

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



## PRODUTO 4

# MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

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 4**

#### **MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES**

#### **VERSÃO PARA APRESENTAÇÃO - TERCEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

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.

**MARÇO - 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

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

## SUMÁRIO

<b>1 APRESENTAÇÃO</b> .....	<b>9</b>
<b>2 MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES</b> .....	<b>12</b>
<b>TÍTULO I DA APRESENTAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS</b> .....	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</b> .....	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS</b> .....	<b>14</b>
<b>TÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES</b> .....	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO I DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA</b> .....	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO II DO REQUERENTE DE AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS</b> .....	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO III DA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS</b> .....	<b>17</b>
<b>TÍTULO III DAS DEFINIÇÕES DE OBRAS E EDIFICAÇÕES</b> .....	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO I DA CATEGORIZAÇÃO DAS OBRAS</b> .....	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO II DA CATEGORIZAÇÃO DOS USOS DA EDIFICAÇÃO</b> .....	<b>20</b>
<b>TÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DO PROJETO</b> .....	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO II DAS LICENÇAS DE OBRAS</b> .....	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO III DAS DISPENSAS DE LICENCIAMENTO DE OBRAS</b> .....	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO IV DO LICENCIAMENTO DE OBRAS EM TERRENOS ACIDENTADOS</b> .....	<b>28</b>
<b>CAPÍTULO V DO RITO PROCEDIMENTAL ADMINISTRATIVO</b> .....	<b>29</b>
<b>CAPÍTULO VI DA MUDANÇA DE USO DA EDIFICAÇÃO</b> .....	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE</b> .....	<b>31</b>
<b>TÍTULO V DA CONCLUSÃO DAS OBRAS</b> .....	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO I DA CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO</b> .....	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO II DA CERTIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES</b> .....	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO III DA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS GERAIS</b> .....	<b>34</b>
<b>TÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS</b> .....	<b>35</b>
<b>CAPÍTULO I DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS</b> .....	<b>35</b>
<b>Seção I Do Início das Obras</b> .....	<b>35</b>
<b>Seção II Do Canteiro de Obras</b> .....	<b>36</b>
<b>Seção III Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança</b> .....	<b>37</b>
<b>CAPÍTULO II DA SUPRESSÃO E REPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO</b> .....	<b>38</b>
<b>CAPÍTULO III DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES</b> .....	<b>40</b>

CAPÍTULO IV DAS ESCAVAÇÕES, ATERROS E MOVIMENTOS DE TERRA.....	40
CAPÍTULO V DAS DEMOLIÇÕES .....	41
<b>TÍTULO VII DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DE INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO .....</b>	<b>41</b>
CAPÍTULO I DAS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO .....	41
CAPÍTULO II DAS OBRAS PROMOVIDAS PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL .....	43
<b>TÍTULO VIII DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....</b>	<b>44</b>
<b>TÍTULO IX DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PROJETO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÕES.....</b>	<b>45</b>
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	45
CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS GERAIS EM ACESSIBILIDADE .....	46
CAPÍTULO III DAS CALÇADAS, MUROS E VEDAÇÕES .....	47
Seção I Da Composição e dos Padrões Geométricos das Calçadas.....	47
Seção II Dos Muros e Vedações .....	50
CAPÍTULO IV DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS.....	51
CAPÍTULO V DAS COBERTURAS.....	52
CAPÍTULO VI DAS FACHADAS, EMPENAS CEGAS E ELEMENTOS PROJETADOS EM BALANÇO .....	53
CAPÍTULO VII DOS COMPARTIMENTOS.....	54
CAPÍTULO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS.....	57
Seção I Das Aberturas e Vãos .....	57
Seção II Dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI).....	59
Seção III Da Ventilação Mecânica .....	61
CAPÍTULO IX DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES .....	61
Seção I Das Condições Gerais .....	61
Seção II Dos Vãos de Portas e Passagens .....	62
Seção III Das Circulações e Corredores.....	63
Seção IV Das Escadas e Rampas.....	64
Seção V Dos Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes .....	66
CAPÍTULO X DOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS.....	67
CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS .....	69
Seção I Das Disposições Gerais .....	69
Seção II Das Instalações de Água e Esgoto .....	70
Seção III Das Instalações Elétricas e da Luminotécnica .....	72
Seção IV Das Instalações de Gás .....	72
Seção V Das Instalações Especiais .....	73

<b>CAPÍTULO XII DAS ÁREAS LIVRES DE IMPERMEABILIZAÇÃO E DA DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS .....</b>	<b>74</b>
<b>TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES .....</b>	<b>75</b>
<b>CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES .....</b>	<b>75</b>
<b>CAPÍTULO II DOS GRUPAMENTOS EDILÍCIOS .....</b>	<b>76</b>
<b>CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS .....</b>	<b>78</b>
<b>Seção I Das Disposições Gerais .....</b>	<b>78</b>
<b>Seção II Das Edificações Destinadas ao Consumo de Gêneros Alimentícios .....</b>	<b>78</b>
<b>Seção III Das Edificações Destinadas à Hospedagem .....</b>	<b>79</b>
<b>Seção IV Das Oficinas de Veículos.....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS .....</b>	<b>80</b>
<b>CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO E NÃO-RESIDENCIAIS DE USO CONJUGADO</b>	
81	
<b>CAPÍTULO VI DAS EDIFICAÇÕES DE SAÚDE E EDUCAÇÃO .....</b>	<b>81</b>
<b>CAPÍTULO VII DAS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS DOS GOVERNOS FEDERAL E ESTADUAL.....</b>	<b>82</b>
<b>CAPÍTULO VIII DOS LOCAIS DE CONCENTRAÇÃO E REUNIÃO DE PESSOAS .....</b>	<b>82</b>
<b>CAPÍTULO IX DOS EDIFÍCIOS-GARAGEM E DAS GARAGENS DOS EDIFÍCIOS.....</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO X DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO DEPÓSITO E MANEJO DE EXPLOSIVOS, MATERIAL INFLAMÁVEL E COMBUSTÍVEIS.....</b>	<b>84</b>
<b>Seção I Das Disposições Gerais .....</b>	<b>84</b>
<b>Seção II Dos Postos de Serviços e Abastecimento de Veículo.....</b>	<b>84</b>
<b>CAPÍTULO XI DAS EDÍCULAS E GUARITAS .....</b>	<b>85</b>
<b>CAPÍTULO XII DAS CHURRASQUEIRAS E CHAMINÉS .....</b>	<b>85</b>
<b>CAPÍTULO XIII DAS CONSTRUÇÕES EM MADEIRA OU MATERIAL PERECÍVEL .....</b>	<b>86</b>
<b>CAPÍTULO XIV DAS CONSTRUÇÕES COM CONTÊINERS .....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO XV DAS EDIFICAÇÕES COM COBERTURA EM FIBRAS NATURAIS.....</b>	<b>88</b>
<b>CAPÍTULO XVI DA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES .....</b>	<b>89</b>
<b>TÍTULO XI ASPECTOS BÁSICOS DAS OBRAS GERAIS .....</b>	<b>89</b>
<b>TÍTULO XII DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO .....</b>	<b>90</b>
<b>CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO DA ATIVIDADE EDILÍCIA .....</b>	<b>90</b>
<b>Seção I Das Disposições Gerais .....</b>	<b>90</b>
<b>Seção II Das Denúncias .....</b>	<b>91</b>
<b>Seção III Das Notificações e Autuações .....</b>	<b>91</b>

<b>CAPÍTULO II DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....</b>	<b>92</b>
<b>Seção I Das Definições .....</b>	<b>92</b>
<b>Seção II Do Auto de Infração e Da Multa .....</b>	<b>92</b>
<b>Seção III Do Embargo de Obras .....</b>	<b>94</b>
<b>Seção IV Da Interdição de Edificações, Obras e Equipamentos .....</b>	<b>94</b>
<b>Seção V Da Demolição Compulsória .....</b>	<b>95</b>
<b>Seção VI Da Cassação da Licença .....</b>	<b>96</b>
<b>Seção VII Do Recurso .....</b>	<b>96</b>
<b>TÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>97</b>
<b>CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>97</b>
<b>Seção I Da Comissão Técnica de Análise e Avaliação Permanente do COE.....</b>	<b>97</b>
<b>Seção II Do imóvel Abandonado .....</b>	<b>97</b>
<b>CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>97</b>
<b>Seção I Da Regulamentação do COE, Da Validade da Licença Emitida, Da Publicidade e Das Revogações Expressas .....</b>	<b>97</b>
<b>Seção II Da Vacatio Legis .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO I. GLOSSÁRIO .....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS .....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS (Art. 95) .....</b>	<b>112</b>
<b>ANEXO IV. POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T<sub>xp</sub>) (Art. 174) .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS .....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO VI. ESQUEMAS DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS (Art. 106)</b>	<b>115</b>
<b>ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL.....</b>	<b>116</b>
<b>ANEXO VIII. ESQUEMAS DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (Art. 150) .....</b>	<b>119</b>
<b>ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS.....</b>	<b>120</b>
<b>ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETAIS .....</b>	<b>122</b>
<b>ANEXO XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS.....</b>	<b>130</b>



## 1 APRESENTAÇÃO

Este documento consiste no quarto 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.

O produto aqui apresentado é dedicado ao detalhamento das propostas apresentadas inicialmente no Produto 3 - Proposições Preliminares, agora já no formato do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações. A Minuta apresentada deverá ser discutida em reuniões técnicas com a Prefeitura para aperfeiçoamentos e definições sobre aspectos abordados no documento. A partir dessa rodada de discussões, será entregue a versão consolidada do Anteprojeto de Lei, na última atividade do trabalho desta assessoria técnica.

Os esforços de revisão do Código de Obras e Edificações do Município de Taubaté envolvem temas que incidem sobre a cultura administrativa local e suas práticas o que, por vezes, exigem a reflexão não apenas dos aspectos técnicos em si, mas também a avaliação das soluções mais adequadas à própria capacidade de gestão do Município. Da mesma forma, abrangem demandas advindas dos usuários externos, profissionais da construção civil, de natureza distinta daquelas do corpo técnico municipal, relacionadas com a produção de projetos e a realização de suas obras, a partir dos desejos de seus clientes, de sua criatividade para atendê-los e de interesses comerciais.

Há, entretanto um denominador comum que encontra espaço de manifestação no tocante ao regramento das atividades edilícias tratadas em um código de obras e edificações: o cumprimento da função social da propriedade urbana e rural, determinado pela Constituição Federal de 1988, isto é dizer que o direito de acesso coletivo à cidade e ao território de forma sustentável, inclusiva e justa é primaz, em detrimento de desejos e demandas individuais.

Estamos todos submetidos ao mandato constitucional e seus princípios, bem como às diretrizes do Plano Diretor Físico (Lei Complementar nº 412/2017), por sua vez submetido às disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Nesse sentido, cabe observar que cabe ao IBAM assegurar nos produtos de suas consultorias a obediência aos mandatos legais, principalmente porque se destinam a instruir os procedimentos do Poder Público, de forma juridicamente correta e aderente às necessidades e realidade local encontradas em cada Município do país onde atua.

Em Taubaté, são condicionantes principais que balizam a revisão do COE:

- Ainda é preciso privilegiar o caráter didático do instrumento, o que acarreta a manutenção e o aprimoramento de um conjunto de detalhamentos presente na versão do COE vigente com a introdução de ajustes e complementos, de forma a dar-lhes o claro sentido e unificar o entendimento geral sobre seus diversos aspectos.

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- No esforço de assegurar a clareza e a objetividade de um texto robusto e que trata de múltiplos assuntos, lançou-se mão de todas as oportunidades fornecidas pelos manuais da boa técnica jurídica na estruturação e organização formal da Lei, de forma a facilitar a identificação das diferentes matérias de que trata, agrupando-as e organizando-as sob uma mesma divisão ou subdivisão e, além disso, dotando-a de um índice.
- Nesse sentido, outro recurso de que se lança mão diz respeito às formas de ‘descarregar’ o texto da Lei de assuntos relativos às rotinas administrativas internas, 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. 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.
- O recurso de remeter para Anexos da Lei um conjunto de informações complementares ao entendimento do texto jurídico e para ilustração dos resultados projetuais e técnicos a alcançar - ausentes do código vigente -, também é utilizado, contribuindo para a clareza, objetividade e compreensão do propósito de suas exigências.
- Em função de sua antiguidade, tendo sido promulgado em 1994 e da ausência de atualização efetivas, mesmo que de suas partes ao longo do tempo, o COE vigente é hoje desatualizado, tanto sob o ponto de vista de sua adesão ao atual aparato jurídico-institucional brasileiro, correlacionado com as políticas urbanas, quanto em relação ao seu conteúdo técnico e requerimentos contemporâneos implicados com a matéria edilícia, sendo pouco efetivo em acompanhar as transformações sociais, tecnológicas e temáticas que influem sobre as práticas modernas que devem dirigir a confecção de projetos e a realização de obras no campo da construção civil.
- Ao mesmo tempo, as transformações da dinâmica urbana de Taubaté demandam novas respostas do COE, no sentido de orientar o seu crescimento e assegurar a promoção da qualidade ambiental urbana e territorial, naquilo que lhe cabe regular.
- Um COE contemporâneo deve não só tratar da tradicional tríade de solidez - segurança - salubridade das obras e edificações, mas ampliá-la, na garantia do seu desempenho eficiente e sustentável. Tais pressupostos são atendidos na presente proposta do novo COE de Taubaté pela introdução de temas atuais que se identificam tanto com os avanços técnico-científicos (resiliência aos eventos climáticos extremos, conforto ambiental e eficiência energética), como com as conquistas da sociedade brasileira (acessibilidade e desenho universal, gênero e longevidade).
- Para tanto, parâmetros edilícios foram revisados e outros novos introduzidos, sendo apresentados didaticamente por meio de ilustrações, quadros e tabelas nos Anexos da Lei, tendo como objetivos nivelar o entendimento conceitual e técnico de analistas e

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

usuários do COE e a correta compreensão dos critérios implicados com a materialização edilícia decorrente da inserção desses novos temas ao escopo do instrumento, com a intenção de firmar ao longo do tempo boas práticas contemporâneas de confecção de projetos e execução de obras.

- Sendo lacuna ainda a superar e diante das limitações de um COE em regular matéria atinente às questões de desenho de processos e disposições administrativo-organizacionais, são incluídas aos seus comandos definições, categorizações e classificações referentes às obras e edificações, com a intenção de instituir uma padronização, em auxílio à operacionalidade dos trabalhos de licenciamento, fiscalização e emissão das certificações que lhes cabem.

\*\*\*

Há ainda um trabalho pela frente de afinar a redação dos artigos e de discutir com a Prefeitura de Taubaté, em atividade conjunta, as definições pendentes apontadas e outras que venham a ser levantadas pela equipe na leitura desta versão inicial. Para isso, na Minuta apresentada neste documento foram feitas marcações em amarelo para destacar pontos em que é preciso atenção e definição em conjunto com a Comissão Técnica Municipal e em futuros debates com a sociedade de Taubaté, em especial em Audiência Pública. Após eventuais ajustes a esta Minuta de Anteprojeto de Lei será realizada também revisão jurídica do texto para entrega da versão final, a serem consolidadas no **Produto 5 - Anteprojeto de Lei**.



## 2 MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DO CÓDIGO MUNICIPAL DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Cabeçalho da Lei:

Lei Complementar Municipal nº ..... de ..... de ..... de .....

Institui o Código de Obras e Edificações do  
Município de Taubaté - SP

O Prefeito do Município de Taubaté, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO I DA APRESENTAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Esta Lei institui o Código Municipal de Obras e Edificações (COE) do Município de Taubaté, do Estado de São Paulo, instrumento base de regulação da atividade edilícia, que estabelece as normas definidoras de controle técnico-funcional das construções, para elaboração, análise e aprovação de planos, projetos, autorizações e licenciamentos quanto à execução de obras e instalações.

**Art. 2º.** Este COE dispõe sobre as obras e edificações a serem realizadas em todo o território do Município.

**Parágrafo único.** Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, que sejam destinados à construção, **reforma**, mudança de uso ou demolição a serem executados no Município deverão estar de acordo com este COE, com as diretrizes e estratégias previstas no Plano Diretor Físico, instituído pela Lei Complementar nº 412, de 2017, Plano de Mobilidade, instituído pela Lei nº 5.668, de 2021 e com a legislação dele decorrente, bem como com os demais regulamentos urbanísticos, a legislação ambiental e a de proteção do patrimônio histórico e cultural sempre que aplicáveis.

