na plataforma *Projetando Edificações Energeticamente Eficientes - Projeteee*⁵ - para o conhecimento das condições de conforto

⁵ O *Projeteee* desenvolvido no âmbito do Projeto 3E (Eficiência Energética em Edificações) do Ministério de Minas e Energia em cooperação com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) agrupa por meio de uma plataforma digital, suporte didático a alunos dos cursos de arquitetura, além de oferecer aos profissionais da construção civil soluções de integração de projetos de edifícios a variável da eficiência energética, por meio de elementos bioclimáticos. O *Projeteee* apresenta dados de caracterização climática de mais de 400 cidades brasileiras, com indicação das estratégias de projeto mais apropriadas a cada região e detalhamentos da aplicação prática destas estratégias - que englobam

atuantes em Taubaté/SP, a média das condições de conforto e desconforto térmico ao longo do ano para as estações verão, primavera, inverno, outono, aponta:

Média das condições de conforto e desconforto térmico:

Conforto		34%
Desconforto	Calor	23%
	Frio	43%

Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

Assim, para as horas de desconforto (calor e frio) recomendam-se seguintes estratégias bioclimáticas de projeto:

- Ventilação natural;
- Aquecimento solar passivo; e,
- Inércia térmica para aquecimento.

Inércia térmica para aquecimento: Para se obter temperaturas mais agradáveis no interior da edificação, as características do envelope - o tipo de piso, parede e cobertura - devem ser compostas por materiais geralmente densos, de elevada capacidade térmica. O uso de materiais que apresentam capacidade térmica elevada, tais como o concreto e a alvenaria cerâmica. A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter aquecido o interior da edificação.

Figura 2. Durante o dia, o piso é aquecido pela radiação solar.

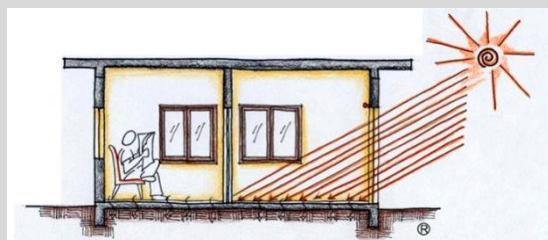
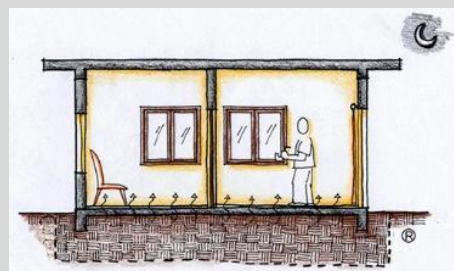


Figura 3. À noite, o calor é liberado para o ambiente interno.



Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

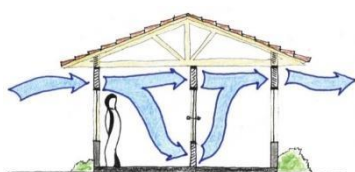
Ventilação natural: No caso do Município de Taubaté/SP recomenda-se - (i) a ventilação controlada, obtida através da circulação de ar pelos ambientes da edificação, desde que o usuário tenha a possibilidade de dosá-la por meio dos dispositivos de controle (abertura e fechamento), conforme sua necessidade; e (ii) a ventilação higiênica, necessária à manutenção

aquecimento solar passivo; inércia térmica (para aquecimento e resfriamento); resfriamento evaporativo; sombreamento e ventilação natural.

da qualidade do ar e à exaustão dos gases e odores, principalmente os produzidos na cozinha e banheiros. É obtida por meio de aberturas superiores nos ambientes, acima do corpo do usuário, para permitirem somente a ventilação necessária à renovação mínima do ar interno.

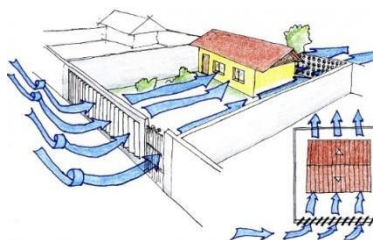
Implantação a barlavento, facilitar o acesso dos ventos (pouca profundidade e a utilização de esquadrias que garantam a ventilação) - se atendida possibilitará 85,6% de conforto térmico (horas do ano).

Figura 4. Ventilação Cruzada.



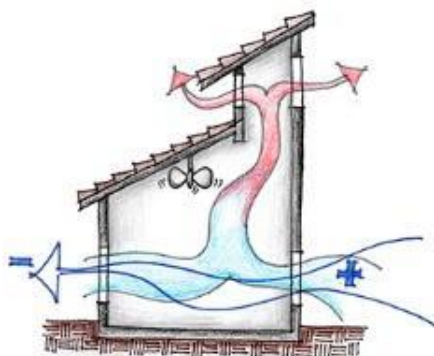
Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

Figura 5. Porosidade dos Fechamentos.



Fonte: IBAM.

Figura 6. Sistema passivo de ventilação: efeito chaminé.



Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

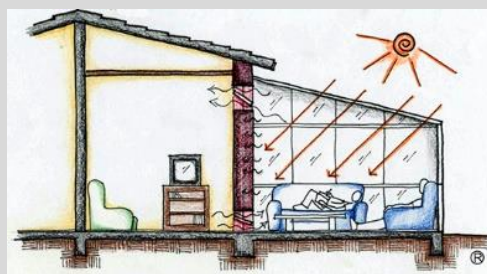
Aquecimento Solar Passivo: consiste em permitir o acesso da radiação solar diretamente ao interior, por meio de aberturas laterais (janelas e paredes transparentes) ou zenitais (claraboias e domos) (LAMBERTS et al, 2014). O ganho direto de calor pode ser obtido, também, por meio de fechamentos transparentes para gerar o “efeito estufa” quando necessário, para aquecer os ambientes interiores.

Figura 7. Aquecimento solar direto no ambiente, por meio de superfície envidraçada.



Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

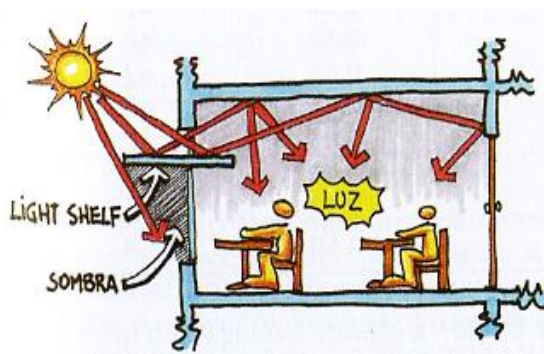
Figura 8. Durante o dia as “estufas” recebem o calor proveniente do sol e o repassam para as paredes internas.