**Proposição PMT:**

**Art. 2º, parágrafo único.** Substituir todos os termos “reforma” por “reforma/retrofit”

**Comentário IBAM:**

Entendemos que existe reforma que não se enquadra no conceito de *retrofit*, que é especificamente uma reforma interna sem alteração alguma da construção/invólucro. Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Art. 3º.** O Município disciplinará o licenciamento de edificações em imóveis que se encontram em áreas liberadas para construção, que possuam frente para via pública oficial ou servidão de passagem com acesso à via pública oficial e desde que não estejam inseridas em áreas objeto de parcelamento irregular do solo.

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

**Art. 4º.** Fazem parte integrante desta Lei os Anexos assim constituídos:

I. ANEXO I. GLOSSÁRIO (com as definições dos termos técnicos adotados neste COE)

II. ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS

- a) Anexo IIA. Esquema da conformação das calçadas
- b) Anexo IIB. Condições para Rebaixamento do Meio-Fio
  - 1. Rampa com abas laterais
  - 2. Rampa sinalizada com totens
  - 3. Rebaixamento total de segmento da calçada
- c) Anexo IIC. Esquemas de rebaixamento da calçada para acesso de veículos
  - 1. Rampa para acesso de veículos ao lote
  - 2. Rampa para acesso de veículos aos postos de abastecimento de combustíveis
- d) Anexo IID. Esquema da disposição de tapumes sobre a calçada

III. ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS

IV. ANEXO IV. POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T<sub>xp</sub>)

V. ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS

- a) Anexo VA. Conformação da marquise
- b) Anexo VB. Toldos apoiados

VI. ANEXO VI. ESQUEMA DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS

VII. ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL

- a) Anexo VIIA. Dimensionamento das Aberturas e Vãos
- b) Anexo VIIB. Dimensionamento dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)
  - 1. Classes de PVI
  - 2. Parâmetros geométricos básicos do PVI

VIII. ANEXO VIII. ESQUEMA DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

IX. ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

- a) Anexo IXA. Tratamento das portas para ambientes dotados de aquecedores a gás
- b) Anexo IXB. Disposição externa do gás
- c) Anexo IXC. Localização de poços e fossas

X. ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETUAIS

- a) Anexo XA. Esquema para coleta de águas pluviais de coberturas e telhados
- b) Anexo XB. Conformação de Muros e Vedações Vazados
- c) Anexo XC. Estratégias de Condicionamento Térmico Passivo
- d) Anexo XD. Quadro das Estratégias Bioclimáticas para Taubaté - SP
  - 1. Exemplos de dispositivos para proteção de fachadas
  - 2. Exemplos para obtenção de ventilação eficiente
  - 3. Modelo de esquadria eficiente
  - 4. Exemplos para tratamento de coberturas

## XI. ANEXO XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS

**Parágrafo único.** As figuras e esquemas constantes do Anexo II ao Anexo IX ilustram as condições que necessariamente devem ser obtidas como resultado final da realização das obras e o Anexo X aquelas que são recomendações desejáveis.

## CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

**Art. 5º.** Este COE adota como princípios a serem materializados na sua aplicação:

- I. Subordinação do interesse particular ao bem comum e coletivo;
- II. Promoção do direito à cidade sustentável e das funções sociais da cidade e da propriedade urbana ou rural;
- III. Utilização e obediência às Normas Técnicas Brasileiras e regulamentações aplicáveis para orientação do desenvolvimento de projetos e execução de obras;
- IV. Desenvolvimento de soluções com base nas boas práticas edilícias contemporâneas, na arquitetura vernacular, nos avanços no setor, tendo em vista a manutenção da qualidade do espaço construído do local onde se dá a intervenção e a correlação com os valores culturais da população e o patrimônio histórico, ambiental e paisagístico a preservar;
- V. Integração arquitetônica, urbanística e paisagística dos projetos, bem como o respeito aos bens de interesse históricos e culturais que representam a identidade do Município de Taubaté;
- VI. Garantia das condições de acessibilidade universal, circulação e utilização pela população das edificações de uso público e coletivo, do espaço e mobiliário urbano, com adoção de soluções específicas para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto em normas técnicas e na legislação aplicável;
- VII. Adoção de parâmetros bioclimáticos para o desenvolvimento de projetos de arquitetura e de desenho urbano, de acordo com as estratégias bioclimáticas estabelecidas para a Zona Bioclimática 3 (ZB3) na NBR 15220-3, e indicadas no Anexo X deste COE;
- VIII. Utilização de tecnologias sustentáveis, materiais de construção certificados e ajudas técnicas disponíveis em complemento à promoção do conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade universal das edificações e do meio urbano;
- IX. Implantação do objeto arquitetônico no lote, bem como do mobiliário urbano e demais artefatos nos logradouros públicos, garantidas a acessibilidade e desenho universal e a qualidade tecnológica, de forma a potencializar os atributos da paisagem urbana e evitar a poluição visual;



- X. Adoção preferencialmente de espécies regionais nativas do Bioma da Mata Atlântica adequadas para arborização urbana, nos projetos paisagísticos e no ajardinamento de lotes particulares, sempre que viável e conforme requerimentos municipais aplicáveis;
- XI. Simplificação dos procedimentos administrativos pelo Poder Público e promoção da assistência técnica, tendo em vista facilitar a regularidade e a correta execução de projetos e obras de interesse social ou em prol do bem comum, inclusive apoiando as iniciativas de construção direta pelos seus usuários.

**Art. 6º.** É objetivo geral deste COE orientar os costumes construtivos, regulando o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção, assim como ordenando a sua implantação no lote, a fim de garantir solidez, segurança, salubridade, habitabilidade, acessibilidade universal, conforto ambiental, eficiência energética e sustentabilidade das edificações e obras, sendo complementado pelos seguintes objetivos específicos:

- I. Promover a qualidade do espaço construído através de parâmetros e requisitos que assegurem o desenvolvimento das atividades humanas em edificações sólidas, seguras, salubres e sustentáveis;
- II. Estabelecer critérios para a realização de obras públicas e privadas de forma a garantir a integridade física e mental da população na utilização cotidiana do espaço em que circula;
- III. Orientar a elaboração das novas edificações, a adequação das existentes, a realização das obras e implantar o mobiliário urbano de acordo com os fundamentos da acessibilidade universal, adotando soluções específicas para a locomoção das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, ainda que temporária;
- IV. Estabelecer critérios para instalação da infraestrutura das edificações e terrenos particulares;
- V. Incorporar princípios de conforto ambiental e critérios para redução do consumo de energia elétrica e promoção da eficiência energética nas edificações e indicar processos construtivos que orientem o uso sustentável dos recursos naturais;
- VI. Facilitar a regularização urbanística das edificações localizadas em áreas de interesse social, observadas as condições de segurança e risco do local onde se situam;
- VII. Dar acesso simplificado e tecnicamente assistido ao processo administrado para a população de baixa renda, reduzindo as barreiras burocráticas ao licenciamento de construções que acabam por induzir à informalidade.

## TÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

### CAPÍTULO I DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

**Art. 7º.** O Município exercerá o controle da atividade edilícia, por meio de emissão de licença de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo solicitado pelo interessado.

**Parágrafo único.** O Município não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

**Art. 8º.** O controle da atividade edilícia pelo órgão municipal competente pode requerer o envolvimento e a participação, sempre que cabível, de outros órgãos, tais como:

- I. Secretarias Municipais responsáveis pelo controle de aspectos correlatos e implicados com o licenciamento e fiscalização da atividade edilícia;
- II. Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e/ou Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COORDEC), naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico ou outras situações de risco quando couber;
- III. Departamento de Controle do Espaço Aéreo do Comando da Aeronáutica (Comaer) – em função da Área Especial de Proteção do Comando da Aviação do Exército (CAVEX);
- IV. Órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural; de saúde e vigilância sanitária; entre outros previstos em Lei;
- V. Concessionárias dos serviços públicos;
- VI. Órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

**§ 1º.** A emissão ou renovação de licença para construção, demolição, restauração, reparos e pintura ou para instalação de qualquer atividade em imóvel tombado depende da prévia anuência do órgão federal, estadual ou municipal competente pela tutela do bem.

**§ 2º.** O pedido de aprovação de projeto e licenciamento das obras em terrenos confrontantes com rodovias e estradas federais ou estaduais será apresentado para análise instruído com parecer favorável dos setores competentes da ANTT/Dnit (Agência Nacional de Transportes Terrestres/Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes) e do DER-SP (Departamento Estadual de Estradas de Rodagens) respectivamente.

**§ 3º.** A aprovação de planos e projetos, bem como a emissão de autorizações e licenças de qualquer natureza não implica responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução das obras respectivas.

## CAPÍTULO II DO REQUERENTE DE AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS

**Art. 9º.** São legitimados a requerer a licença de obras:

- I. O proprietário ou titular de direito real que lhe assegure a fruição do imóvel;
- II. O possuidor, desde que apresente um dos documentos a seguir:
  - a) Contrato de Locação do imóvel com autorização expressa do proprietário;
  - b) Compromisso de Compra e Venda devidamente registrado na matrícula do imóvel;
  - c) Contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
  - d) Escritura definitiva sem registro;
- III. O terceiro com autorização expressa do proprietário.

**Art. 10.** As Autorizações e Licenças de Obra serão outorgadas ao titular do direito de construir, definidos no artigo 9º, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

**§ 1º.** O requerente interessado em obter Autorização ou Licença para execução de obras deverá apresentar, para análise e aprovação do Município, projeto desenvolvido por profissional



habilitado como Autor, que poderá ser o Responsável Técnico pela execução da obra, se outro profissional, igualmente habilitado, não for apresentado, especificamente, para a função.

**§ 2º.** O requerente interessado em obter Autorização ou Licença para execução de obras responde pela autenticidade e veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

**Art. 11.** O Outorgado pela Autorização ou Licença para execução das obras, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das condições de limpeza, integridade, estabilidade, segurança e salubridade do terreno e suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta Lei, assegurando a este as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

**Parágrafo único.** No caso de execução de obra enquadrada nos casos de dispensa de profissional responsável técnico, o proprietário ou possuidor responderá civilmente por esta.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS**

**Art. 12.** Somente profissionais e empresas legalmente habilitados e inscrito junto ao Município poderão submeter solicitações de projetos para análise e aprovação com o intuito de obtenção de Autorizações ou Licenças para a execução de obras.

**§ 1º.** Para fins de elaboração do projeto arquitetônico e/ou execução da obra, os profissionais responsáveis deverão comprovar junto ao órgão municipal competente a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica perante o respectivo Conselho de fiscalização do exercício profissional.

**§ 2º.** Para os efeitos desta lei, considera-se:

- I. Autor do Projeto, o profissional habilitado responsável pela elaboração dos projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;
- II. Responsável Técnico da Obra, o profissional responsável pela execução, direção técnica e/ou fiscalização da obra, desde seu início até sua total conclusão.

**§ 3º.** A autoria e responsabilidade técnica da obra podem ser assumidas por profissionais distintos.

**§ 4º.** O autor do projeto, de acordo com aquilo que lhe couber, dentre outras medidas que permitam compreender as soluções propostas, deverá:

- I. apresentar informações sobre a área a ser ocupada pela obra, especialmente:
  - a) quanto a restrições ambientais;
  - b) quanto a edificações já existentes que serão ou não demolidas, se houver;
  - c) cotas reais entre a edificação e as divisas, os imóveis vizinhos e o eixo de vias públicas de acesso, adotadas no projeto;

d) quanto ao perfil natural do terreno, de forma esquemática, eventuais cortes e aterros necessários para a execução do projeto.

II. Manifestar ciência que está sujeito às penalidades legais, para o caso de omissão ou incorreção das informações prestadas.

§ 5º. Os profissionais, de acordo com suas responsabilidades técnicas, são responsáveis pela segurança da obra conforme a boa prática construtiva e as normas técnicas pertinentes que garantam a estabilidade, solidez, acessibilidade interna e externa, eficiência energética, salubridade e habitabilidade e/ou utilização da edificação, de acordo com as normas da ABNT, com o presente Código e demais legislação correlata.

§ 6º. A responsabilidade pelo cumprimento das exigências estaduais e federais incidentes sobre a obra licenciada é do titular da licença do imóvel, o autor do projeto e/ou responsável técnico.

**Art. 13.** O profissional responsável técnico pela execução da obra responde:

- I. Pela observação fiel do projeto aprovado até a sua conclusão;
- II. Pelo cumprimento das eventuais exigências aplicáveis durante a execução da obra, previstas em legislação, e na responsabilidade compartilhada com o profissional autor do projeto, se for o caso;
- III. Pela qualidade dos materiais e técnicas empregados para a execução da obra;
- IV. Pelo risco ou eventuais danos aos prédios vizinhos, aos operários da obra e a terceiros;
- V. Pela observância das disposições deste COE e da legislação urbanística municipal.

**Art. 14.** É obrigação do profissional autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra a colocação e manutenção de placa de identificação em local visível, durante todo o decorrer da obra, devendo conter as seguintes informações:

- I. Endereço completo da obra;
- II. Nome do autor do projeto e número de registro no respectivo conselho de fiscalização do exercício profissional;
- III. Nome do responsável técnico pela execução da obra e número de registro no respectivo conselho de fiscalização do exercício profissional;
- IV. Número do processo, data de emissão, prazo de validade da licença e código de verificação (QR Code);
- V. Finalidade da obra.

**Art. 15.** A substituição do Responsável Técnico pela Execução da Obra pode ocorrer nas seguintes hipóteses:

- I. A pedido do proprietário da obra, mediante requerimento, com justificativa e apresentando novo profissional responsável pela execução da obra com o devido registro junto ao respectivo conselho profissional (CREA/CAU);
- II. A pedido do atual profissional responsável técnico pela execução da obra, com justificativa e apresentando a baixa da responsabilidade técnica registrada junto ao respectivo conselho profissional (CREA/CAU).

§ 1º. De imediato será promovida vistoria técnica pela fiscalização de obras que na hipótese do inciso II, embargará a execução da obra até a apresentação do novo profissional responsável técnico.

§ 2º. A Prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

### TÍTULO III DAS DEFINIÇÕES DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

#### CAPÍTULO I DA CATEGORIZAÇÃO DAS OBRAS

**Art. 16.** Toda realização de obras destinadas à construção, demolição ou reforma de edificação e de montagem ou desmontagem de instalações, públicas ou privadas, a serem executadas no Município só poderão ocorrer após licenciamento e/ou autorização e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado, salvo expressa ressalva desta Lei.

**Art. 17.** Para os efeitos deste Código, obras são os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados a modificar, adaptar, recuperar ou construir edifícios, estruturas e demais elementos correlacionados em geral.

§ 1º. As intervenções sobre o meio ambiente natural, quando destinadas a sua transformação, preservação ou recuperação, no contexto da matéria tratada neste Código, são consideradas obras.

§ 2º. Considera-se, ainda, como obras os trabalhos realizados segundo as determinações de projeto e de normas técnicas, destinados à montagem e desmontagem de estruturas e demolições parciais ou totais.

**Art. 18.** As obras são classificadas como:

- I. Obras de Edificações;
- II. Obras Gerais.

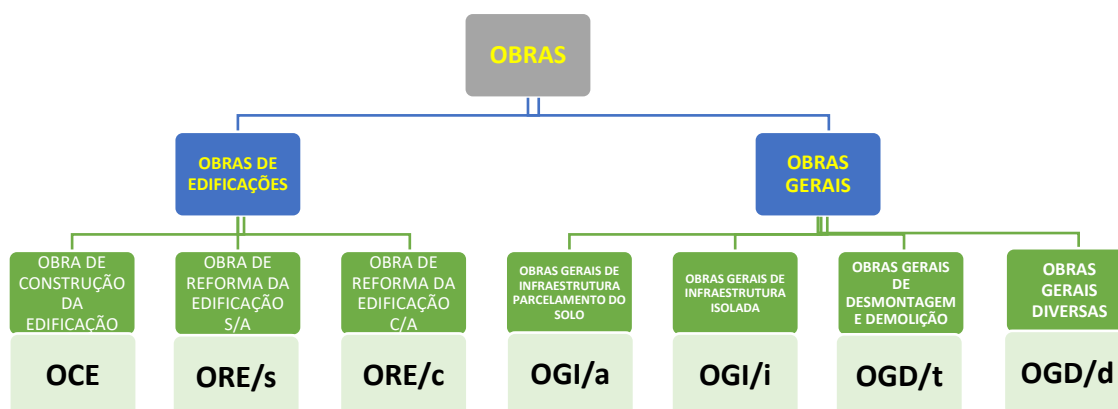
§ 1º. As Obras de Edificações se subdividem nas seguintes categorias:

- I. Obras de Construção da Edificação (OCE): construção de uma nova unidade qualquer de edificação, composta de dependências que a possam caracterizar segundo suas funções como autônoma, independente de outras edificações porventura existentes no lote, mesmo que com elas possa existir alguma ligação;
- II. Obras de Reforma da Edificação (ORE), que se subdividem em:
  - a) Obras de Reforma da Edificação sem alteração da área construída (ORE/s - sem alteração): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, não alterando sua área, forma ou altura;
  - b) Obras de Reforma da Edificação com alteração da área construída (ORE/c - com alteração): obras de substituição parcial dos elementos construtivos e/ou estruturais de uma edificação, com alteração ou não do arranjo de suas dependências, com ampliações

ou demolições que alterem sua forma ou altura e, principalmente, sua área, quer por acréscimo, quer por decréscimo.