Fonte: Projeteee - Projeto 3E/MME.

As soluções arquitetônicas para o aproveitamento da iluminação natural nas edificações são recomendadas para todos os tipos de clima, pois além de promoverem o conforto luminoso e a salubridade, são bastante eficazes na busca da eficiência energética. A iluminação natural deve ser explorada de forma integrada com os sistemas de iluminação artificial, a serem utilizados somente na ausência ou insuficiência da luz natural. Para proporcionar a iluminação desejada no ambiente, as aberturas podem ser: lateral (tradicional - janelas) ou zenital (oferece maior iluminação média sobre o ambiente).

Figura 9. Abertura lateral (destaque para o light shelf).



Fonte: LAMBERTS, et al, 1997.

Tais estratégias bioclimáticas refletem as recomendações da NBR 15220-3, aplicáveis na fase de projeto, além de estratégias de condicionamento térmico passivo para as edificações. Para a cidade de Taubaté/SP, localizada na Zona Bioclimática 3, são recomendadas as seguintes estratégias bioclimáticas para o favorecimento do conforto térmico nas edificações.

Detalhamento das estratégias de condicionamento térmico passivo recomendadas para a Zona Bioclimática 3

Estação	Estratégia Bioclimática	Detalhamento
Verão	I e J Ventilação Cruzada	A ventilação cruzada é obtida através da circulação de ar pelos ambientes da edificação. Isto significa que se o ambiente tem a janelas em apenas uma fachada, a porta deveria ser mantida aberta para permitir a ventilação cruzada. Também deve-se

		atentar para os ventos predominantes da região e para o entorno, pois o entorno pode alterar significativamente a direção dos ventos.
	F	As sensações térmicas são melhoradas através da desumidificação dos ambientes. Esta estratégia pode ser obtida através da renovação do ar interno por ar externo através da ventilação dos ambientes.
Inverno	B Aquecimento Solar da Edificação	A forma, a orientação e a implantação da edificação, além da correta orientação de superfícies envidraçadas, podem contribuir para otimizar o seu aquecimento no período frio através da incidência de radiação solar. A cor externa dos componentes também desempenha papel importante no aquecimento dos ambientes através do aproveitamento da radiação solar.
	C Vedações Internas Pesadas (Inércia Térmica)	A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter o interior da edificação aquecido.
	E	Caracteriza a zona de conforto térmico.

Fonte: Adaptado da ABNT NBR 15220-3, 2005.

Aberturas para ventilação e sombreamento das aberturas para a Zona Bioclimática 3 e diretriz construtiva relativa à abertura, conforme a Tabela C.1 do Anexo C da ABNT NBR 15220-3

Aberturas para ventilação (A)	Sombreamento das aberturas
Médias	Permitir sol durante o inverno.
A (em % da área do piso) para Aberturas Médias	$15\% < A < 25\%$

Fonte: ABNT NBR 15220-3, 2005.

Valores de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para cada tipo de vedação externa indicadas para a Zona Bioclimática 3

Vedações externas	Transmitância Térmica U [W/(m².K)]	Atraso Térmico Φ [horas]	Fator Solar FS_o %
Parede: Leve refletora	$U \leq 3,60$	$\Phi \leq 4,3$	$FS_o \leq 4,0$
Cobertura: Leve isolada	$U \leq 2,00$	$\Phi \leq 3,3$	$FS_o \leq 6,5$

Fonte: ABNT NBR 15220-3, 2005.

Nas Tabelas D.3 e D.4 da Parte 3 da NBR 15220-3, são apresentados as paredes e coberturas indicadas conforme os valores da transmitância térmica, a capacidade térmica e o atraso térmico definidos para a Zona Bioclimática 3.

Estratégias de condicionamento térmico passivo para a Zona Bioclimática 3

Estação	Estratégias de condicionante térmico passivo
Verão	J) Ventilação cruzada
Inverno	B) Aquecimento solar da edificação C) Vedações internas pesadas (inércia térmica)

Nota: Os códigos J, B e C são os mesmos adotados na metodologia utilizada para definir o Zoneamento Bioclimático do Brasil (Anexo B da NBR 15220-3).

Fonte: ABNT NBR 15220-3, 2005.



EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

A eficiência energética dos sistemas ativos relaciona-se com a utilização de baixo consumo e de maior eficiência, isto é, complementa os momentos em que o microclima não oferece as condições mínimas de conforto nas edificações. Soluções adequadas ao clima, como, por exemplo, aberturas bem-projetadas e protegidas, tanto para a ventilação, quanto para a iluminação, levam o microclima interno a condições de salubridade, podendo-se evitar, assim, o uso de sistemas ativos (iluminação artificial, condicionamento e aquecimento de ar). Esse uso por vezes desnecessário, superdimensionado e com baixo rendimento, provoca custos maiores na conta de energia elétrica e eventual desconforto dos usuários.

Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) para Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos e ENCE para Edifícios Residenciais

Estabelecidas pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO) e a ELETROBRAS/Procel-Edifica, atendendo ao Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica), a Etiqueta tem por finalidade informar a eficiência energética do consumo de energia elétrica de edifícios comerciais, de serviços públicos e de edificações residenciais (unifamiliares e multifamiliares), por meio de uma classificação que pode variar de A (mais eficiente) até E (menos eficiente).

A metodologia de avaliação da conformidade está descrita no Regulamento para Concessão do Selo PROCEL de Economia de Energia para Edificações, bem como nos Critérios Técnicos específicos e baseiam-se nos seguintes documentos:

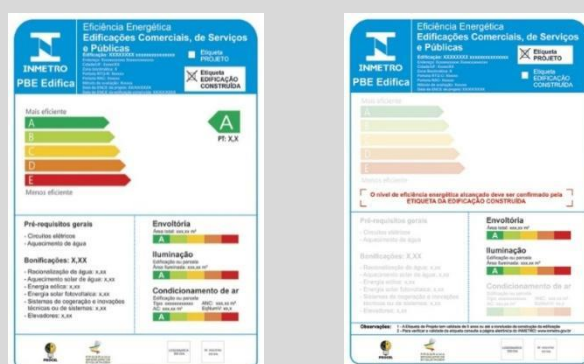
Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética em Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos (RTQ-C); e,

Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética em Edificações Residenciais (RTQ-R)

Atualmente a etiquetagem ainda é concedida em caráter voluntário (com exceção das edificações públicas federais), visando preparar o mercado da construção civil para assimilar, de forma gradativa, a metodologia de classificação proposta. No entanto, a Política Energética Nacional tem planos para tornar obrigatória a etiquetagem de eficiência energética em todos os tipos de edifícios. A obrigatoriedade para

edificações públicas federais foi instituída pela Instrução Normativa Nº 2, no dia 04 de junho de 2014, dispõe sobre regras e o uso da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) nos projetos e construções, com área superior a 500m², novas ou que recebam qualquer reforma que altere seus sistemas de iluminação, condicionamento de ar ou sua envoltória.