§ 2º. As Obras Gerais se subdividem nas seguintes categorias:

- I. Obras Gerais de Infraestrutura Articulada para o Parcelamento do Solo (OGI/a): conjunto de obras de arte corrente, redes, sistemas e de equipamentos urbanos, eventuais obras de artes especiais, infraestrutura verde, visando qualificar áreas de terra parceladas para fins urbanos;
- II. Obras Gerais de Infraestrutura Isolada (OGI/i - isoladas): conjunto de obras de arte, redes e sistemas, de equipamentos e mobiliário urbano, de equipamentos industriais e de instalações de equipamentos diversos, de redes e sistemas de saneamento, energia, telecomunicações e transmissão de dados, do sistema viário, e outros, não vinculadas a processo de implantação de parcelamentos do solo urbano, promovidas pelo Poder Público ou pelas concessionárias de serviços públicos e, eventualmente, pela iniciativa privada por obrigação legal ou especialmente autorizada;
- III. Obras Gerais de Desmontagem e Demolição Total (OGD/t): procedimentos realizados segundo as determinações de projeto e das normas técnicas, para a desmontagem de estruturas ou demolições totais, tornando o lote, ou a área de terreno privativa da unidade autônoma, à condição de vago;
- IV. Obras Gerais Diversas (OGD/d): obras de instalações, manutenção e recuperação de elementos estruturais, pequenas construções, pequenas escavações e pequenas demolições que, embora não necessitem de aprovação prévia de projeto, é indispensável que sejam licenciadas.



## CAPÍTULO II DA CATEGORIZAÇÃO DOS USOS DA EDIFICAÇÃO

**Art. 19.** Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se nas seguintes categorias de uso:

- I. Uso Residencial – edificação destinada à habitação de caráter permanente, com uma ou mais unidades caracterizadas pelos compartimentos de um dormitório, uma cozinha e um banheiro, uma área com tanque de lavagem, no mínimo, classificando-se como:

- a) Unifamiliar - correspondendo a uma edificação composta por uma única unidade destinada à habitação;
  - b) Multifamiliar – correspondendo a uma edificação composta por mais de uma unidade residencial, com um ou mais pavimentos, dispendo de áreas e instalações comuns que garantam o seu funcionamento;
- II. Uso Não Residencial - edificação destinada a abrigar atividade comercial, industrial, de serviços ou mais de um uso de produção conjugados, conforme as seguintes definições:
- a) Comercial - destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema varejo ou atacado;
  - b) Industrial - destinada à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
  - c) Serviços - destinada às atividades de prestação de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais;
  - d) Conjugado - edificação destinada às atividades de produção - comerciais, industriais e de serviços -, exercidas de forma conjugada num mesmo estabelecimento;
  - e) Institucional - destinada a abrigar o conjunto das atividades de prestação de serviços públicos e às atividades em geral de educação e ensino, pesquisa, saúde e locais de concentração e reunião de pessoas que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, terminais rodoviários etc., classificando-se como:
    - 1. Permanente - destinada a abrigar atividades em caráter definitivo; e
    - 2. Temporário - edificação ou instalação dotada de estrutura específica destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento;
- III. Uso Misto - aquelas que reúnem em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, duas categorias de uso sendo uma residencial.

**Proposição PMT:**

**Art. 19, Inciso III.** Inserir: "conforme estabelecido pela Lei de Zoneamento vigente."

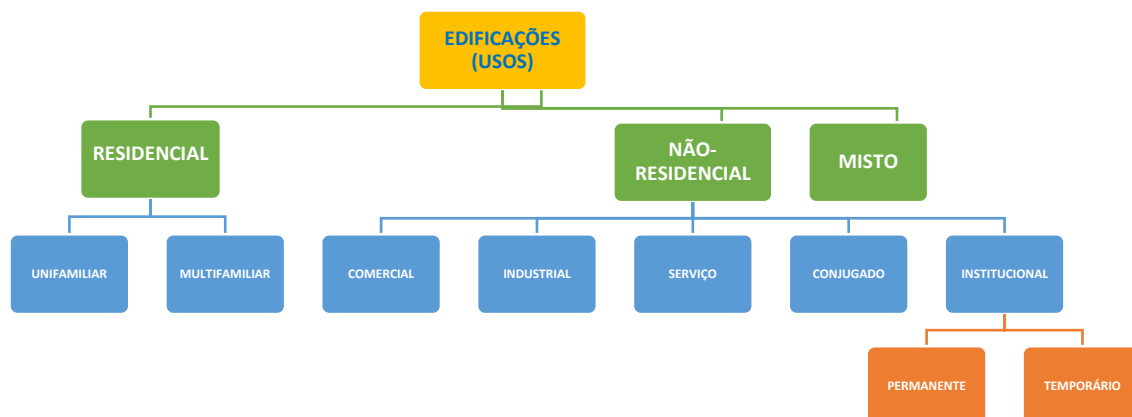
**Comentário IBAM:**

O artigo trata de classificação dos usos da edificação. A Lei de Zoneamento versa sobre uso do solo. Não é a Lei de Zoneamento que está instituindo a classificação uso misto da edificação. A notação pode gerar desentendimento.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Art. 20.** Segundo a natureza da atividade a que se destina, toda edificação está submetida à legislação federal, estadual e municipal aplicável, devendo o projeto e a execução das obras observarem, ainda, as normas técnicas pertinentes, além das disposições deste COE.

**CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES SEGUNDO SUA FINALIDADE DE USO  
(USO DA EDIFICAÇÃO)**



## TÍTULO IV DA APROVAÇÃO DO PROJETO E DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

### CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DO PROJETO

**Art. 21.** O Município garantirá aos interessados na realização de obras as informações necessárias referentes ao controle urbanístico da atividade edilícia.

**Art. 22.** Os interessados na aprovação de projetos e na consequente outorga de Licença de Obra, deverão apresentar ao órgão municipal competente pelo licenciamento, todas as peças técnicas e documentos exigidos para a composição do procedimento administrativo requerido, conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 23.** Os projetos que dependem da aprovação prévia de outros órgãos para projetos complementares ou correlatos deverão atender as exigências estabelecidas por esses órgãos, obtendo aprovação ou indicação favorável para posterior apresentação ao órgão municipal competente, responsável pelo licenciamento, com vistas à obtenção do de Licença de Obras.

**Parágrafo único.** São exemplos de projetos complementares ou correlatos:

- I. Aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Relatório de Impacto no Trânsito (RIT);
- II. Projeto para o licenciamento ambiental;
- III. Projeto de instalações hidrossanitárias prediais ou urbanas;
- IV. Projeto de segurança contra incêndio e pânico;
- V. Projeto de proteção ao patrimônio histórico artístico e cultural;
- VI. Projeto de proteção ao cone de aproximação do aeroporto do COMAER;
- VII. Outros que se fizerem necessários.

**Art. 24.** O órgão municipal competente poderá, quando julgar conveniente, realizar vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no projeto arquitetônico ou em outro documento fornecido pelo interessado.

**Art. 25.** O autor do projeto assegurará que a obra proposta não se encontra situada em Área de Preservação Permanente (APP) e/ou faixas marginais de proteção a corpos hídricos de

qualquer espécie, além do cumprimento das garantias de acessibilidade previstas neste COE e na legislação específica, devendo apresentar junto ao projeto declaração expressa sobre tais questões responsabilizando-se pelas informações prestadas.

**Art. 26.** É vedada qualquer alteração no projeto de arquitetura, após sua aprovação sem o prévio consentimento do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento da licença concedida.

**§ 1º.** Quaisquer modificações ao projeto aprovado deverão ser submetidas à análise do órgão municipal competente e somente poderão ser executadas após sua aprovação em novas peças técnicas apresentadas contendo detalhadamente todas as modificações introduzidas.

**§ 2º.** A execução de modificações em projetos de arquitetura aprovados e com licença ainda em vigor que envolva acréscimo de área, de gabarito ou de altura na construção somente poderá ser iniciada após a sua aprovação pelo órgão municipal competente, observada a legislação vigente e os prazos regulamentares no ato do requerimento da análise por parte do interessado.

**Art. 27.** Os projetos e as obras de edifícios públicos federais ou estaduais só poderão ser executados mediante licenciamento junto ao Município, devendo observar às determinações da legislação em vigor.

**Art. 28.** Os projetos para obras que possam produzir impacto ambiental, obras que envolvam patrimônio histórico e cultural ou atividades relacionadas ao setor de saúde e educação, a juízo do órgão municipal responsável pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, poderão ser submetidos à apreciação dos órgãos responsáveis pela regulação dessas atividades.

**Art. 29.** Quaisquer obras de construção civil e infraestrutura mencionadas neste Código, independentemente de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e executadas com a devida Licença para obra.

**Art. 30.** A Licença de Obra será emitida mediante projeto aprovado, guia para pagamento dos emolumentos estabelecidos pela legislação tributária e apresentação de profissional habilitado como responsável técnico pela execução.

**Art. 31.** A requerimento do interessado, poderá ser concedida a Aprovação de Projeto nas seguintes espécies:

- I. Aprovação de Projeto de Construção de Edificação (OCE);
- II. Aprovação de Projeto de Reforma de Edificação (ORE/s & ORE/c);
- III. Aprovação de Projeto de Obras Gerais de Infraestrutura Isolada (OGI/i);
- IV. Aprovação de Projeto de Obras Gerais de Desmontagem/Demolição (OGD/t);
- V. Aprovação de Projeto de Obras Gerais Diversas (OGD/d).

**Parágrafo único.** A Aprovação de Projeto não autoriza a execução da obra, devendo ser apresentado profissional habilitado, responsável técnico pela execução da obra, para a expedição da Licença para Obras.

**Art. 32.** O Projeto Aprovado possui a validade de 4 (quatro) anos e a validade da Licença das Obras referentes expira junto com a do projeto, independente da data de sua expedição.

**Proposição PMT:**

**Art. 32.** Criar um Capítulo sobre prazos e validades (aprovação de projeto, licença de obra, obras gerais....).

**Comentário IBAM:**

Não há oposição. Entretanto, não basta simplesmente remanejar os dispositivos, pois será necessário: (i) verificar se a redação desses dispositivos permanece ao serem colocados em outra ordem; (ii) criação de novos dispositivos; (iii) verificar o impacto da nova disposição no conjunto do COE restante. Desta forma, a correção será realizada após a terceira Audiência Pública, pelo prazo que será exigido para a mudança.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**§ 1º.** A revalidação da Licença de Obras, cuja obra tenha sido paralisada ou a validade do projeto aprovado tenha expirado, poderá ser concedida desde que:

- I. Os trabalhos de fundação estejam concluídos;
- II. Não ocorra alteração da legislação aplicável, caso contrário, o projeto deverá sofrer nova análise, exigindo-se as modificações que se fizerem necessárias.

**§ 2º.** A paralisação de uma obra por mais de 60 (sessenta) dias ensejará as obrigações de desimpedimento eventual da calçada e o restabelecimento das condições normais de circulação, além da vedação do terreno junto ao alinhamento do logradouro, por meio de muro ou tapume, em qualquer caso, dotados de portão de acesso e de acordo com as exigências deste COE em cada caso.

**Proposição PMT:**

**Art. 32. § 2º.** Contemplar o solicitado pela SEMOB: "Prever responsabilidade de segurança para obras abandonadas, ou seja, evitar riscos de material de obra possam parar em vias públicas ou acesso de terceiros que ocasionam insegurança para a vizinhança;"

**Comentário IBAM:**

A observação da SEMOB foi atendida no § 3º. do Art. 32.

**§ 3º.** Constatada a paralisação da obra por mais de 60 (sessenta) dias, será procedido pelo órgão municipal competente um exame no local, a fim de averiguar as condições de segurança e emitir notificações quanto às providências que se fizerem necessárias.

**Art. 33.** Os projetos de construção (OCE) ou reforma (ORE), bem como os projetos de obras gerais de infraestrutura de parcelamento do solo (OGI/a) que dependerem do cumprimento de exigências de outros órgãos públicos, além das estabelecidas pelo órgão municipal competente, somente serão aprovados após ter sido dada, para cada caso, a aprovação da autoridade competente, salvo se disciplinado de forma diversa por outro ente federado.

**Proposição PMT:**

**Art. 33.** Inserir um artigo acerca do fechamento de loteamentos "Para os projetos de fechamento de loteamentos, como construção ou reforma de guaritas, portarias, dispositivos de acesso e implantação de portões e cercas, deverão ser representadas as áreas públicas, como



áreas verdes, institucionais e sistemas de lazer, bem como, áreas destinadas ao sistema viário, e ainda a eventual necessidade de supressão de vegetação existente."

**Comentário IBAM:**

A proposição "acerca do fechamento de loteamentos - projetos de fechamento de loteamentos", se refere à Lei de Parcelamento do Solo. Quanto à matéria "cercas e fechamentos com tapumes", está tratada no escopo do COE.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

## CAPÍTULO II DAS LICENÇAS DE OBRAS

**Art. 34.** As Licenças serão expedidos segundo as categorias das obras estabelecidas no Artigo 18, a saber:

**I.** Licença para Obras de Edificações:

- a)** Licença para Obra de Construção de Edificações (OCE);
- b)** Licença para Obra de Reforma de Edificações sem alteração de área construída (ORE/s);
- c)** Licença para Obra de Reforma de Edificação com alteração de área construída (ORE/c);

**II.** Licença para Obras Gerais:

- a)** Licença para Obras Gerais de Infraestrutura Articulada para o parcelamento do solo (OGI/a);
- b)** Licença para Obras Gerais de Infraestrutura Isolada (OGI/i);
- c)** Licença para Obras Gerais de Desmontagem e Demolição Total (OGD/t);
- d)** Licença para Obras Gerais Diversas (OGD/d).

**Art. 35.** As obras somente poderão ser iniciadas após a expedição, pelo órgão municipal competente, da respectiva licença para sua execução.

**§ 1º.** Após a concessão da Licença e mediante solicitação por parte do interessado, o órgão competente do Município providenciará a fixação do alinhamento e a altura do meio-fio quando este ainda não estiver instalado.

**§ 2º.** A Licença para Obra abrange as obras e as edificações temporárias de suporte ao seu desenvolvimento, com exceção dos casos para os quais será necessário licenciamento próprio, Licença de Obras Gerais Diversas (OGD/d), a saber:

- I.** Implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que se desenvolve a obra;
- II.** Implantação e utilização de estande de vendas de unidades construídas a ser erigido no próprio imóvel;
- III.** Avanço de tapume sobre a calçada pública.

**§ 3º.** A Licença de Obra, bem como 1 (um) conjunto de cópias do projeto aprovado será mantido permanentemente no canteiro da obra, dando-se fácil acesso à fiscalização, sob pena de multa em caso de descumprimento desta disposição.

**Proposição PMT:**

**Art. 35. § 3º.** Inserir, Capítulo sobre prazos e validades:

(trazer tudo o que for referente a prazos, validades e revalidações)

i. Projeto: trazer o art. 32;

ii. Licença: A validade da licença de obra fica condicionada a validade do projeto aprovado, em caso, de obra não iniciada, e em caso de obra iniciada, a licença de obra terá a validade improrrogável de 04 anos para residências unifamiliares e não residenciais de pequeno porte e 08 anos para residências multifamiliares, e não residências de grande porte."

**Comentário IBAM:**

Não há oposição. Entretanto, não basta simplesmente remanejar os dispositivos, pois será necessário: (i) verificar se a redação desses dispositivos permanece ao serem colocados em outra ordem; (ii) criação de novos dispositivos; (iii) verificar o impacto da nova disposição no conjunto do COE restante. Desta forma, a correção será realizada após a terceira Audiência Pública, pelo prazo que será exigido para a mudança.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

### CAPÍTULO III

#### DAS DISPENSAS DE LICENCIAMENTO DE OBRAS

**Art. 36.** São dispensados da aprovação do projeto e da Licença de Obra:

I. Obras para conservação ou reparo das fachadas, telhados e coberturas, desde que:

- a) não seja obrigatória a instalação de tapumes para proteção do patrimônio público e dos pedestres;
- b) não seja obrigatória a disposição de equipamentos sobre vias e logradouros públicos;
- c) não seja necessária a aprovação pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico;

II. Obras para reforma do interior da edificação:

- a) que não resultem em acréscimo ou decréscimo de área da edificação ou de suas partes;
- b) que não impliquem demolição;
- c) consideradas "reparos gerais", tais como:
  1. consertos e/ou substituição de esquadrias, sem modificar o vão, salvo se for para aumentar a sua área;
  2. substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;
  3. consertos de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás, e dos sistemas telefônico, de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios), de condicionamento ambiental, de insonorização e de prevenção e segurança;
- d) que, a juízo do órgão responsável pelo licenciamento de obras, não configure *retrofit* pelo porte da reforma;

III. obras para manutenção de muros divisórios e vedações existentes que não impliquem na transformação dos elementos estruturais e sua estabilidade, bem como a construção de muros ou fechamentos situados nas testadas dos lotes com até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura e até 40m (quarenta metros) de extensão;

- IV.** obras para construção ou instalação de elementos acessórios destinados ao funcionamento e desempenho eficiente da edificação ou de suas partes, observados os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada caso, tais como:
- a)** agregação de dispositivos para proteção e sombreamento de fachadas, pérgulas vazadas e elementos retráteis para cobertura eventual de áreas externas;
  - b)** instalações subterrâneas, ou não, como cisternas, dispositivos para coleta das águas pluviais e drenagem;
  - c)** instalação de coletores solares ou placas fotovoltaicas e dos dispositivos para o seu funcionamento;
  - d)** medidores e hidrômetros, bem como obras para mudança de padrão dos serviços e equipamentos exigidos por parte das concessionárias no interior do lote;
  - e)** tanques de lavagem de uso doméstico, externos e descobertos;
- V.** obras e instalações sobre as áreas livres do lote, desde que não haja comprometimento da capacidade de drenagem natural e escoamento das águas pluviais, conforme previsões da legislação vigente e atendidas as exigências específicas dispostas neste COE, a saber:
- a)** obras de embelezamento, ajardinamento e paisagismo, bem como instalação de fontes decorativas e obras de arte;
  - b)** reparos de calçamento no interior do lote;
  - c)** assentamento de revestimento do tipo concregrama, decks vazados, pisos drenantes e similares que mantenham a capacidade de percolação natural do solo;
  - d)** instalação de jardins verticais;
- VI.** consertos exclusivamente para fins de manutenção de calçadas do passeio público que não implique em mudança, transformação ou substituição dos elementos existentes e desde que respeite a legislação vigente;
- VII.** Obras de Edificações e Obras Gerais, com exceção das Obras Gerais de Infraestrutura de Parcelamento do Solo (OGI/a), promovidas por órgãos da Administração Pública Municipal;
- VIII.** eventualmente, à juízo do órgão responsável pelo licenciamento, as Obras de Edificações e Obras Gerais, promovidas pelas administrações públicas do Estado e da União, com exceção das Obras Gerais de Infraestrutura de Parcelamento do Solo (OGI/a),
- IX.** obras para construção de edificações no meio rural, desde que:
- a)** se destinem exclusivamente ao uso residencial unifamiliar de apoio das atividades agropecuárias e que, por conseguinte, não estejam inseridas em áreas objeto de parcelamento irregular do solo;
  - b)** observe o afastamento definido na legislação vigente e as respectivas faixas de domínio das rodovias e estradas rurais;
  - c)** não impeçam ou inviabilizem os meios existentes de infraestruturas de mobilidade ou de circulação de bens e pessoas;
  - d)** não afetem a integridade de bens ambientais ou do patrimônio arqueológico, paisagístico, histórico e cultural objeto de preservação prevista em lei;
  - e)** não promovam a urbanização indevida do meio rural na forma de parcelamento irregular do solo.

**Art. 37.** A critério do órgão municipal competente poderão ser dispensadas da exigência de apresentação de projeto, mas obrigadas à concessão de licença as obras da categoria de Obras Gerais de Desmontagem e Demolições Totais (OGD/t) e as seguintes obras, da categoria de Obras Gerais Diversas (OGD/d), desde que cumpridas exigências deste COE em cada caso:

- I.** colocação de tapumes e/ou utilização de andaimes;

- II. serviços para manutenção ou recuperação de elementos estruturais da edificação;
- III. obras e instalações sobre as áreas livres do lote, desde que mantidos os parâmetros quanto à taxa de permeabilidade e ocupação dos afastamentos determinados na legislação vigente e atendidas as exigências específicas dispostas no neste coe, a saber:
  - a) instalação de piscinas pré-fabricadas, banheiras tipo spa, ofurô, espelhos d'água e similares de uso privativo e respectivos dispositivos de alimentação, bombeamento e tratamento da água, desde que não implique em instalação de estrutura ou pavimento que comprometa a capacidade de percolação do solo;
  - b) estufas, pergolados e estruturas metálicas leves ou em madeira, bambu e similares de pequeno porte destinadas exclusivamente ao sombreamento;
- IV. escavações, cortes e desmontes de pequeno porte associados à limpeza ou ao afeiçoamento do terreno;
- V. demolição parciais que não se enquadre nos procedimentos previstos para obras gerais de desmontagem e Demolição Total (OGD/t) e Obras de Reforma de Edificações (ORE/c ou ORE/s), tais como, elementos existentes, similares aos descritos no inciso III.

**Proposição PMT:**

**Art. 37. Inciso III.** Inserir alínea "c": "Coberturas removíveis, desde que constituídas de um único pavimento e não possibilite a permanência sobre a mesma."

**Comentário IBAM:**

Será necessário esclarecer a proposição, pois não foi bem compreendida, pois entendemos que a disposição da alínea "b" atende a questão.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**§ 1º.** Sem prejuízo das demais exigências quanto à apresentação de documentos e comprovações, a dispensa de apresentação de projeto não exime os interessados de fornecerem, quando solicitados pelo órgão municipal competente, o seguinte:

- I. soluções técnicas sob a forma de croquis ou memoriais descritivos e justificativos;
- II. cronogramas físicos de desenvolvimento das obras;
- III. soluções de logística de movimentação de equipamentos e materiais;
- IV. anotação ou registro de responsabilidade técnica no órgão regulamentador da profissão;
- V. outras exigências julgadas necessárias e/ou previstas em norma técnica ou em lei.

**§ 2º.** As dispensas previstas neste artigo não se aplicam aos imóveis e sítios sob proteção dos órgãos federal, estadual ou municipal de patrimônio histórico e cultural.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO LICENCIAMENTO DE OBRAS EM TERRENOS ACIDENTADOS**

**Art. 38.** São consideradas obras em terrenos acidentados aquelas que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I. projetadas sobre área em relevo que apresente um par de pontos distantes até 30m (trinta metros) entre si, com diferença de nível igual ou superior a 5m (cinco metros);
- II. projetadas em terreno que contenha ou se situe limítrofe, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;



P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- III. exijam cortes do terreno com altura superior a 3m (três metros);
- IV. afetem ou interfiram com a estabilidade de matacões, blocos de rochas, calhas naturais de drenagem ou de logradouros, construções ou de obras de contenção de encostas eventualmente existentes.

**Parágrafo único.** As diferenças de nível a serem pesquisadas, referir-se-ão a pontos do terreno em suas condições naturais pré-existentes, antes de qualquer demolição, terraplenagem ou preparo do terreno para obra nova.

**Art. 39.** A concessão da Licença de Obras para obras em terrenos acidentados poderá ainda ser condicionado aos seguintes procedimentos:

- I. vistoria administrativa e avaliação técnica do local pelo órgão municipal competente;
- II. apresentação de projeto e/ou memória de cálculo das intervenções e correções previstas quanto às condições de drenagem, escoamento, coleta e deságue das águas pluviais e de contenção de encostas e soluções para proteção e estabilidade do terreno exposto ou alterado;
- III. método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;
- IV. apresentação de empresa autorizada e especializada para licenciamento prévio da obra com a devida prova da autorização fornecida pela autoridade competente, quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos,
- V. apresentação das condições da vegetação pré-existente no terreno, por meio de imagens fotográficas e/ou marcação em planta baixa e das ações a promover para a reposição e/ou ampliação da massa vegetal e arbórea, de acordo com as exigências previstas neste COE;
- VI. apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado que comprove a efetividade das ações empregadas para a segurança e estabilidade das obras e do terreno no transcorrer e após a sua conclusão.

**Parágrafo único.** A apresentação do projeto das obras enquadradas neste Capítulo atenderá as exigências específicas dispostas no Decreto que regulamenta esta Lei.

**Art. 40.** O regulamento do rito procedimental administrativo, contemplará as prescrições estabelecidas para o terreno acidentado em qualquer dos ritos processuais administrativos de aprovação de projetos e expedição da Licença de Obras, tanto para as Obras de Edificações quanto para as Obras Gerais.

## CAPÍTULO V DO RITO PROCEDIMENTAL ADMINISTRATIVO

**Art. 41.** Observando a busca permanente pelas inovações tecnológicas e a utilização de meios digitais e eletrônicos, visando a celeridade processual, regulamento estabelecerá o ritual procedimental administrativo para análise e aprovação de projetos, bem como a concessão do respectiva Licença de Obras segundo sua categoria.

**§ 1º.** O ritual procedimental administrativo para aprovação de projetos e concessão da Licença de Obras para as Obras de Edificações distinguirá ainda as categorias de uso da edificação conforme estabelecido no Art.10, podendo instituir:

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- I. Processo Comum, ordinário, para o qual definirá:
  - a) documentação necessária referente a:
    1. titularidade do imóvel;
    2. qualificação do requerente e do profissional habilitado responsável;
  - b) peças técnicas adequadas para a compreensão cabal do projeto a ser aprovado;
  - c) instruções específicas sobre o trâmite processual segundo a categoria de obra requerida (OCE, ORE/s ou ORE/c) e segundo a categoria de uso da edificação;
- II. Processo Autodeclaratório produzido, exclusivamente, por meio remoto, configurado como autoatendimento, facultado para determinadas categorias de obras e usos da edificação, a juízo do órgão competente responsável pelo licenciamento de obras e segundo a sua capacidade técnica instalada;
- III. Processo Especial de Regularização de Obras a ser disciplinado por programas temáticos de admissão gradativa da demanda segundo a capacidade técnica instalada da Administração Municipal.

**§ 2º.** O ritual procedimental administrativo para aprovação de projetos e concessão da Licença de Obras para as Obras Gerais, estabelecerá:

- I. Processo de Aprovação de Projetos de Infraestrutura de Parcelamento do Solo, (OGI/a) – conjunto de projetos de obras de arte correntes de produção de equipamentos urbanos, eventuais obras de artes especiais e infraestrutura verde, definindo:
  - a) Sistema de atendimento ao disposto no artigo 6º, da Lei Federal nº 6766/1979, Lei do Parcelamento de Solo, acerca da expedição prévia de Diretrizes de Uso do Solo (DUS);
  - b) Máxima interação e articulação com os demais órgãos públicos envolvidos com a aprovação de projetos;
  - c) Ritual de constituição de garantias pela fiel execução das obras de infraestrutura;
  - d) Sistemática de fiscalização e acompanhamento das obras e expedição do Termo de Verificação de Execução das Obras (TVEO);
- II. Processo de Aprovação de Conjuntos Habitacionais – Independente de ser em loteamento, desmembramento ou em terreno sob regime condominial, será sempre a Aprovação Projetos de Infraestrutura de Parcelamento do Solo (OGI/a) mais a Aprovação de Projetos de Construção de Edificações (OCE), tratadas articuladamente;
- III. Processo de Aprovação de Projetos de Infraestrutura Isolada (OGI/i) estabelecendo o rito mais rápido possível;
- IV. Processo de Desmontagem/Demolição e Demolição de Zeramento (OGD/z) estabelecendo:
  - a) apresentação de cronograma físico com as etapas da obra e o prazo total de sua duração, o qual poderá ser prorrogado, atendendo solicitação justificada do interessado;
  - b) Plano de escoamento e transporte do material desmontado ou demolido;
  - c) indicação do local de disposição do material demolido ou desmontado;
  - d) horário dentro do qual a desmontagem ou demolição e o transporte de material poderá ser feita sempre que a obra puder resultar em impactos ao meio urbano;
  - e) vedação de interrupção da obra sem justificativa técnica do impedimento.
- V. Processo de Obras Gerais (OGD/d), autodeclaratório, quando for possível.

**§ 3º.** O órgão responsável pelo Licenciamento de Obras pode indeferir em despacho justificado:

- I. questões solicitadas pelos interessados, dentro do processo administrativo, que não digam respeito às interpretações possíveis das disposições deste COE e de seus regulamentos;
- II. o processo administrativo por inteiro, diante da reiterada negligência de requerentes interessados e de profissionais habilitados, no atendimento de exigências para a composição do rito processual.

## CAPÍTULO VI DA MUDANÇA DE USO DA EDIFICAÇÃO

**Art. 42.** A ocupação de uma edificação existente por um uso diverso do que abrigava anteriormente, desde que admitido pela legislação urbanística vigente, se dará, conforme o caso:

- I. como consequência de Obras de Reforma da Edificação (ORE/c ou ORE/s);
- II. por simples alteração cadastral a requerimento do interessado.

**Parágrafo único.** A alteração de uso da edificação suscitará adaptação para a promoção da acessibilidade universal, de acordo com as determinações deste COE, quando cabíveis.

## CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

**Art. 43.** O órgão municipal competente responsável pela aprovação de projetos e licenciamento de obras poderá constituir forma colegiada para analisar e aprovar, mediante Interesse público e/ou interesse social, em caráter excepcional justificado em parecer, projetos de regularização de obras e edificações existentes realizadas sem a observação da regulação edilícia vigente.

**§ 1º.** A fim de instruir a análise prevista no caput deste artigo poderão ser acionadas outras instâncias competentes pela avaliação de aspectos específicos do processo de regularização em cada caso.

**§ 2º.** A edificação ou obra a regularizar que por sua localização ou natureza do uso previsto depender da anuência de outros órgãos competentes, só serão regularizadas mediante parecer favorável emitido por estes.

**§ 3º.** A critério do órgão municipal competente poderá o projeto de regularização, uma vez aprovado, ser submetido ao *referendum* do Conselho da Cidade.

**§ 4º.** A aprovação do projeto de regularização ensejará a emissão de Certidão de Regularização Imobiliária equivalente ao Habite-se e/ou Certidão de Conclusão de Obras para todos os fins legais decorrentes.

**Art. 44.** Não serão passíveis de regularização as edificações ou obras nos seguintes casos e, quando cabível, até que medidas de correção sejam promovidas de acordo com a legislação aplicável:

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- I. estejam edificadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;
- II. estejam situadas em faixas *non aedificandi* de Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas de proteção dos recursos ambientais, em faixas de escoamento natural de águas pluviais, galerias, canalizações e linhas de transmissão de energia de alta tensão, salvo nos casos previstos na Lei de Uso e ocupação do Solo Urbano;
- III. abriguem usos incômodos ou potencialmente poluidores em desconformidade com as disposições da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em se localizar;
- IV. configurem Polos Geradores de Tráfego (PGT), salvo se houver anuência prévia do órgão municipal responsável pela análise do Relatório de Impacto no Trânsito (RIT).

**Art. 45.** Regulamento disporá sobre o detalhamento das condições para o processo de regularização.

**Parágrafo único.** Por conveniência, diante da capacidade operacional da Administração Pública municipal, a demanda por regularização de obras poderá ser organizada em programas temáticos, sob a forma de campanhas, elaborados e discutidos, previamente, com o Conselho da Cidade.

## TÍTULO V DA CONCLUSÃO DAS OBRAS

### CAPÍTULO I DA CONCLUSÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

**Art. 46.** O processo administrativo se finda com a expedição e anexação ao respectivo processo dos seguintes documentos:

- I. Habite-se, Certidão de Conclusão de Obra ou Certidão de Regularização Imobiliária, no caso das edificações (OCE, ORE), das obras gerais de infraestrutura isolada (OGI/i), das obras gerais de desmontagem/demolições (OGD/z) e obras gerais diversas (OGD/d);
- II. Termo de Verificação de Execução de Obras realizadas (TVEO) e Certidões do Registro Geral de Imóveis com averbações promovidas no caso de Obras Gerais de Parcelamento do Solo urbano (OGI/a).