Exemplo de etiqueta para edificações comerciais, de serviços e públicas



Fonte: PROCELINFO, 2021.

Selo Procel Edificações

O Selo Procel Edificações é uma premiação concedida pela ELETROBRAS às categorias de equipamentos etiquetados pelo Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) do INMETRO, com elevada eficiência energética. Foi estabelecido pelo Programa Brasileiro de Edificações (PBE Edifica), em novembro de 2014, com o objetivo principal de identificar as edificações que apresentem as melhores classificações de eficiência energética em uma dada categoria do PBE do INMETRO.



DAS EXIGÊNCIAS EM ACESSIBILIDADE NO MEIO URBANO E NAS EDIFICAÇÕES

“A política de desenvolvimento urbano inserida no contexto da função social da cidade - traduzida na justa distribuição dos benefícios da urbanização, no acesso à terra, aos serviços e ao meio ambiente equilibrado -, possui sentido equivalente aos preceitos em acessibilidade. A ver:

Equiparação de oportunidades (Programa de Ação Mundial Para As Pessoas Com Deficiência/ONU)

É o processo pelo qual o sistema geral da sociedade - tal como o meio físico e cultural, a vivência e o transporte, os serviços sociais e sanitários, as oportunidades de trabalho, a vida cultural e social incluída as instalações desportivas e de lazer - se faz acessível a todos.

Acessibilidade (Françoise Choay)

É a possibilidade de acesso a um lugar. A formulação que mais satisfaz é aquela na qual podemos ponderar as acessibilidades por diferentes tipos de oportunidades (emprego, locais de compra, locais de lazer, etc).

As premissas em acessibilidade enunciam que a equiparação de oportunidades é fazer acessível a todos os habitantes a oportunidade de viver na cidade com qualidade. Daí, podemos afirmar que a acessibilidade é atributo da qualidade de vida e constitui-se em item da sustentabilidade ambiental urbana e, portanto, integra os princípios da função social da cidade e da propriedade.

Os Municípios precisam considerar a acessibilidade como a prestação de um serviço essencial, uma atividade corrente, com previsão continuada de recursos no PPA, na LDO e na LOA para investimentos em intervenções, especialização e capacitação de seus quadros, incluindo, além do corpo técnico, os operadores das atividades de fiscalização e de execução direta das obras e serviços. Pois é sabido que é mais barato construir espaços e edifícios acessíveis do que adaptá-los (cerca de 10%). Dessa forma, todo o cuidado deve ser tomado: desde a definição do projeto, na construção das soluções e sua manutenção ao longo do tempo para que não acabem por se transformar em mais uma perigosa barreira à locomoção de todos os tipos de pedestres ou circulantes” (Moraes & Prado/ANTP, 2000).

- Exigências em acessibilidade na Cidade consolidada:

No caso de reforma ou ampliação de edificação existente, constatada a impossibilidade de adoção de soluções que a tornem plenamente acessível, será admitida condição parcial de acessibilidade, desde que esgotadas as alternativas possíveis, a critério do órgão municipal competente e segundo os **níveis de gradação** descritos a seguir:

Disciplina a acessibilidade na Cidade consolidada ao aferir uma gradação para a qualidade das soluções realizadas no espaço construído e consolidado da Cidade.

Esta medida facilita a tarefa dos licenciadores e fiscais, ao mesmo tempo em que estabelece as exigências de forma modulada frente à conformação do espaço encontrado.

a) acessibilidade plena - eliminação total das barreiras existentes;

b) acessibilidade parcial - eliminação parcial das barreiras com eventual adoção de ajudas técnicas para estabelecimento, ao menos, de uma rota acessível desde o exterior e no interior da edificação, de acordo com o Decreto 5.296/2004;

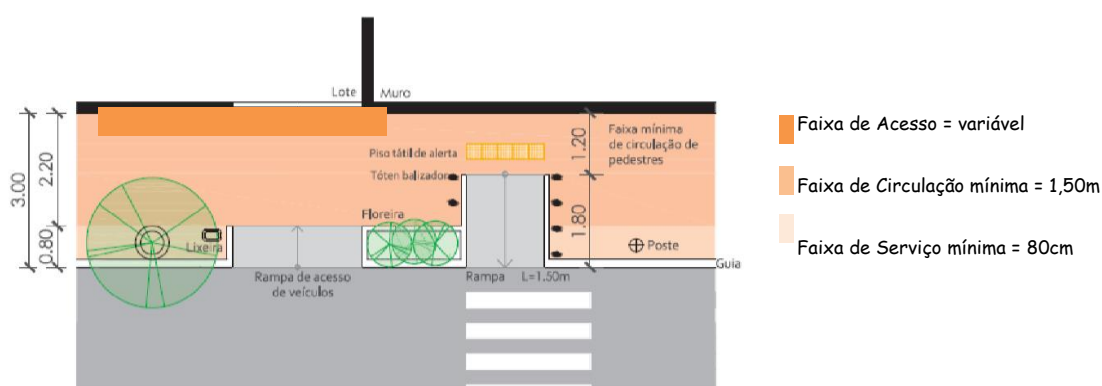
c) acessibilidade possível - eliminação das barreiras sempre que exequível e adoção obrigatória de ajudas técnicas para a sua superação.

O caso de **reforma da calçada existente** ensejará a submissão às disposições de acessibilidade mediante avaliação das condições para o cumprimento das exigências impostas.

Duas questões são aqui tratadas: (i) a oportunidade de avançar com a implantação da acessibilidade na Cidade; e (ii) o reconhecimento e a diferenciação de implantá-la em calçadas consolidadas.

- ✓ Toda calçada será composta por 3 (três) faixas contínuas, com finalidade e largura mínima específica e diferenciada em relação às demais, a saber:
 - I. Faixa de serviços - localizada ao longo do meio-fio, destinada à acomodação do mobiliário urbano, ajardinamento e plantio de árvores, com largura mínima de 80cm (oitenta centímetros), podendo ser maior segundo a classe da via em que se localizar a calçada, sendo admitida excepcionalmente largura menor em calçadas consolidadas, permitida a interrupção para instalação de rampa de acesso de veículos, para desembarque, passagem e travessia de pedestres;
 - II. Faixa de circulação - situada entre as demais faixas, destinada à circulação de pedestres livre de qualquer obstáculo ou barreira, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), devendo ser dotada dos dispositivos de sinalização tátil no piso para orientação da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, nos casos previstos na NBR 9050 da ABNT, não podendo ser invadida pelas faixas limítrofes;
 - III. Faixa de acesso - situada ao longo do alinhamento dos lotes, destinada à passagem e acesso a estes e às edificações, à aproximação para leitura de medidores e hidrômetros, à observação de vitrines e disposição eventual de dispositivos do comércio, à instalação de soluções em acessibilidade quando impossível localizá-las no interior dos imóveis e ajardinamento, de largura variável e dependente das condições da calçada para sua reserva e existência.

Dimensões mínimas da calçada acessível



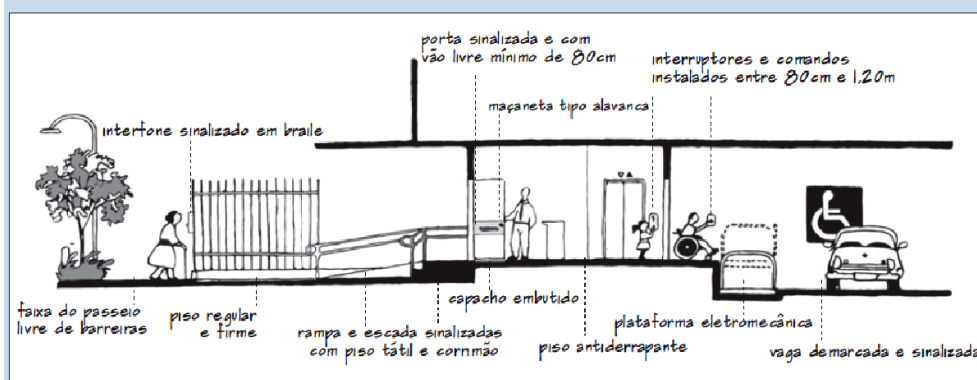
Fonte: IBAM, 2018.

- ✓ Todas edificações destinadas à prestação de serviços públicos, bem como aquelas de uso coletivo de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso e circulação externa e interna pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida por meio de rotas acessíveis.

Rota acessível nas edificações

A rota acessível constitui a garantia do direito de ir e vir a todas as pessoas, com ou sem limitações da mobilidade. Significa assegurar o livre trânsito pelos espaços externos e internos da cidade e das edificações. Para cumprir a sua finalidade a rota acessível deve ser dotada de dimensões e sinalização capazes de orientar qualquer tipo de pessoa, incluindo aquela com deficiência, seja física, seja sensorial, ou idosa.

Figura 04. ACESSIBILIDADE: EXEMPLO DOS ELEMENTOS QUE COMPÕEM UMA ROTA ACESSÍVEL
 (Fonte: Manual para acessibilidade aos prédios residenciais da Cidade do Rio de Janeiro – PMRJ/FUNLAR/IBAM)



Fonte: extraído de Guia Técnico Código de Obras e a Eficiência Energética – ELETROBRAS/PROCEL-Edifica/IBAM, 2013.

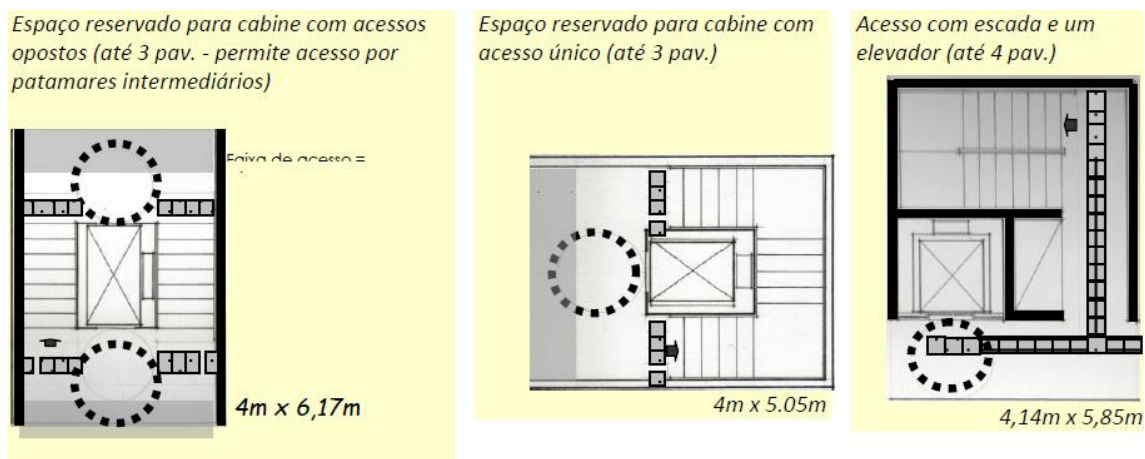
- ✓ Tendo em vista alteração recente ao COE no tocante ao aumento do gabarito das edificações para até 7 (sete) pavimentos, sua distribuição pelo território/áreas ou zonas onde poderá tal liberação ser exercida, bem como em quais condições específicas, serão dadas pela legislação de uso e ocupação do solo urbano, ora também em processo de revisão, cabendo ao COE prever o cumprimento de exigências afetas às instruções de projeto e obras da edificação.

Dessa forma, será preciso regular aspectos diferenciados para edificações acima de 4 pavimentos no quesito da acessibilidade, entre outros, como por exemplo:

- a previsão da instalação de elevadores que obedecerá às exigências da NBR 9050, além das seguintes condições:
 - I. Até 3 (três) pavimentos, não obrigatória desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do terceiro pavimento não ultrapasse 9m (nove metros), devendo haver previsão em projeto de espaço adequadamente dimensionado para instalação de elevador adaptado ou outro meio eletromecânico no futuro para transporte vertical de pessoa em cadeira de rodas;
 - II. Com 4 (quatro) pavimentos ou 12m (doze metros) de altura, obrigatória a instalação de 1 (um) elevador com condições adequadas de acessibilidade;

III. A partir de 5 (cinco) pavimentos, é obrigatória a instalação de, no mínimo, de 2 (dois) elevadores com condições adequadas de acessibilidade.