### CAPÍTULO II DA CERTIFICAÇÃO DA CONCLUSÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES

**Art. 47.** Uma Obra de Construção de Edificação (OCE) é considerada concluída quando possuir todas as instalações previstas do sistema hidráulico sanitário dos banheiros e da cozinha em funcionamento.

**Parágrafo único.** Nas Habitações de Interesse Social a conclusão da obra pressupõe também a execução dos pisos internos e externos.



**Art. 48.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria técnica administrativa e expedido o Habite-se.

**Art. 49.** Após a conclusão das obras deverá ser requerida a vistoria técnica administrativa pelo proprietário, em conjunto com o responsável técnico pelas obras, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, em requerimento assinado por ambos.

**§ 1º.** O requerimento de vistoria deverá ser acompanhado de:

- I. declaração do profissional responsável técnico pela execução da obra, versada numa das hipóteses descritas abaixo:
  - a) que a obra se encontra de acordo com o projeto aprovado;
  - b) que, no transcurso da obra, contingencialmente, foram realizadas alterações com relação ao projeto aprovado, da seguinte forma:
    1. alteração de área de até 20% da atc (área total de construção);
    2. as alterações não impactam, negativamente, as taxas de ocupação e de permeabilidade e nem o ca (coeficiente de aproveitamento) previstos para a zona funcional em questão;
    3. caso em que apresenta, em anexo, cópia integral do projeto “como construído” (*as built*);
- II. Certificado de Aprovação com a liberação das instalações do sistema contra incêndio e pânico, fornecido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, nos casos estabelecidos em lei e/ou regulamento;
- III. Carta de entrega dos elevadores, quando for o caso, fornecida pela firma instaladora;
- IV. outras certificações aplicáveis em cada caso proveniente de órgãos intervenientes reguladores, previstas em legislação e/ou regulamento.

**§ 2º.** O proprietário, ou alguém, designado por ele, maior de idade, receberá e acompanhará o fiscal de obras na vistoria.

**§ 3º.** O órgão municipal competente pela aprovação de projeto e licenciamento de obras, mediante requerimento do proprietário, providenciará:

- I. no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da entrega do requerimento, a Vistoria Técnica Administrativa;
- II. no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data de realização da Vistoria Técnica Administrativa, emissão ou negação, em parecer fundamentado, do Habite-se, verificada:
  - a) a observância ou não do projeto arquitetônico aprovado;
  - b) a aceitação ou não do projeto “como construído” (*as built*).

**§ 4º.** Por ocasião da vistoria, os passeios públicos fronteiros ao lote deverão estar pavimentados, de acordo com as exigências deste COE.

**§ 5º.** A constatação de descumprimento das obras frente ao projeto aprovado ou a recusa do projeto “como construído” (*as built*), por ocasião da vistoria, ensejará:

- I. a imposição ao responsável técnico da devida autuação disciplinar, de acordo com as disposições deste coe;
- II. a obrigação de regularizar a obra, caso as alterações promovidas ainda possam ser aprovadas;

- III. proceder à demolição ou às modificações necessárias para recompor a obra em consonância com a legislação vigente, caso as alterações promovidas não possam ser aprovadas.

**Art. 50.** A critério do órgão municipal competente será concedido habite-se parcial nos seguintes casos:

- I. Quando assegurados a circulação e o acesso seguros e acessíveis aos pavimentos e unidades a serem vistoriados;
- II. Edificação composta de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;
- III. Edificações multifamiliares em que a parte em obras não ofereça risco e/ou transtornos aos moradores da parte concluída;
- IV. Construção independente de outra no mesmo lote, quando não houver inviabilidade para continuidade das obras;
- V. Unidades residenciais ou comerciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas.

**§ 1º.** Os casos não previstos neste artigo serão apreciados pelo órgão municipal competente, resguardadas as exigências anteriores.

**§ 2º.** O Habite-se parcial não substitui o Habite-se definitivo, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

**Art. 51.** Findo o prazo de validade da Licença de Obras de Construção de Edificação (OCE), na omissão do responsável técnico, vistoria administrativa determinará o que for o caso:

- I. Habite-se ex officio em caso de constatadas as condições de habitabilidade da construção;
- II. Multa e intimação para desocupação do imóvel por este estar indevidamente ocupado sem que a construção possua condições de habitabilidade;
- III. Multa, embargo e intimação para renovação da Licença Obras em caso de Obra de Edificação em curso.

**Art. 52.** As Obras de Reforma (ORE/s & ORE/c) ao seu término ensejarão a expedição de Certidão de Conclusão de Obras ou Certidão de Regularização quando for o caso.

**Parágrafo único.** Na conclusão das Obras de Reforma aplicam-se, no que for cabível, os procedimentos referentes à conclusão das Obras de Construção de Edificações (OCE) para emissão de Habite-se.

### **CAPÍTULO III** **DA CERTIFICAÇÃO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS GERAIS**

**Art. 53.** As Obras Gerais, ao seu término e conclusão, serão objeto de vistoria técnica administrativa para a expedição de:

- I. Termo de Verificação de Execução de Obras (TVEO) para as Obras Gerais de Infraestrutura de Parcelamento do Solo (OGI/a);
- II. Certidão de Conclusão de Obra para as demais categorias de Obras Gerais (OGI/i, OGD/z e OGD/d).

**§ 1º.** Após a conclusão das obras, adotam-se os seguintes procedimentos:

- I. para Obras Gerais de Infraestrutura de Parcelamento do Solo (OGI/a), desenvolvida por ente público ou privado:
  - a) deverá ser requerida, de imediato, pelo responsável pelo empreendimento (órgão público ou proprietário do empreendimento), em conjunto com o responsável técnico pela execução da obra, a vistoria técnica administrativa;
  - b) após a realização da vistoria técnica administrativa o órgão responsável expedirá o Termo de Verificação de Execução das Obras de Infraestrutura do Parcelamento do Solo (TVEO), bem como oficiará ao Serviço Notarial do Registro Geral de Imóveis, da circunscrição do empreendimento, autorizando a baixa da Hipoteca celebrada em garantia das obras.
- II. para as demais Obras Gerais (OGI/i, OGD/z e OGD/d) desenvolvidas por ente público ou privado ou concessionária de serviço público:
  - a) deverá ser requerida, de imediato, pelo proprietário particular ou empresa responsável pela obra, em conjunto com o responsável técnico pela sua execução, a vistoria técnica administrativa;
  - b) após a realização da vistoria técnica administrativa o órgão responsável expedirá a Certidão de Conclusão da Obra.

**§ 2º.** O requerimento da vistoria técnica administrativa deverá ser acompanhado de Declaração do Responsável Técnico pela Execução das Obras, de que essas foram executadas a contento, de acordo com os projetos aprovados, com os termos da Licença de Obras emitido e com os demais termos eventualmente celebrados no processo de licenciamento.

## TÍTULO VI DAS CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

### CAPÍTULO I DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

#### Seção I Do Início das Obras

**Art. 54.** Caracterizam o início das obras:

- I. Nas Obras de Edificações a conclusão das fundações;
- II. Nas Obras Gerais, duas ou mais das seguintes atividades:
- III. Delimitação do espaço da obra e de seu canteiro;
- IV. Preparo do terreno para locação da obra com movimentação de terra, mesmo que superficial (raspagem do terreno), distinguindo-se da mera limpeza do lote ou gleba;
- V. Realização de serviços de topografia e medições;
- VI. Disposição de sinalizações, máquinas, equipamentos e material de obra no imóvel.

**Proposição PMT:**

**Art. 54. Inciso I.** "...fundações conforme projeto aprovado"  
(...)

**Comentário IBAM:**

Consideramos desnecessária a locução, pois a presunção do COE é que a obra não é clandestina, portanto devidamente licenciada.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Proposição PMT:**

**Art. 54.** Parágrafo único: Para obras que possuam mais de uma etapa em projeto, considera-se início de obra a conclusão da fundação da primeira etapa.

**Comentário IBAM:**

O COE não distingue obras em etapas, em princípio. Poderia fazê-lo. Mas, essa distinção, pormenorizada poderia ser matéria de regulamento, pois pode haver várias distinções em diversos modos em obras. Cabe uma explicação melhor, mas, em princípio, nada a opor.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

## Seção II

### Do Canteiro de Obras

**Art. 55.** O órgão responsável pela fiscalização de obra poderá, dependendo do porte da obra, solicitar da empresa de construção civil, responsável pela obra em curso, que apresente o seu Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme estabelecido pelo artigo 20, da Lei Federal nº 12.305/2010 e artigo 6º, da Resolução Conama nº 307/2002.

**Art. 56.** Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização ou a iluminação pública, a visibilidade de placas ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

**Parágrafo único.** Faz parte do escopo da execução da obra a sinalização temporária do trânsito nas vias públicas, quando necessária, para evitar transtornos com o trânsito local.

**Art. 57.** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e nos logradouros públicos, bem como a sua utilização como canteiro de obras ou depósito de entulhos, salvo nos casos previstos nesta Lei.

**Parágrafo único.** A não retirada dos materiais de construção ou do entulho autoriza o Município a remover o material encontrado no logradouro ou via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar dos executores da obra a despesa de remoção e disposição final, aplicando-lhes as sanções cabíveis concomitantemente.

**Art. 58.** A implantação do canteiro de obras em outro local, diverso do que se realiza a obra somente terá sua licença concedida pelo órgão municipal competente mediante exame das condições de circulação e fluxos criados no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos, pedestres e aos imóveis vizinhos.

**Parágrafo único.** Após o término das obras, é obrigatório o restabelecimento das condições de acessibilidade da calçada e a restituição da cobertura vegetal eventualmente preexistente à instalação do canteiro de obras, conforme estabelecido nesta Lei.

### Seção III Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança

**Art. 59.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico por sua execução deverá adotar todas as medidas e dispositivos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e do patrimônio público, observado o disposto neste COE, nas normas da ABNT e na legislação trabalhista.

**Parágrafo único.** A instalação de tapumes e andaimes deverá atender à Norma de Segurança do Trabalho NR-18 e à NBR 6494 da ABNT.

**Art. 60.** Nenhuma obra de construção ou reforma, reparo, demolição ou diversa (OCE, ORE, OGI/i, OGD/z ou OGD/d) poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegido por tapumes.

**§ 1º.** Constitui exceção ao que dispõe esse artigo as obras de execução de muros, grades, gradis ou de pintura e pequenos reparos na edificação desde que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres e sejam devidamente sinalizados pelo prazo que for necessário.

**§ 2º.** Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pelo órgão municipal competente, da Licença de Obras pertinente.

**§ 3º.** É proibida a instalação de tapumes precários, devendo ser confeccionados de material resistente às intempéries ou receber impermeabilização com montagem de todos os seus elementos de forma a garantir a integridade física dos transeuntes e não prejudicar a sinalização viária ou o funcionamento de equipamentos urbanos existentes.

**§ 4º.** Tapumes e portões de acesso às obras deverão ser mantidos íntegros, limpos ou pintados, com tratamento que qualifique a paisagem urbana, até a sua retirada.

**Art. 61.** A colocação de tapumes e andaimes sobre a calçada pública deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, conforme disposto na NBR 9050.

**§ 1º.** Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre a calçada, a altura livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e distância mínima de afastamento do meio-fio com 60cm (sessenta centímetros).

**§ 2º.** Na impossibilidade de cumprimento do caput deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- I. Todo o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível da calçada;
- II. Caso haja impossibilidade para a adoção da transferência em nível deve ser adotada solução em rampa para vencer o desnível nas extremidades do circuito entre a calçada e a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável, admitindo-se inclinação máxima de 10% (dez por cento);
- III. Largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto da faixa livre de circulação ao longo de todo o percurso;
- IV. Sinalização, inclusive noturna, da obra sobre a calçada e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável;
- V. Separação física e proteção da faixa livre de circulação de pedestres através de elementos que assegurem a segurança e a integridade física dos transeuntes.

**§ 3º.** A análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas neste artigo requer autorização no ato da Licença de Obras.

**§ 4º.** Extinta a necessidade, o tapume voltará para o alinhamento do lote, devendo ser adotadas todas as medidas de segurança e acessibilidade universal para a circulação de pedestres.

**§ 5º.** A instalação de andaimes se dará preferencialmente dentro do perímetro protegido por tapumes e, caso contrário, serão obedecidas as seguintes exigências, além daquelas previstas em regulamentos e normas técnicas:

- I. Terão as faces externas devidamente protegidas, a fim de preservar a segurança de trabalhadores e terceiros, além de envolvidas por tela de proteção contra queda de ferramentas, materiais ou resíduos;
- II. Os passadiços não poderão se situar abaixo da cota 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível da calçada ou logradouro público.

**Art. 62.** A partir de 180 (cento e oitenta) dias de paralisação das obras, tapumes e andaimes devem ser retirados imediatamente do espaço público e a calçada reconstituída, segundo as condições de acessibilidade universal dispostas neste COE.

**Art. 63.** Durante a execução das obras e na sua entrega, as calçadas deverão ser mantidas limpas e em perfeitas condições para o trânsito de pedestres, segundo as determinações da NBR 9050 da ABNT.

## CAPÍTULO II DA SUPRESSÃO E REPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO

**Art. 64.** O interessado em realizar supressão de qualquer vegetação de porte arbóreo do interior do lote ou gleba para fins de obras ou edificação deverá requerer autorização junto ao órgão municipal competente pelo licenciamento e fiscalização ambiental, sujeitando-se às disposições dos regulamentos aplicáveis.



**Art. 65.** A análise da supressão de qualquer vegetação de porte arbóreo no interior do imóvel, ou localizada no logradouro público limítrofe, será realizada pelo órgão competente junto com a análise de aprovação do projeto no processo de licenciamento das obras.

**§ 1º.** O projeto para aprovação e licenciamento das obras será instruído com planta planialtimétrica contendo a identificação e locação das espécies e/ou com demarcação do perímetro das massas vegetais presentes no terreno.

**§ 2º.** O órgão responsável pelo licenciamento das obras e o órgão responsável pela análise da vegetação poderão requerer, sucessivamente:

- I. Ajustes ao projeto de forma a preservar a integridade da vegetação existente;
- II. O remanejamento de espécies a suprimir para as áreas livres resultantes do novo projeto;
- III. No caso de admitida a supressão de qualquer espécie será exigida a reposição da vegetação nas áreas que obrigatoriamente deverão ser mantidas livres de impermeabilização dentro do lote ou em outro local.

**Art. 66.** Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de outra no mesmo imóvel ou em outro local, conforme indicações do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Quando comprovadamente for inviável a reposição de árvore ou vegetação dentro do lote ou empreendimento, deverá o órgão municipal competente indicar o logradouro público e como deverão ser plantadas as mudas ao interessado na supressão.

**Art. 67.** A construção de edificações ensejará, obrigatoriamente, o plantio de, no mínimo, 1 (um) exemplar arbóreo preferencialmente regional nativo e adequado ao meio urbano.

**§ 1º.** A quantidade total e o porte dos exemplares arbóreos a plantar serão definidos em função da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada determinada nesta Lei, resultante da aplicação da taxa de permeabilidade definida na legislação urbanística vigente, nas seguintes proporções:

**§ 2º.**

- I. Plantio de exemplar arbóreo de pequeno porte - a cada 16m<sup>2</sup> (dezesesseis metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada;
- II. Plantio de exemplar arbóreo de médio porte - a cada 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada;
- III. Plantio de exemplar arbóreo de grande porte - a cada 36m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados) ou fração da área disponível a ser mantida obrigatoriamente vegetada;
- IV. Empreendimentos imobiliários de agrupamentos de edificações atenderão a proporção mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área verde por residente previsto, salvo maior exigência da legislação específica.

Proposição PMT:

Art. 67. Criar Inciso V. Para empreendimentos com grandes áreas de estacionamento descoberto, tais como shoppings, supermercados, fábricas, entre outros, devem fazer o plantio de árvores nas referidas áreas.

Comentário IBAM:

Neste parágrafo, deste artigo, a ideia é quantificar árvores. O texto proposto é genérico. Neste caso seria necessário verificar se a disposição do parágrafo único, do Art. 151, não atende. Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**§ 2º** O proprietário poderá apresentar projeto paisagístico para ser avaliado e aprovado pelo órgão municipal competente, desde que observadas as disposições estabelecidas aqui.

**§ 3º.** Subsidiariamente, deve-se observar NBR 16246-4 Florestas urbanas - Manejo de árvores, arbustos e outras plantas lenhosas, Parte 4: Manejando árvores em obras, sempre que possível em qualquer das fases do empreendimento, bem como para a conservação após a conclusão da obra.