Possibilidades de arranjo:



✓ Além dos parâmetros complementares em acessibilidade estabelecidos para edificações acima de 4 pavimentos, há outros aspectos a exigir especificamente para elas, a saber:

- as edificações multifamiliares verticais com 5 (cinco) ou mais pavimentos deverão dispor complementarmente de:

- a) sanitário disponível para uso do pessoal em serviço;
- b) local para guarda de material de limpeza e tanque de lavagem;
- c) compartimento de coleta em cada pavimento para acondicionamento temporário dos resíduos sólidos gerados nas unidades domiciliares, com piso e paredes revestidos com material impermeável, resistente e de fácil limpeza, e largura mínima com 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) local exclusivo para recreação e lazer dos moradores em parte ou totalmente coberto atendendo às seguintes disposições:
 - (i) parte coberta contínua calculada na proporção de 1,20m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por compartimento destinado ao descanso noturno de cada unidade residencial da edificação, garantindo-se o mínimo de 40m² (quarenta metros quadrados);
 - (ii) possibilidade de inscrição de um círculo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso coberta;
 - (iii) manutenção de elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 90cm (noventa centímetros) de altura, não podendo ser aberta diretamente para esta o acesso ou vão de ventilação dos depósitos de estocagem de resíduos sólidos e de gás.

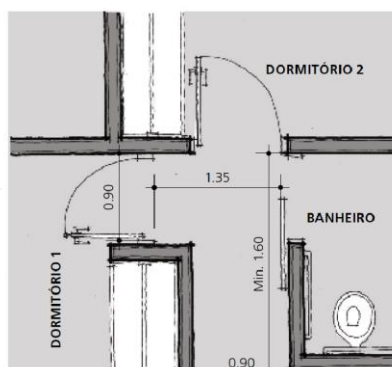
- se ao local de recreação e lazer se agregarem salão de festas, academias de ginástica, brinquedotecas, entre outros ambientes para diversão e lazer, deverão ser previstos banheiros separados por sexo e, no mínimo, 1 (um) banheiro acessível independente ou cabine sanitária inclusa em cada um dos banheiros coletivos, no mesmo pavimento e dotadas das condições de acessibilidade estabelecidas na NBR 9050.
- ✓ Os grupamentos de edificações projetados para terrenos com área maior quem² (.....metros quadrados) submetem-se às condições estabelecidas para condomínios urbanísticos, conforme disposições aplicáveis da legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (a ser definido após formulação da nova LUOS).
- quando constituído grupamento de 2 (duas) ou mais edificações verticais ou mais de 5 (cinco) horizontais, em um mesmo empreendimento, o projeto será acompanhado do plano geral de urbanização do empreendimento.
- o Certificado de Habite-se das edificações que integram o grupamento está subordinado à prévia aceitação das obras de urbanização por parte dos órgãos competentes.
- os parâmetros urbanísticos e edilícios dos componentes que conformam o grupamento atenderão às exigências do COE, no que couber.
- ✓ Acessibilidade na Habitação de Interesse Social: o que se pretende alcançar?

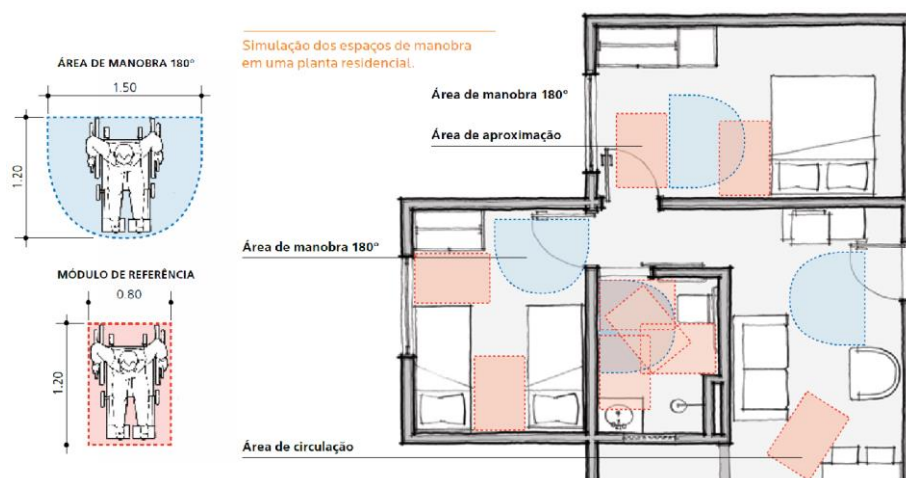
Os empreendimentos **destinados à Habitação de Interesse Social deverão garantir condições plenas de acessibilidade** conforme os padrões exigidos no COE.

Os empreendimentos para HIS, tanto públicos como privados, têm o mesmo compromisso de assegurar as melhores condições diante do envelhecimento desta clientela na habitação, bem como garantir o seu uso por pessoas com deficiência, seja na edificação, seja nas áreas externas.

Exemplo de projeto de HIS acessível

Espaço de manobra adequado às necessidades de um usuário em seu apartamento.





Fonte: extraído de Desenho Universal Habitação de Interesse Social/CEPAM-GESP, 2010.



TRATAMENTO DA QUESTÃO DE GÊNERO NO COE

Importante também na atualização da legislação urbana é a inserção da perspectiva de gênero. Historicamente, as cidades têm sido construídas e expandidas reproduzindo as desigualdades de classe, gênero, raça, sexualidade e 'discapacidades'. A Nova Agenda Urbana da ONU⁶ tem como um dos principais compromissos assumidos pelos países, inclusive o Brasil, a promoção de uma cidade justa e acessível. Dessa forma, os conceitos de "cidade para todas e todos", "cidade seguras para mulheres" ganha força como forma de garantir a diversidade de vozes e experiências nos processos de planejamentos.

Neste contexto, emergem olhares importantes para algumas questões centrais do acesso das mulheres às cidades, especialmente sobre a garantia da segurança e da autonomia. Incluir estas perspectivas, inclusive no código de obras, torna-se imprescindível para a consolidação de legislações urbanas mais democráticas e equitativas. Embora o assédio e a violência sejam uma realidade presente nos lares, é nas ruas que as mulheres estão mais expostas a diversos tipos de agressão. Nesse sentido, por exemplo, pode-se pensar a relação da construção com os espaços públicos a partir de soluções de muros vazados, fachadas ativas, entre outras, de forma a garantir mais segurança.

Outros exemplos:

- a) Copas, cozinhas e áreas de serviço

⁶A publicação completa pode ser acessada em: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf>.

“Encontram-se, ainda, códigos de obras e edificações que classificam as copas, cozinhas e áreas de serviço como compartimentos de permanência transitória. Há de se estar atento para as transformações e peculiaridades do uso desses espaços. A primeira diz respeito ao tempo necessário ao desenvolvimento da atividade básica em uma cozinha: o preparo da comida, que pode exigir longa duração e permanência no ambiente. A segunda está relacionada com aspectos culturais. Sabe-se que em muitas localidades do país o espaço da cozinha tem importância significativa na moradia. É nele que, além do preparo da comida, outras atividades de interação das famílias acontecem. A terceira porque é o espaço no qual a pessoa responsável pelas atividades domésticas mais permanece e, ainda hoje, é a mulher que se coloca à frente das atividades do lar, sobretudo com a crescente representação das mulheres chefes de família. Por último, está a tendência atual de integração das cozinhas aos ambientes de estar, na forma de espaços integrados ou conceito aberto. Portanto, o conforto a assegurar estará relacionado com a ventilação e iluminação natural, o pé-direito e a cubagem de ar contida no ambiente, justificativa para a sua classificação com compartimento de permanência prolongada” (IBAM, 2018).

b) Banheiros:



Com dimensões maiores que cabines sanitárias convencionais, o banheiro familiar é exigência atual, tendo em vista os pais acompanhados com filhos do sexo oposto, ao precisar frequentar o banheiro em ambientes públicos.

c) Creches:



Na compreensão do papel que as mulheres desempenham no mercado de trabalho, muitas empresas já dispõem de creches como parte de suas instalações⁷.



MUDANÇAS CLIMÁTICAS E PROMOÇÃO DA RESILIÊNCIA TERRITORIAL E URBANA NO COE

Reúnem-se neste item parâmetros e padrões que serão tratados ao longo de diferentes Capítulos e Seções da lei do COE, apresentados aqui agrupados sob a qualidade comum de promover a resiliência da cidade.

As interfaces do conteúdo do COE em maior ou menor grau com os preceitos de mitigação e adaptação, entendidos na esfera das mudanças climáticas podem ser identificadas no quadro a seguir apresentado, destacadas em amarelo:

⁷Imagem extraída de: <https://www.uol.com.br/universa/noticias/redacao/2017/10/06/10-frases-que-nao-se-fala-para-uma-mae-que-trabalha-fora.htm>.

PADRÃO DE ADENSAMENTO E QUALIDADE DA EXPANSÃO URBANA	MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE	DINÂMICA DE SUPRESSÃO E REPOSIÇÃO DO BIOMA NA CIDADE
<i>referências</i> Estratégia de uso e ocupação do solo urbano e legislação urbanística	<i>referências</i> Estratégia de mobilidade urbana e projetos previstos	<i>referências</i> Estratégia de qualificação ambiental e ações preventivas
<i>objetivos</i> CONFORTO AMBIENTAL E REDUÇÃO DO CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA	<i>objetivos</i> MOBILIDADE SUSTENTÁVEL E REDUÇÃO DAS EMISSÕES DE GEE	<i>objetivos</i> SERVIÇOS AMBIENTAIS E SEQUESTRO DE CARBONO
<i>indicadores</i> <ul style="list-style-type: none"> parâmetros adotados para o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e índices urbanísticos previstos critérios de avaliação a adotar para liberação de usos urbanos correspondência do modelo de ocupação com as características do clima da cidade 	<i>indicadores</i> <ul style="list-style-type: none"> interações com uso do solo para redução de movimentos pendulares mecanismos para mitigação de impactos no trânsito pelo adensamento projetos e ações propostos para tratamento de condições desfavoráveis à mobilidade 	<i>indicadores</i> <ul style="list-style-type: none"> interações com uso do solo para manutenção e/ou reposição da vegetação na área urbana tratamento das pressões por ocupações irregulares em áreas de proteção ambiental medidas para manutenção das singularidades ambientais do município

✓ Das áreas livres de impermeabilização e da drenagem das águas pluviais

As áreas do lote ou gleba, a serem mantidas livres de impermeabilização, de acordo com o percentual estabelecido pela legislação municipal de uso e ocupação do solo urbano e neste Código, além da legislação ambiental aplicável, atenderão às seguintes finalidades:

- I. O incremento das áreas verdes da Cidade de Taubaté e do Distrito de Quiririm;
- II. A reposição da vegetação do Bioma Regional Mata Atlântica, contribuindo para a biodiversidade;
- III. A mitigação e/ou adaptação da Cidade de Taubaté aos eventos extremos, em especial como coadjuvante do controle das cheias e alagamentos;
- IV. A adesão às estratégias de condicionamento passivo (resfriamento e aquecimento) para promoção do conforto térmico da edificação ou empreendimento, em razão das características bioclimáticas de Taubaté;
- V. A ampliação do potencial de sequestro de carbono das áreas urbanas do Município e de filtragem de poluentes;

Sobre sequestro de carbono: Trata-se da absorção de grandes quantidades de gás carbônico (CO₂) presentes na atmosfera. A forma mais comum de sequestro de carbono é a naturalmente realizada pelas florestas. Na fase de crescimento, as árvores demandam uma quantidade muito grande de carbono para se desenvolver e acabam tirando esse elemento do ar. Tal processo natural ajuda a diminuir consideravelmente a quantidade de CO₂ na atmosfera: cada hectare de floresta em desenvolvimento é capaz de absorver de 150 a 200 toneladas de carbono.

Fonte: Instituto Brasileiro de Florestas (IBF).

- VI. A promoção do conforto térmico nas vias e logradouros, da qualidade do ar e da mitigação das emissões de gases de efeito estufa (GEE);
- VII. A distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando a sua utilização;
- VIII. A contribuição à capacidade de percolação das águas pluviais da Cidade de Taubaté.

Constituem exigências para o tratamento das áreas obrigatoriamente mantidas livres de impermeabilização no interior dos lotes:

I. Deverão ser vegetadas e, quando florestadas, com espécies regionais nativas do Bioma Mata Atlântica .	<i>Estímulo à recomposição do bioma e qualificação da paisagem natural urbana.</i>
---	--

- II. 50% (cinquenta por cento) da área total poderão ser recobertos por deck vazado e/ou *concregrama* e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 80% (oitenta por cento);
- III. As áreas de projeção de prismas de ventilação e iluminação (PVI), se vegetadas poderão compor ao somatório da taxa de impermeabilidade prevista para o imóvel, bem como jardins e acessos, inclusive de garagem e áreas de estacionamento descobertas localizados sobre o solo natural, recobertos com piso drenante ou *concregrama*, nas condições estabelecidas no item II.
- ✓ A questão da drenagem urbana tratada em seu viés sistêmico, ou seja, nas suas relações com o uso e a ocupação do solo e interfaces com os demais campos do conhecimento atuantes no planejamento urbano e, no âmbito do COE, como importante contribuinte na mitigação dos problemas das áreas urbanas nesse setor.