### CAPÍTULO III DO TERRENO E DAS FUNDAÇÕES

**Art. 68.** Sem a prévia adoção de medidas corretivas e saneadoras, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno sujeito ao alagamento, instável ou contaminado por substâncias orgânicas ou tóxicas.

**Parágrafo único.** A realização de medidas corretivas no lote deverá ser comprovada por meio de laudos e pareceres elaborados por técnico habilitado, que certifiquem os trabalhos, em garantia das condições sanitárias, ambientais e de segurança para a sua ocupação, e encaminhados para análise pelo órgão municipal competente.

**Art. 69.** As fundações deverão ser executadas inteiramente dentro dos limites do terreno, de modo a não prejudicar os imóveis vizinhos e não invadir o leito da via pública.

**Parágrafo único.** A execução das fundações requer necessariamente o acompanhamento de profissional habilitado e observância da NBR 6122 ou outra norma técnica que venha atualizá-la.

**Art. 70.** Nos terrenos situados abaixo do *grade* da via ou nas quais sejam previstos aterros para nivelamento do solo, a cota de soleira do pavimento térreo da edificação será definida pelo órgão municipal competente, constituindo-se em condição prévia para o licenciamento de obras de construção.

### CAPÍTULO IV DAS ESCAVAÇÕES, ATERROS E MOVIMENTOS DE TERRA

**Art. 71.** Qualquer movimento de terra deve ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais.



**Parágrafo único.** Nas escavações e aterros deverão ser adotadas medidas de segurança para evitar o deslocamento de terra nas divisas do lote em construção ou eventuais danos às edificações vizinhas.

**Art. 72.** No caso de escavações e aterros de caráter permanente que modifiquem o perfil do terreno, os responsáveis pelas obras são obrigados a proteger as edificações limdeiras e o logradouro público com dispositivos contra o deslocamento de terra ou potencial ocorrência de sinistros no seu transcorrer.

**Parágrafo único.** As alterações no perfil do terreno deverão constar no projeto arquitetônico.

## CAPÍTULO V DAS DEMOLIÇÕES

**Art. 73.** A demolição de qualquer edifício, excetuados os muros de fechamento com até 2m (dois metros) de altura, só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Administração Municipal.

**§ 1º.** Tratando-se de edificações com mais de 6m (seis metros) de altura, contados do piso térreo até a última laje de teto ou de demolição a ser realizada no alinhamento do logradouro, ou sobre uma ou mais divisas do lote, só poderão ser efetuadas sob a responsabilidade de profissional habilitado.

**§ 2º.** O requerimento em que for solicitada licença para demolição prevista no §1º, será assinado pelo profissional, responsável técnico, juntamente com o proprietário.

**Art. 74.** Em qualquer demolição, o profissional, responsável técnico, e/ou o proprietário, conforme o caso deverá tomar todas as medidas necessárias para garantir a segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas.

## TÍTULO VII DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DE INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

### CAPÍTULO I DAS INTERVENÇÕES NO MEIO URBANO

**Art. 75.** Qualquer serviço, obra ou instalação, de iniciativa pública ou privada, que requeira intervenção sobre a calçada do passeio público, alteração de calçamento e meio-fio ou escavação do leito da via ou logradouro público exigirá prévia licença do órgão municipal competente para a sua realização.

**§ 1º.** As obras de intervenção na via pública com duração até 5 (cinco) dias corridos para sua conclusão terão a realização comunicada, com 5 (cinco) dias de antecedência, ao órgão municipal competente, dispensando-se a exigência da licença, estando sujeitas à verificação e

eventual imposição das medidas e sanções cabíveis em caso de descumprimento do prazo e das condições estabelecidas neste artigo.

**§ 2º.** As intervenções no meio urbano promovidas pelas concessionárias de serviços públicos responsáveis pelas redes subterrâneas ou aéreas de abastecimento de energia, gás, água e esgoto, telefonia e comunicações estão dispensadas da prévia licença nos casos de realização de serviços de conserto em caráter emergencial.

**§ 3º.** Os promotores das obras sobre as vias públicas submetem-se aos requerimentos estabelecidos neste COE quanto à segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

**§ 4º.** Sendo necessário o concurso do Departamento de Trânsito do Município para a sinalização de interdições ou desvios a intervenção deverá ser comunicada com 5 (cinco) dias de antecedência.

**Art. 76.** Deverão atender às disposições deste COE e da legislação municipal aplicável, promovendo o seu devido licenciamento, as obras, de iniciativa pública ou privada:

- I. Para manutenção, expansão ou prolongamento das redes de abastecimento e novas ligações;
- II. Para construção, modificação ou manutenção de calçadas e muros situados no alinhamento;
- III. Para instalação de equipamentos e mobiliário urbano;
- IV. Plantio de espécies vegetais nos logradouros públicos.

**§ 1º.** Adotarão ainda as seguintes medidas:

- I. Demarcação e proteção do perímetro da intervenção com elementos de fechamento confeccionados em material seguro ao trânsito de pessoas e veículos e instalação de percurso alternativo e acessível para pedestres, conforme determinações deste COE e da NBR 9050 da ABNT, quando cabível;
- II. Instalação de sinalização de alerta, inclusive noturna, quanto às obras e à orientação do percurso seguro para a sua transposição;
- III. Manutenção permanente do logradouro durante a intervenção e material de obra devidamente estocado e organizado;
- IV. Utilização de caçambas ou recipientes para descarte do entulho resultante da intervenção até a sua retirada, posicionados de forma a não impedir o tráfego de veículos e a rota acessível ao trânsito de pedestres;
- V. Recomposição do logradouro ao estado original e/ou em condição melhorada de acessibilidade para o desempenho de sua função após o término da intervenção, ao critério do órgão municipal competente;
- VI. Remoção de todo o material remanescente das obras ou serviços, bem como limpeza do local, imediatamente após a conclusão das atividades.

**§ 2º.** Os eventuais danos ocasionados ao patrimônio particular ou público e às pessoas são de responsabilidade do promotor da obra ou do serviço.

**Art. 77.** As intervenções em vias ou logradouros públicos no entorno de bens imóveis e sítios de valor histórico, cultural, arquitetônico ou arqueológico estão sujeitas à consulta ao órgão

competente pela tutela do bem por parte dos responsáveis pelo licenciamento, a fim de dirimir eventuais dúvidas.

**Art. 78.** As concessionárias de serviços públicos ficam obrigadas a adequar-se aos padrões que forem estabelecidos quando o Município promover intervenções urbanísticas em bairros ou áreas da cidade, em prol do bem público:

- I. Para implantação de programas e projetos urbanos de qualificação/requalificação, revitalização, renovação do meio urbano e similares;
- II. Para promoção da acessibilidade universal e mobilidade urbana;
- III. Para a qualificação ambiental do espaço e da paisagem urbana;
- IV. Outros que se fizerem necessários.

**Art. 79.** Todo e qualquer equipamento e mobiliário urbano a serem dispostos nos logradouros públicos deverão atender aos pressupostos do desenho universal e às orientações da NBR 9050 da ABNT, além de cumprir os requerimentos determinados pelo órgão municipal competente quando do processo de licenciamento.

## CAPÍTULO II DAS OBRAS PROMOVIDAS PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

**Art. 80.** As obras públicas municipais destinadas às intervenções no meio urbano ou à construção e reforma de edificações devem atender às seguintes premissas gerais para a elaboração de projetos e a execução das obras:

- I. A concepção do projeto arquitetônico ou urbanístico deve atender aos princípios da arquitetura bioclimática, conforme previsto para a ZB 3 (Zona Bioclimática 3) em observância à NBR 15.220-3 e NBR 15.575;
- II. Priorizar a adoção de materiais de fabricantes qualificados pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat/PBQP-H ou similar;
- III. Garantir a acessibilidade universal plena no caso de novos projetos de edificações ou de intervenções urbanísticas a implantar ou construir;
- IV. Nas reformas dos imóveis existentes (Bens Públicos de Uso Especial) promover soluções em acessibilidade universal, esgotando todas as possibilidades ao alcance, a fim de garantir, no mínimo, as condições para acesso do logradouro à edificação, com adoção, ao menos, de uma rota acessível no interior, interligando as partes de uso comum dos usuários, conforme as orientações da NBR 9050 e demais determinações do Decreto Federal no 5.296, de 02 de dezembro de 2004;
- V. A disposição de equipamentos de utilidade pública e do mobiliário no meio urbano, com o uso de desenho universal, garantirá para todos rota acessível de circulação de pedestres livre de barreiras;
- VI. As obras de edificações de prédios públicos, bem como as obras de reformas dos prédios públicos existentes adotarão, as estratégias arquitetônicas e equipamentos para promoção do conforto térmico e lumínico e da eficiência energética, conforme orientações para a ZB3 (Zona Bioclimática 3) dos Regulamentos Técnicos do Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (INMETRO) e do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - ELETROBRAS/PROCEL (RTQ-C e RTQ-R) e suas revisões;

- VII. As obras de edificações de prédios públicos, bem como as obras de reformas dos prédios públicos existentes adotarão soluções para redução do consumo e uso eficiente da água tratada com aproveitamento das águas pluviais;
- VIII. As obras de edificações de prédios públicos, bem como as obras de reformas dos prédios públicos existentes possuirão local adequado para acondicionamento de forma seletiva das frações seca e úmida dos resíduos sólidos gerados na edificação;
- IX. Avaliar a necessidade de reserva de área para disposição de lixo verde e/ou para compostagem quando cabível;
- X. Os resíduos oriundos de demolições ou atividades construtivas deverão ser segregados na fonte geradora e encaminhados à destinação final, respeitadas as classes estabelecidas na Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002, e em observância à legislação federal que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- XI. Os projetos de unidades de serviços de saúde deverão prever o espaço necessário à segregação de seus resíduos e atender às orientações das Resoluções RDC ANVISA no 222/2018 e CONAMA no 358/2005, que dispõem, respectivamente, sobre o gerenciamento interno e externo dos resíduos sólidos;
- XII. Os projetos de habitação de interesse social, de iniciativa municipal executados pela Administração ou por terceiros deverão ser concebidos e executados conforme disposto no Título V. Das Condições de Projeto e Execução de Obras da Habitação de Interesse Social.

## TÍTULO VIII

### DAS CONDIÇÕES DE PROJETO E EXECUÇÃO DAS OBRAS DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 81.** Os projetos e empreendimentos de habitação de interesse social, de iniciativa pública ou privada, deverão ser concebidos e executados conforme as seguintes orientações específicas, sem prejuízo das demais disposições aplicáveis deste COE:

- I. Prover soluções em acessibilidade segundo a NBR 9050 da ABNT e determinações do Decreto Federal no 5.296/2004, definindo projetos e adotando tipologias construtivas livres de barreiras arquitetônicas nas unidades habitacionais e demais equipamentos de uso da comunidade quando previstos;
- II. Definir o projeto urbanístico do empreendimento e adotar tipologias construtivas livres de barreiras, incluindo acesso às edificações, elementos de sinalização, desenho universal do mobiliário urbano e, quando cabível, reserva de vagas de veículo para pessoas com deficiência e idosos, de acordo com o percentual de reserva previsto no Decreto Federal no 5.296/2004 e no Estatuto do Idoso, respectivamente;
- III. No caso do empreendimento incluir edificação multifamiliar:
  - a) Execução das unidades habitacionais plenamente acessíveis no piso térreo e, dimensionadas de maneira a permitir adaptação posterior nos demais pisos;
  - b) Em edificações até 4 (quatro) pavimentos, execução das partes de uso comum de forma acessível e especificações técnicas de projeto que facilitem a instalação posterior de elevador adaptado para uso de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
  - c) Em edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos, adoção de rampas ou elevador(es) acessível(is), além da escada obrigatória;
  - d) Sempre que cabível, adotar solução para geração de energia fotovoltaica sem prejuízo da previsão de outra fonte de energia elétrica distribuída;

- e) Adotar solução para reserva e aproveitamento das águas pluviais para usos não potáveis como regas de jardim e lavagem de calçadas e veículos, descarga de bacias sanitárias, limpeza de pisos e paredes, reserva para combate a incêndio, entre outros;
- f) Priorizar a utilização de material de construção civil dotado de certificação ou selo de sustentabilidade;
- g) Na ausência de rede pública, adotar solução para drenagem distribuída das águas pluviais, tratamento do esgoto sanitário e de provimento de água potável, atendendo condições técnicas apropriadas e, em qualquer caso, as tubulações para futura ligação às redes públicas devem ser instaladas em todo o empreendimento, inclusive dentro do lote.

**Parágrafo único.** O acompanhamento por profissional habilitado das obras de execução dos projetos previstos no *caput* deste artigo se beneficiará de programa de assistência técnica gratuita conforme regulamentação específica.

## TÍTULO IX DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PROJETO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 82.** As edificações atenderão às seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber.

- I. Normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e da Defesa Civil;
- II. Normas de segurança e saúde do trabalhador;
- III. Normas e restrições emanadas das autoridades sanitárias competentes;
- IV. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;
- V. Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
- VI. Legislação ambiental dos três níveis de Governo;
- VII. Legislação de proteção do patrimônio histórico e cultural dos três níveis de Governo;
- VIII. Disposições normativas referentes à acessibilidade universal das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- IX. Disposições normativas de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;
- X. Normas do Manual de Sinalização de Trânsito do Conselho Nacional de Trânsito (Contran)
- XI. Disposições normativas de restrições do espaço aéreo do Comando da Aeronáutica (Comaer);
- XII. Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos;
- XIII. As Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT aplicáveis;
- XIV. As diretrizes de conforto térmico e lumínico e de eficiência energética, constantes das seguintes normas e regulamentos:
  - a) NBR 15.220-3 Desempenho Térmico de Edificações - Parte 3: Zoneamento Bioclimático Brasileiro e Diretrizes Construtivas para Habitações Unifamiliares de Interesse Social, e NBR 15.575 Desempenho de Edificações Habitacionais até 5 Pavimentos da ABNT;
  - b) Regulamentos Técnicos editados pelo INMETRO: RTQ-C (Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e

Públicos) e RTQ-R (Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edificações Residenciais);

c) Recomendações publicadas pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica - PROCEL/ELETOBRAS, especialmente pelo PROCEL EDIFICA ou seus substitutos.

**Parágrafo único.** A edificação ou instalação destinada a abrigar atividade econômica por período determinado e considerada de caráter temporário se sujeita a cumprir os parâmetros relativos à segurança, solidez, salubridade e acessibilidade universal que auferem as condições adequadas de habitabilidade, além de outras condições referentes ao conforto ambiental e desempenho sustentável, ao critério do órgão municipal competente.

## CAPÍTULO II DAS EXIGÊNCIAS GERAIS EM ACESSIBILIDADE

**Art. 83.** Na promoção da acessibilidade universal serão observadas as regras previstas na legislação federal e pelas disposições contidas na legislação estadual e municipal aplicáveis, além das disposições deste COE.

**Parágrafo único.** A concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, de maneira a conformar rotas acessíveis livres de barreiras, tendo como referências básicas o conjunto de normas técnicas sobre acessibilidade da ABNT e a legislação específica.

**Art. 84.** As edificações cumprirão as exigências em acessibilidade universal de acordo com as seguintes determinações:

- I. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações (OCE & ORE) destinadas ao uso residencial unifamiliar - ao critério do interessado;
- II. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações (OCE & ORE) destinadas ao uso residencial multifamiliar - devem atender aos preceitos da acessibilidade universal na conformação dos acessos, espaços e partes de uso comum e suas interligações, internas ou externas;
- III. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações (OCE & ORE) destinadas ao uso coletivo - devem atender aos preceitos da acessibilidade universal na conformação dos acessos, espaços e partes de uso comum e suas interligações, externas e internas, incluindo as partes abertas à circulação, atendimento e permanência do público;
- IV. Novos projetos de construção, ampliação ou reforma de edificações (OCE & ORE) ocupadas por entidades da Administração Pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos, destinados ao atendimento do público em geral - devem garantir pelo menos, um acesso desde o exterior e no seu interior com comunicação para todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade universal.

**§ 1º.** Em projetos de reforma ou mudança de uso admite-se a ocupação dos afastamentos da edificação para fins de instalação de solução em acessibilidade universal, com dispensa da área utilizada do afastamento para o cálculo da taxa de ocupação, ao critério do órgão municipal competente.

**§ 2º.** Novos projetos de edificação multifamiliar, onde não for obrigatória a instalação de elevador, deve ser previsto espaço para implantação futura de equipamento adaptado de circulação vertical para pessoa com deficiência.