Além das condições técnicas obrigatórias para a drenagem das águas pluviais e escoamento das águas residuais provenientes da edificação, constituem exigências específicas quanto às condições de drenagem dos imóveis:

I. Adotar solução para retardamento do lançamento de águas pluviais na rede pública de drenagem ou sarjetas as edificações com área construída total igual ou maior que 500m ² (quinhentos metros quadrados), por meio de solução de drenagem distribuída , a critério do órgão municipal competente;	<i>Mitiga os impactos de drenagem pela impermeabilização do solo, acarretados pelos empreendimentos.</i>
---	--

Exemplos de solução de drenagem distribuída:



II. Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais, a edificação multifamiliar com 5 (cinco) ou mais pavimentos, os grupamentos de edificações de qualquer natureza, as vilas e os empreendimentos para Habitação de Interesse Social, submetem-se às exigências estabelecidas no Item I.

Os projetos que adotarem solução para **coleta das águas pluviais e residuais e cobertura do tipo teto jardim simultaneamente** poderão ser dispensados das exigências estabelecidas neste artigo, mediante apresentação de laudo técnico que comprove a eficácia da solução para os fins que especifica, a critério do órgão municipal competente.

Estimula a boa prática. Pode-se considerar beneficiar esses empreendimentos com algum desconto no Coeficiente de Aproveitamento, a ser estabelecido no Plano Diretor.



Novas edificações públicas ou privadas, de qualquer categoria de uso, que apresentarem **somatório da área de cobertura ou telhado igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados)** é obrigatória a adoção de sistema de aproveitamento das águas pluviais para fins não potáveis.

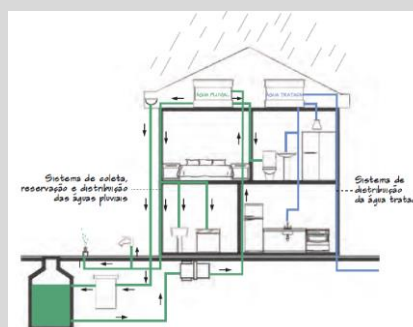
Mitiga os impactos na drenagem urbana pela impermeabilização do solo, acarretados pelos empreendimentos de médio a grande porte.

A coleta das águas pluviais provenientes de coberturas e áreas impermeabilizadas do lote para uso não potável deverá ser executada por

Esquema diferenciado de captação, reservação, adução e distribuição das águas pluviais para uso não potável.

intermédio de sistema independente de captação, reservação, adução e distribuição das instalações de água potável, além de atendidos os padrões estabelecidos na NBR 15.527 da ABNT.

As instalações e equipamentos necessários ao cumprimento da obrigação estabelecida neste item poderão ser localizados nos afastamentos.



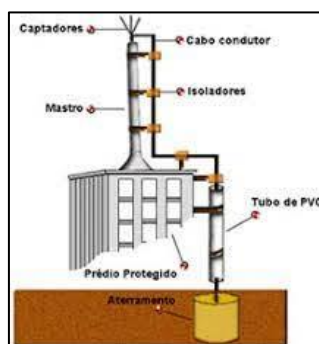
ASPECTOS RELACIONADOS COM A SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES OU COM A PREVENÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

Os critérios de segurança contra incêndio e pânico adotados pelo Corpo de Bombeiros/SP baseiam-se, entre outros, nas condições das edificações em evitar a propagação das chamas e atuam sobre a distância entre edificações vizinhas, na relação de altura entre estas e no percentual de aberturas nas fachadas. Desta forma, especialmente em relação às instalações especiais em garantia da segurança das edificações, em regras constantes das Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros são passíveis de aprovação prévia por este.

- ✓ Os projetos sujeitos à aprovação dos órgãos interagentes com o licenciamento de obras deverão atender às exigências estabelecidas por estes, instruindo-o para posterior apresentação ao órgão municipal competente, com vistas à obtenção da licença de obras.
- ✓ As instalações especiais de segurança, como pára-raios e de combate a incêndios, bem como aquelas sujeitas à avaliação de impactos ambientais e exigências de vigilância sanitária deverão atender as Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis e disposições exaradas pelos órgãos competentes.

Exemplo de esquemas que poderão constar dos anexos do novo COE:

- exigências para instalação de para-raios em determinadas tipologias de edificações.



- instalações de gás.

<p>Toda e qualquer fonte de alimentação de gás GLP, na forma de botijões, balas ou similares deve ser disposta externamente à edificação, em local construído e ventilado permanentemente para isolamento e fins de guarda dos equipamentos seja em uso ou em estoque, conforme determinações de segurança do Corpo de Bombeiros e legislação aplicável quanto à prevenção de risco de explosão e incêndio.</p>	<p>Exemplos:</p> <p>Fonte: Corpo de Bombeiros Militar.</p> <p>Fonte: blogbombeiroswaldo.</p>
---	---

Outras Questões:

- ✓ Algumas atividades em razão dos materiais que manipulam ou do circuito de produção que adotam e que podem causar potencial impacto ao meio ambiente são permitidas no meio urbano, pois necessitam estar próximas ao mercado consumidor da cidade e demandam os serviços que nela existem para funcionar. Nesses casos, há que serem seguidos os regulamentos específicos para assegurar o seu correto funcionamento, cabendo ao COE estabelecer a obrigação e as condições para evitar qualquer ocorrência indesejável ao convívio urbano. Em outros casos, o material usado para sua confecção é que exige regramento específico, de forma a assegurar as condições de segurança e solidez adequadas.
- edificações que abriguem usos e atividades que impliquem a manipulação e o descarte de efluentes com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes, tais como postos de abastecimento e lavagem de veículos, lavagem de roupa a seco, galvanoplastia, douração ou cromagem, marmorarias e similares, deverão ser dotados de instalações para tratamento prévio dos efluentes antes do seu lançamento na rede pública de esgotos, quando cabível, ou para acondicionamento anterior à sua destinação final, sujeitando-se às exigências dos órgãos competentes em cada caso.

<p>Os empreendimentos de qualquer natureza sujeitos a processos de licenciamento ambiental se submetem aos regulamentos que impõem os casos e condições para acionamento de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de forma a</p>	<p>Vincula à aprovação e licenciamento todos os empreendimentos a ser instalados no Município, sujeitos ao EIV, à previsão em projeto e/ou atendimento das contrapartidas exigidas pelo Município.</p>
--	--

salvaguardar a qualidade de vida das populações eventualmente afetadas pela sua implantação e a integridade e sustentabilidade do território municipal.