**§ 3º.** O projeto e as obras de intervenção para a promoção da acessibilidade universal em bens imóveis preservados cumprirão os requisitos previstos pelo órgão de tutela do bem.

**Art. 85.** A reforma ou ampliação de edificação destinada ao uso coletivo e à prestação de serviços públicos e governamentais, ou a mudança de uso de imóvel existente para a instalação desses usos, deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis, conforme os padrões especificados neste COE.

**§ 4º.** No caso de reforma ou ampliação de edificação existente (ORE/s & ORE/c), constatada a impossibilidade de adoção de soluções que a tornem plenamente acessível, será admitida condição parcial de acessibilidade, desde que esgotadas as alternativas possíveis, ao critério do órgão municipal competente e segundo os níveis de gradação descritos a seguir:

- 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 federal no 5.296/2004;
- c) Acessibilidade possível - eliminação das barreiras sempre que exequível e adoção obrigatória de ajudas técnicas para a sua superação.

**§ 5º.** Ao critério do órgão municipal competente, a ocupação de afastamentos e calçadas para implantação de soluções em acessibilidade poderá ser permitida, guardadas as condições mínimas de circulação acessível do local onde for implantada, conforme a NBR 9050.

### **CAPÍTULO III DAS CALÇADAS, MUROS E VEDAÇÕES**

#### **Seção I**

#### **Da Composição e dos Padrões Geométricos das Calçadas**

**Art. 86.** Cabe ao responsável pelo imóvel, edificado ou não, situado em via pública, com ou sem pavimentação, e dotada de guias e sarjetas, a construção, reconstrução e conservação das calçadas em toda a extensão das testadas do terreno.

**§ 1º.** A Administração Municipal poderá instituir padrões para a construção e reforma de calçadas por meio de programa, manuais e cartilhas, com o fim de orientar a população em geral e fazer cumprir as diretrizes do Plano Diretor quanto à promoção da acessibilidade universal, do conforto térmico, da ampliação dos dispositivos de drenagem e da qualificação da paisagem urbana.

**§ 2º.** A Administração Municipal poderá, se necessário, providenciar e executar as obras de acessibilidade das calçadas, mediante ressarcimento pelos gastos com a ação promovida da parte dos proprietários mediante notificação prévia.

**§ 3º.** O Município promoverá a articulação com as concessionárias de serviços públicos quanto à utilização das calçadas para instalação de seus equipamentos, tendo em vista garantir as condições estabelecidas nesta Seção.

**Art. 87.** Toda calçada será composta por 3 (três) faixas contínuas e paralelas, com finalidade e largura mínima específica e diferenciada em relação às demais, salvo expressa ressalva desta Lei, a saber:

- I. Faixa de Serviço - localizada ao longo do meio-fio, destinada à acomodação do mobiliário urbano, ajardinamento e plantio de árvores, com largura mínima de 70 cm (setenta centímetros), permitida a sua interrupção para instalação de rampa de acesso de veículos, para embarque/desembarque, passagem e travessia de pedestres, podendo conter largura maior - segundo a classe da via em que se localizar a calçada -, ou menor em calçadas consolidadas, ao critério do órgão municipal competente;
- II. Faixa Livre de Circulação - localizada entre as demais faixas, destinada à circulação exclusiva de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), livre de qualquer obstáculo ou barreira, inclusive aérea até 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura, 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;
- III. Faixa de Acesso - localizada 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 dimensões da calçada para sua reserva e existência, podendo ser descontinuada.

**Parágrafo único.** A reforma da calçada existente ensejará a submissão às disposições deste COE, a critério do órgão municipal competente na avaliação das condições para o cumprimento das exigências impostas caso a caso.

**Art. 88.** A construção ou reforma das calçadas além de atenderem aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 da ABNT cumprirão os seguintes padrões básicos:

- I. Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente, antitrepidante e antiderrapante, sob qualquer condição climática, sendo vedada a adoção de pisos cujo padrão ou estampa causem ilusão de ótica ou confunda a pessoa com baixa visão;
- II. Desníveis devidamente sinalizados por meio de piso tátil de alerta, superados por intermédio de rampas sempre que possível;
- III. Elementos dispostos sobre a Faixa de Serviço devem ser devidamente sinalizados com piso tátil de alerta, podendo ser instaladas floreiras e exigidas golas ou grelhas para diferenciação e demarcação dos canteiros de árvores e áreas ajardinadas no nível do piso;
- IV. Inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

**§ 1º.** Em calçadas já consolidadas, no caso de comprovada inviabilidade da adoção da largura mínima estabelecida para a Faixa Livre de Circulação de pedestres, será admitido:

- I. Largura menor, desde que esta resulte na maior largura possível livre de obstáculos para o trânsito de pedestres; ou



P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- II. O rebaixamento total de segmento de calçada, quando da inviabilidade de acomodar as dimensões mínimas exigidas para a inclinação da rampa de travessia sem prejuízo da Faixa de Circulação de pedestres, garantindo a sua continuidade com os imóveis confrontantes.

**§ 2º.** É obrigatória a construção de rampa de acesso à calçada junto à faixa de travessia de pedestres dotada com todos os elementos e padrões da NBR 9050.

**§ 3º.** As soluções de acesso para vencer eventuais desníveis entre a calçada e a linha de testada do terreno deverão estar localizadas no interior do lote ou Faixa de Acesso, quando existente e ao critério do órgão municipal competente.

**§ 4º.** Na construção ou reforma das calçadas serão prioritariamente adotados revestimentos de piso com propriedade drenante, sem prejuízo das condições estabelecidas neste artigo.

**Art. 89.** O rebaixamento da calçada ao longo do meio-fio para entrada e saída de veículos depende de autorização do órgão municipal competente, observadas as seguintes condições:

- I. O rebaixamento deverá ocorrer dentro dos limites da Faixa de Serviço da calçada;
- II. Extensão máxima de 3m (três metros) para habitação unifamiliar e de 6m (seis metros) para os demais usos;
- III. Distância mínima de 5m (cinco metros) em relação a outro rebaixamento de acesso numa mesma testada de lote;
- IV. Distância mínima de 5m (cinco metros) de qualquer esquina, ressalvados os casos de impedimento pela conformação do lote ou de maiores exigências para usos de fluxo constante de entrada e saída de veículos, a critério do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Ao critério do órgão municipal competente será admitido o rebaixamento de seção da calçada em casos de comprovada impossibilidade de execução do acesso de veículos ao lote, conforme as determinações deste artigo, sempre com adoção de rampas sinalizadas para pedestres na passagem da cota normal da calçada para o trecho rebaixado e retorno ao nível normal.

**Art. 90.** A rampa para entrada e saída de veículos, em postos de abastecimento de combustíveis e similares, atenderão às seguintes exigências complementares:

- I. Serão construídas em, no máximo, dois pontos de rebaixamento em uma mesma testada;
- II. Deve ser prevista, em toda extensão dos acessos de veículos, a instalação de piso tátil direcional para orientação da pessoa com deficiência visual, de forma a separar a faixa livre de circulação de pedestres da área de serviços, conforme padrão da NBR 9050 da ABNT, além de outras formas de sinalização para segurança dos transeuntes, ao critério do órgão municipal competente;
- III. Nas partes remanescentes deve ser adotada solução para separação entre a área de serviços automotivos e a calçada por meio de guias, muretas ou jardineiras, entre outras soluções seguras;
- IV. É vedado o rebaixamento do meio-fio para acesso de veículos em esquinas.

**Art. 91.** Em vias inclinadas as calçadas deverão se adequar às condições topográficas locais, sendo dotadas de soluções para assegurar a melhor condição de acessibilidade possível, conforme previsto na NBR 9050 da ABNT.

## Seção II Dos Muros e Vedações

**Art. 92.** A altura máxima admitida para muros e vedações situados sobre as divisas do lote ou gleba é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), salvo expressa ressalva desta Seção.

**§ 1º.** Fica dispensada da exigência estabelecida no caput deste artigo:

- I. A edificação ou suas partes construídas sobre o alinhamento ou divisas do lote;
- II. Diante da necessidade da adoção de muros de arrimo;
- III. Quando a natureza da atividade prevista comprovadamente exigir maior altura.

**§ 2º.** É obrigatória a vedação de todas as divisas dos terrenos vagos ou subutilizados.

**§ 3º.** É facultativa a construção de muros ou instalação de vedações em lotes edificados, observadas as disposições do Código Civil Brasileiro sobre a matéria.

**Art. 93.** Admite-se muro totalmente vedado de alvenaria ou com vidro de segurança até o limite de 15m (quinze metros) de extensão quando voltado para via ou logradouro público.

**§ 1º.** Em muros e vedações voltadas para via ou logradouro público com extensão maior que 15m (quinze metros), é obrigatória a intercalação das partes vedadas com partes vazadas em toda a sua extensão, que favoreçam a passagem livre do ar através do material utilizado para a sua confecção.

**§ 2º.** Muros e vedações no meio urbano voltados para a via ou logradouro público poderão ser totalmente compostos por cercas vivas ou de madeira, por muros vegetados com jardim vertical ou por blocos ou elementos vazados, sendo proibida a vedação por meio de cerca de arame farpado e/ou espécies vegetais venenosas ou agressivas que possam causar dano aos transeuntes ou ao patrimônio público.

**§ 3º.** A instalação de cerca energizada ou similar fixada sobre muro ou vedação atenderá aos requerimentos da Lei Federal nº13.477, de 30 de agosto de 2017 e a legislação estadual aplicável, devendo ser fixada em lugar visível e nas extremidades do dispositivo, placas de aviso que alertem sobre o perigo iminente de choque e que contenham símbolos que possibilitem a sua compreensão por pessoas analfabetas, além de atender às seguintes exigências para viabilizar a sua instalação:

- I. Intervalo de altura sobre o qual se dará a instalação da cerca energizada =  $2,50m \leq h \leq 3m$  (maior/igual a dois metros e cinquenta centímetros, menor/igual a três metros);
- II. Fechamento totalmente composto por muros vegetados ou dotados com jardim vertical, por elementos vazados ou outro tratamento que resulte na qualificação da paisagem urbana, ao critério do órgão municipal competente.

**§ 4º.** Mediante justificativa de projeto fundamentada em critérios técnicos adotados para o desenvolvimento do partido arquitetônico, muros e vedações em geral poderão alcançar altura máxima superior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que totalmente vegetados, vazados ou que diferenciadamente contribuam para a paisagem urbana, atendidas as exigências aplicáveis deste COE, ao critério do órgão municipal competente.

**Art. 94.** Muro ou vedação de lote situado em esquina deverá conter arremate em chanfro com 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de extensão no ponto correspondente ao cruzamento das vias.

**Parágrafo único.** Quando construída no alinhamento de lote em esquina, a edificação deverá adotar o chanfro nas mesmas condições definidas no caput, no nível do pavimento térreo, a fim de assegurar a visibilidade das vias que se cruzam.

#### **CAPÍTULO IV DAS ESTRUTURAS, PAREDES E PISOS**

**Art. 95.** Os elementos estruturais, paredes divisórias e pisos deverão atender as normas técnicas brasileiras e garantir:

- I. Resistência ao fogo;
- II. Impermeabilidade e durabilidade;
- III. Estabilidade da construção;
- IV. Eficiente desempenho acústico e térmico;
- V. Condições de acessibilidade e segurança.

**§ 1º.** Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, as paredes externas, que constituem o invólucro da edificação, devem observar os parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar segundo as estratégias de condicionamento térmico passivo para a Zona Bioclimática 3 (ZB3), conforme a NBR 1522-3 da ABNT.

**§ 2º.** As paredes assentadas em contato direto com o solo deverão ser devidamente seladas e impermeabilizadas.

**§ 3º.** A utilização de materiais não convencionais ou resultantes de nova tecnologia de construção tais como contêineres, *steel frame*, *wood frame*, dentre outros, se sujeitam às disposições desta Lei, devendo ser tomadas as providências necessárias para o seu cumprimento.

**Art. 96.** As instalações sanitárias, cozinhas e demais áreas molhadas da edificação deverão conter:

- I. Piso com material resistente, impermeável, antiderrapante e de fácil manutenção;
- II. Paredes com material resistente, impermeável e de fácil manutenção:
  - a) Até a altura mínima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) nas cozinhas, áreas de serviço e similares;
  - b) Altura mínima até 2m (dois metros) em boxes de chuveiro, em banheiros, vestiários e similares.

**Art. 97.** Os compartimentos de edificações onde houver manipulação ou armazenagem de produtos químicos, alimentos ou material perecível submetem-se à legislação sanitária e ambiental aplicável, devendo conter piso e paredes revestidos de material resistente, incombustível, impermeável e de fácil manutenção.

**Art. 98.** As edificações destinadas a atividades potencialmente causadoras de ruídos ou a eles expostas deverão dar solução de tratamento acústico aos ambientes geradores ou afetados, por intermédio do planejamento da localização no lote, das barreiras e dos fechamentos, dos vãos e das aberturas, além da adoção de materiais construtivos e de revestimentos com propriedades absorventes e/ou isolantes, de forma a assegurar o conforto acústico interno e da vizinhança.

## **CAPÍTULO V DAS COBERTURAS**

**Art. 99.** As coberturas serão confeccionadas em material impermeável, incombustível e resistente à ação dos agentes atmosféricos, não devendo representar fonte significativa de ruído ou de transmissão de calor para o interior da edificação.

**§ 1º.** Além das disposições estabelecidas no caput deste artigo, recomenda-se que a cobertura a ser adotada atenda aos parâmetros de transmitância térmica, atraso térmico e fator de calor solar admissíveis para vedações externas e as estratégias de condicionamento térmico passivo para a ZB3, conforme a NBR 15.220-3 da ABNT.

**§ 2º.** A confecção de coberturas na forma dos designados “telhados verdes” será disciplinada especificamente em regulamento próprio.

**§ 3º.** A utilização das coberturas para a sustentação de dispositivos de aquecimento de água por energia solar bem como de produção de energia por placa fotovoltaica não poderá prejudicar o funcionamento das propriedades termoacústicas das coberturas e nem atentar contra os padrões estéticos correntes comprometendo a paisagem urbana, segundo o juízo do órgão responsável pelo licenciamento de obras.

**§ 4º.** Considera-se ainda coberturas os dispositivos desmontáveis e removíveis utilizados para proteção de áreas de estacionamento de veículos para suporte de toldos, telas de sombreamento (sombrites), lonas tensionadas e outros.

**§ 5º.** Construção de edificação com utilização de dispositivos estruturais de lonas tensionadas não abrigo o uso residencial a não ser como espaço acessório em áreas de recreação e lazer ou estacionamentos e terão suas características prescritas em regulamento.

**Art. 100.** As coberturas deverão manter independência de outras edificações vizinhas, serem interrompidas nas linhas de divisa quando nestas montarem e dada solução para recolhimento e escoamento das águas pluviais com destinação de lançamento dentro do lote.

**Parágrafo único.** As estruturas das coberturas de edificações geminadas deverão manter independência em cada unidade autônoma, garantindo a total separação por meio de seção de parede corta fogo em toda a extensão do limite entre as edificações com, no mínimo, 1,00m (um metro) de altura acima da maior cota de cumeeira ou ponto de maior altura da cobertura, além de outras exigências específicas quanto à prevenção de incêndios do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

## CAPÍTULO VI DAS FACHADAS, EMPENAS CEGAS E ELEMENTOS PROJETADOS EM BALANÇO

**Art. 101.** Todas as fachadas e empenas cegas da edificação construídas ou não sobre as divisas do lote deverão ser revestidas com material impermeável ou tratadas com produtos impermeabilizantes.

§ 1º. As aberturas em fachadas voltadas para a direção Leste/Oeste e Norte das edificações deverão ser protegidas da incidência solar, por meio de dispositivos apropriados para esse fim.

§ 2º. Recomenda-se projetar as maiores fachadas nas orientações Norte e Sul e as menores nas direções Leste e Oeste visando melhor desempenho da edificação em relação à sua insolação.

**Art. 102.** Para fins de qualificação da paisagem urbana e do conforto ambiental da edificação que resulte em empena cega, esta poderá ser tratada por meio de:

- I. Confecção com blocos de vidro;
- II. Pinturas e painéis com fins exclusivamente artísticos;
- III. Jardins verticais, mantida a integridade dos imóveis vizinhos sendo dotados dos elementos necessários para resolução dos efeitos causados pela sua instalação, como calhas de coleta das águas residuais e irrigação própria, podas e demais elementos implicados em sua manutenção, além da impermeabilidade da superfície onde se assentar, ao critério do órgão municipal competente.