- ✓ Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 - Projetos de Estruturas de Madeira da ABNT.
- a utilização de construções em madeira para uso de atividades industriais e qualquer outra atividade produtiva ou comercial que implique guarda ou manipulação de produtos e substâncias inflamáveis deve ser proibida;
- a madeira a ser utilizada nas construções deverá seguir aos critérios de manejo florestal sustentável e certificada pelos órgãos ambientais competentes;
- a construção executada integralmente de madeira ou suas partes, além de submeterem-se às demais disposições aplicáveis deste Código atenderá aos seguintes requisitos específicos:
 - a) partes de madeira afastada do solo e dotada de embasamento, ou outro tipo de sustentação, resistente à umidade;
 - b) instalações elétricas executadas segundo as especificações da NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão da ABNT;
 - c) provisão de instalações para abastecimento e tratamento da água potável, de esgotamento sanitário e drenagem conforme as disposições deste Código;
 - d) partes destinadas às áreas molhadas ou de cocção, como banheiros, áreas de serviço e cozinhas, dotadas de tratamento ou revestimento que impeça a retenção de umidade e a propagação de chamas;
 - e) churrasqueiras, fogões a lenha e similares construídos em alvenaria, com local de queima forrado em material refratário e altura mínima das chaminés de exaustão igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado;
 - f) afastamento de qualquer ponto das divisas do lote com, no mínimo, 3m (três metros);
 - g) afastamento entre construções de madeira no mesmo lote com, no mínimo, 4m (quatro metros);
 - h) altura da edificação com, no máximo, 12m (doze metros) de altura, admitindo-se mezanino ou jirau e utilização de sótão;
- construções de madeira com mais de 8m (oito metros) de altura, destinadas ao uso residencial unifamiliar e, em qualquer caso, para uso multifamiliar, institucional, comercial ou de serviços, condicionam-se a parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente;
- as disposições deste item aplicam-se às construções de madeira no meio rural sempre que couber.

<p>A autoconstrução da Habitação de Interesse Social em madeira se submete ao Programa de Assistência Técnica de Cadastro em Programas Habitacionais do Município de Taubaté.</p>	<p><i>Sob o ponto de vista do COE, o que importa é assegurar as condições de segurança, sustentabilidade ambiental e habitabilidade dessas edificações. A regularidade de sua construção será dada por meio do Programa de Assistência Técnica.</i></p>
--	---

- as soluções e instalações de saneamento básico, bem como demais dispositivos para funcionamento das edificações em madeira deverão considerar as seguintes disposições, sempre que aplicáveis:
 - a) local para acondicionamento dos resíduos sólidos orgânicos gerados na edificação e/ou previsão de destinação por meio de compostagem;
 - b) local para acondicionamento da parte seca dos resíduos sólidos em vasilhame que possa ser lacrado;
 - c) local para despejo e tratamento de esgotos, fossa séptica ou outra solução adequada;
 - d) local para acondicionamento de bujão de gás GLP fora da edificação principal, conforme exigências do COE.

<p>As edificações confeccionadas com materiais perecíveis como bambu e outros, estão sujeitas à comprovação técnica da adequação das propriedades do material para fins edilícios.</p>	<p><i>Prevê a ocorrência de outras tecnologias de construção que, quando bem executadas, são perfeitamente eficientes em suas finalidades.</i></p>
---	--

- em qualquer caso, tais edificações sujeitam-se às disposições deste Código, e a critério do órgão municipal competente, o estabelecimento dos padrões a exigir e/ou excepcionar no ato da aprovação do projeto.
 - ✓ Construções temporárias ou definitivas utilizando *contêineres*, tendência que se firma a cada dia, poderá ser prevista no COE.
 - ✓ Diante da expectativa de implantação da tecnologia 5G de comunicação digital no país e as primeiras notícias de que haveria necessidade de pulverização de antenas nos locais onde for instalada (alcance limitado de 300m ao redor), há que se aguardar a evolução das informações quanto aos parâmetros técnicos a adotar para, então avaliar suas relações tanto com a LUOS quanto com o COE.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15220-3: Desempenho térmico de edificações. Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social.** Rio de Janeiro, 2005.

CANOTILHO, J. J. G. **Direito Constitucional.** 6ª ed. Almedina, Coimbra, 1993, p. 371.

Di Pietro, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo.** São Paulo: Atlas, 1997, p. 75.

_____. **Direito Administrativo.** 12ª ed. São Paulo. Atlas, 2000, p. 45.

HAMADA, L.; SANTOS, F. M. M. **Soluções Arquitetônicas Voltadas para a Eficiência Energética das Edificações Hoteleiras: Guia Especial de Arquitetura Bioclimática para Empresários.** 1. ed. Rio de Janeiro: 2011. 56p.

LAMBERTS, R.; DUTRA, L.; PEREIRA, F. O. R. **Eficiência energética na arquitetura.** São Paulo: PW, 1997. 188 p. il. ISBN 85-86759-01-5.

_____. **Eficiência energética na arquitetura.** 3.ed. Rio de Janeiro: ELETROBRAS/PROCEL, 2014. 382 p. Disponível em: <http://www.procelinfo.com.br/main.asp?View=%7B5A08CAF0-06D1-4FFE-B335-95D83F8DFB98%7D&Team=¶ms=itemID=%7B7165F069-0469-4844-962B-83E55F2BB499%7D;&UIPartUID=%7B05734935-6950-4E3F-A182-629352E9EB18%7D>. Acesso em: 20 dez. 2022.

MEIRELLES, H. L. **Direito Administrativo Brasileiro.** São Paulo: Malheiros, p. 161-166.

MELLO, C. A. B. de. **Curso de Direito Administrativo.** São Paulo: Malheiros, p. 198-224.

MELLO, C. A. B. de. **Direito Administrativo.** São Paulo: Atlas, 1997.

MORAES, Ricardo et al. **Elaboração e atualização do código de obras e edificações.** 2.ed. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA; ELETROBRAS/PROCEL, 2012. 319p. ISBN 9788574030371. Disponível em: https://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/guia_codigo_obras_1.pdf. Acesso em: 20 dez. 2022.

Sites Consultados:

<http://www.mme.gov.br/projeteee>. Acesso em: 20 dez. 2022.

<http://www.procelinfo.com.br/main.asp?View={8E03DCDE-FAE6-470C-90CB-922E4DD0542C}>. Acesso em: 20 dez. 2022.

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br