**Art. 103.** A projeção em balanço da edificação ou suas partes sobre o alinhamento e os afastamentos atenderão as disposições da legislação urbanística vigente e as previsões deste COE.

**Art. 104.** Sobre as calçadas e os afastamentos admite-se a projeção de marquises, beirais e toldos; aparelhos de ar-condicionado, grades de segurança, floreiras e elementos decorativos, bem como *brise-soleil*, muxarabiês e demais dispositivos para proteção das fachadas.

§ 1º. A admissão referida no caput deste artigo depende da adoção de medidas que evitem o gotejamento das águas pluviais ou residuais de quaisquer elementos sobre as calçadas e os transeuntes, e que promovam o seu escoamento nas condições previstas neste COE.

§ 2º. Qualquer aparelho de ar-condicionado fixado ou apoiado nas fachadas deverá ser inserido em caixa de proteção ou acomodado a partir de solução específica de projeto, bem como provido de escoamento das águas residuais em duto próprio, até a sua destinação final.

**Art. 105.** A projeção sobre os afastamentos, em balanço, de balcões, sacadas, varandas e terraços abertos ou suas partes, além de atenderem as condições estabelecidas na legislação urbanística vigente, observará os comandos deste COE, a saber:

- I. Os elementos descritos no caput deste artigo poderão ocupar toda a extensão do ambiente a que se agregam, quando a edificação for implantada em centro de terreno;
- II. As projeções em balanço deverão guardar distância mínima de 2m (dois metros) das divisas do lote.

**Parágrafo único.** Admite-se a construção dos elementos em balanço caracterizados neste artigo em projetos de reforma de edificação existente, desde que cumpridas às disposições deste COE, submetido projeto para aprovação do órgão municipal competente e as obras acompanhadas por responsável técnico pela sua execução.

**Art. 106.** Elementos em balanço projetados sobre os afastamentos obedecerão às seguintes condições complementares:

- I. Marquises, beirais e toldos; balcões, sacadas, terraços e varandas abertos ou suas partes devem guardar altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso sobre o qual se projetam até a sua face inferior;
- II. Para os demais elementos em balanço, em qualquer altura e profundidade, desde que não constitua obstáculo à passagem de pedestres e não representem risco aos transeuntes.

**Art. 107.** É proibida a construção ou projeção de coberturas que vedem totalmente os afastamentos.

**§ 1º.** Admite-se a instalação de pérgula totalmente vazada ou de dispositivos retráteis que permitam a abertura do teto sobre os afastamentos, desde que não enclausurados por paredes ou vedações opacas.

**§ 2º.** Em projetos de reforma, admite-se o fechamento do afastamento lateral unicamente para acréscimo de área de compartimento localizado no térreo da edificação, desde que ambos (o compartimento existente e a área acrescida) sejam dotados de vão ou dispositivo de iluminação e ventilação, cumpridas as demais exigências aplicáveis deste COE e que a taxa de ocupação do lote assim o permita.

**Art. 108.** Marquises e toldos poderão ser projetados sobre a calçada, devendo guardar distância mínima de 60cm (sessenta centímetros) do limite do meio-fio, manter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do piso até a sua face inferior e adaptar-se às condições do logradouro quanto aos equipamentos de sinalização e iluminação, arborização, redes de infraestrutura e demais componentes de utilidade pública.

**Art. 109.** Ao critério do órgão municipal competente poderá ser exigida a construção de marquise em edificação localizada sobre o alinhamento nas condições previstas neste COE.

**Art. 110.** Marquises e beirais deverão ser construídos em material incombustível e dotados de calhas ou coletores de maneira a não permitirem o lançamento das águas pluviais sobre o terreno adjacente ou sobre o logradouro público.

**Parágrafo único.** As águas pluviais coletadas de marquises, beirais, coberturas, jardineiras e demais elementos em balanço deverão ser conduzidas por calhas e dutos embutidos ao sistema público de drenagem, quando houver, ou embutido sob a calçada até a sarjeta, ou ainda a reservatório de coleta das águas pluviais para uso não potável.

## CAPÍTULO VII DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 111.** Os compartimentos deverão ser dimensionados e posicionados na edificação de forma a assegurar condições eficientes de salubridade e de conforto ambiental, obtido pela adequada orientação solar e emprego dos materiais em paredes, coberturas e pisos, pelo correto dimensionamento das aberturas, bem como de instalações e equipamentos, de acordo com as estratégias de conforto térmico definidas para a Zona Bioclimática 3, conforme NBR 15.220-3 da ABNT.

**Art. 112.** Para os fins desta Lei, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e necessidade de ventilação e iluminação, a saber:

- I. Compartimentos de permanência prolongada - compartimentos de uso constante caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, áreas de serviço, lojas, salas comerciais e locais para reuniões;
- II. Compartimentos de permanência transitória - compartimentos de uso ocasional e/ou temporário caracterizados como espaços habitáveis que demandam permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas e depósitos, vestiários, banheiros e lavabos.

**§ 1º.** Sótãos e porões ou compartimentos localizados no subsolo quando devidamente dimensionados, iluminados e ventilados poderão ser considerados como compartimentos de permanência prolongada.

**§ 2º.** É facultada a organização interna da edificação em compartimentos integrados ou em conceito aberto, exceto ambientes nos quais as exigências de salubridade, segurança ou conforto ambiental dos usuários determinem o isolamento e o controle do acesso.

**§ 3º.** A adoção do conceito aberto para a organização dos espaços de uma edificação ou unidade, não dispensa o cumprimento das determinações quanto à ventilação e iluminação natural dos compartimentos.

**Art. 113.** As unidades residenciais de edificações multifamiliares terão área total igual ou maior que 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e serão compostas por, no mínimo, 1 (um) compartimento de permanência prolongada, além da cozinha e 1 (um) banheiro.

**§ 1º.** Os compartimentos das edificações caracterizadas no *caput* deste artigo atenderão as seguintes dimensões e áreas mínimas:

- I. Um único compartimento de permanência prolongada, além de cozinha e banheiro - 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo com, no mínimo, 3m (três metros) de diâmetro;
- II. Unidade dotada de sala e quarto ou quartos separados - sala com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com, no mínimo, 3m (três metros) de diâmetro e quartos com dimensões que permitam a inscrição de um círculo com, no mínimo, 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de diâmetro;
- III. Cozinhas - dimensões que permitam a instalação obrigatória e aproximação frontal da pia, fogão e geladeira, além da abertura de portas, se houver;

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- IV. Áreas de serviço - se houver, dimensões que permitam a instalação de tanque e máquina de lavar roupas e a aproximação frontal a ambos;
- V. Quartos de serviço - se houver, admite-se área mínima de 4,50m<sup>2</sup> (quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), de tal forma que permita a inscrição de um círculo de 2m (dois metros) de diâmetro;
- VI. Banheiros - deverão ser dimensionados de modo a acomodar vaso sanitário, box e pia, vetada a sobreposição das peças.

§ 2º. Quando utilizada cabine sanitária isolada, esta deverá conter fonte de ventilação natural ou mecânica para exaustão e renovação do ar da cabine.

§ 3º. As unidades residenciais das habitações de Interesse social terão área total e configuração de seus compartimentos disciplinados em lei especial.

**Art. 114.** Em edificações de uso público ou coletivo, é obrigatória a previsão de banheiros separados por sexo incluindo todos os elementos e peças necessários à higiene dos espaços e das pessoas, e o perfeito cumprimento de suas funções.

§ 1º. O cálculo de lotação e permanência dos usuários na edificação determinará o dimensionamento do número de aparelhos sanitários necessários.

§ 2º. Os banheiros de uso público ou coletivo, com previsão de agrupamentos de bacias sanitárias, deverão dispor de:

- I. Box sanitário individual com área mínima de 1,25m<sup>2</sup> (um metro e vinte e cinco centímetros quadrado), assegurada distância frontal para uso da bacia com 0,60m (sessenta centímetros), vedada superposição com a abertura da folha da porta;
- II. Divisórias com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e folha da porta do box com, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) de vão livre, admitindo-se folha da porta com largura mínima de 60cm (sessenta centímetros), com abertura da porta para fora da cabine, em reforma de edificações existentes;
- III. Acesso aos boxes garantido por circulação com largura não inferior a 90cm (noventa centímetros);
- IV. Em edificações de uso público ou coletivo, a quantidade, o dimensionamento e os critérios quanto à instalação de banheiros acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida seguirão as determinações do Decreto Federal no 5.296/2004 e os padrões da NBR 9050 da ABNT.

**Art. 115.** Os compartimentos de permanência prolongada deverão conter pé-direito mínimo igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros), salvo cozinhas, copas e áreas de serviço, que poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 1º. As edificações não residenciais onde os ambientes de permanência prolongada forem abertos ao público e naquelas destinadas à aglomeração de pessoas o pé-direito mínimo corresponderá a 3m (três metros) de altura, aplicando-se as demais previsões desta Seção sempre que cabível.



**§ 2º.** No caso de o compartimento possuir teto inclinado, inclusive varandas, o ponto mais baixo terá altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mantidos o pé-direito mínimo obrigatório para o compartimento em seu ponto médio.

**Art. 116.** Os compartimentos de permanência transitória poderão conter pé-direito mínimo igual a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

**Art. 117.** Será admitida a instalação de mezanino ou jirau desde que em compartimentos com pé-direito total igual ou maior que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assegurada altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) sob e sobre o mezanino ou jirau em qualquer ponto.

**Parágrafo único.** O mezanino ou jirau poderá ocupar até 50% (cinquenta por cento) da área de piso do compartimento sobre o qual se projeta.

**Art. 118.** No caso de reforma de edificação cujo pé-direito corresponda a 5,70m (cinco metros e setenta centímetros) de altura ou mais se admite subdivisão em 2 (dois) pavimentos, desde que atendidos os limites mínimos de pé-direito estabelecidos em cada novo compartimento e demais disposições deste COE aplicáveis.

## CAPÍTULO VIII DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

### Seção I Das Aberturas e Vãos

**Art. 119.** As edificações deverão possuir aberturas para iluminação e ventilação naturais dos compartimentos, considerando sua utilização e permanência, bem como as premissas de conforto térmico, lumínico e acústico, obedecidas normas específicas, além das exigências e ressalvas desta Lei.

**Parágrafo único.** É vedada a abertura de vão em paredes construídas sobre as divisas do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância das mesmas, salvo no caso de fachada construída sobre a testada do lote.

**Art. 120.** Os compartimentos serão dotados de vão para iluminação e ventilação natural com as seguintes dimensões e características:

- I. Compartimentos de permanência prolongada - superfície do vão na proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área do piso;
- II. Compartimentos de permanência transitória, superfície do vão na proporção mínima de 15% (quinze por cento) da área do piso;
- III. Áreas destinadas à garagem de veículos atenderão a proporção mínima de 5% (cinco por cento) da área do piso para o dimensionamento da superfície do vão de iluminação e ventilação naturais.



§ 1º. Admite-se que em parte do vão seja utilizada esquadria do tipo veneziana móvel ou fixa que permita a passagem do ar, além de dispositivos para proteção da incidência solar, como brise-soleil, muxarabiê e similares apostos na parte externa ao vão.

§ 2º. Admite-se a adoção de elementos vazados ou que ventilem por efeito chaminé ou mecânicos com controle de gases para a ventilação das garagens, sendo esta última obrigatória para aquelas localizadas no subsolo das edificações, exceto nas de uso unifamiliar, desde que assegurada a renovação de ar em seu interior.

**Art. 121.** Os compartimentos deverão ser ventilados e/ou iluminados de maneira que atendam as seguintes condições:

- I. Permitirem a ventilação de compartimentos de permanência prolongada mediante as seguintes hipóteses:
  - a) Ventilação cruzada no interior da edificação pela abertura de vãos em paredes opostas ou adjacentes, ou através do efeito chaminé pelo telhado ou aberturas superiores, a fim de evitar zonas de ar confinado ou aquecido;
  - b) A ventilação cruzada disposta na alínea (a) deste artigo, poderá ser obtida ainda por meio do vão de porta localizado em parede oposta ao do vão de iluminação e ventilação, desde que vazada, pela adoção de folha do tipo veneziana ou treliça e dotada de bandeira superior que possibilite abertura ou passagem do ar; ou
  - c) Aberturas para ventilação e iluminação protegidas por meio de dispositivos que projetem sombra sobre todo o vão como beirais, varandas e terraços cobertos ou da instalação de elementos vazados, como cobogós, muxarabiê, *brise-soleil* e similares;
- II. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, os compartimentos de permanência prolongada e os banheiros (exceto lavabos) deverão dispor de vãos para iluminação e ventilação naturais voltados diretamente para o exterior da construção ou prisma de ventilação e iluminação (PVI), nas condições estabelecidas a seguir:
  - a) Admite-se iluminação e ventilação do compartimento por intermédio de varandas, terraços e alpendres abertos e cujas coberturas não ultrapassem 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade, a partir do limite com a parede do compartimento a ventilar e iluminar;
  - b) Quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada diretamente para o exterior ou pvi, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura;
  - c) Quando o compartimento dispuser de abertura única de iluminação voltada para varandas, terraços e alpendres, a profundidade do compartimento não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura, contada a partir da borda da projeção da parte coberta para a qual se volta a abertura;
  - d) A profundidade do compartimento destinado à cozinha não poderá exceder 2,5 (duas e meia) vezes a altura medida do piso ao topo da abertura de ventilação e iluminação, descontada a altura da bancada da pia, considerada entre 0,85m (oitenta e cinco centímetros) e 0,90m (noventa centímetros);
  - e) Admite-se a ventilação e iluminação de cozinhas e banheiros por intermédio de aberturas para a área de serviço, desde que o vão desta área voltado para o exterior da edificação ou PVI seja dimensionado na proporção do somatório das áreas de piso dos compartimentos a ventilar e iluminar;
- III. Nas edificações não residenciais, banheiros e copas poderão ser ventilados e/ou iluminados de maneira indireta, por meio dos dispositivos previstos neste COE.

**Parágrafo único.** A fim de alcançar as exigências de promoção da ventilação natural das edificações poderá ser adotadas as seguintes soluções:

- I. Peitoril vazado, composto por elementos do tipo cobogó, blocos de vidro ventilados, esquadria dotada com venezianas móveis do tipo abre-fecha ou outra que permita a sua abertura; e/ou;
- II. Portas-veneziana voltadas para o exterior da edificação com três funções diferenciadas e as seguintes características:
  - a) A parte superior com as pás das venezianas conduzindo o ar para cima, de forma a recolher do ambiente o ar quente e conduzi-lo para fora;
  - b) A parte mediana, tipo balsa de vidro, para permitir a iluminação do compartimento;
  - c) A parte inferior, também em veneziana, com as pás inclinadas para baixo, com a intenção de recolher o ar mais frio do exterior e conduzi-lo ao interior do recinto.

**Art. 122.** Admite-se a ventilação de, no máximo, 2 (dois) compartimentos de permanência transitória contíguos, por uma única abertura, desde que dimensionada segundo o somatório das áreas de piso dos compartimentos, podendo-se adotar cobogós, blocos de vidro ventilados e similares de mesmo efeito.

**Art. 123.** Circulações horizontais com extensão superior a 20m (vinte metros) deverão dispor de abertura para o exterior ou PVI na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do piso.

**Art. 124.** Em compartimentos destinados a atividades especiais, que pela sua natureza não possam dispor de aberturas para o exterior, são admitidas iluminação e ventilação por meios artificiais, dimensionadas segundo as normas técnicas brasileiras e aprovadas pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** A depender da natureza da atividade desenvolvida no compartimento, sempre que possível deve-se prover a renovação do ar interno, com adequada tomada de ar externo.

**Art. 125.** Paredes voltadas para a direção sul poderão prover iluminação natural ao interior da edificação por meio de blocos de vidro, além da abertura de vãos para ventilação quando obrigatória.

**§ 1º.** A ventilação de compartimentos de permanência transitória, exceto banheiros, poderá ser promovida por meio de blocos de vidro translúcidos com respiração.

**§ 2º.** Em projetos de reforma, admite-se a ventilação indireta de banheiro através de outro, desde que mantido vão de ventilação diretamente voltado para o exterior da edificação em um deles.

## Seção II

### Dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)

**Art. 126.** São condições gerais que os prismas utilizados como meio de ventilação e iluminação natural de compartimentos devem atender:



P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- I. Parte inferior do PVI diretamente voltada ou comunicante com compartimento aberto voltado para os afastamentos da edificação, exceto garagens, de forma a possibilitar a renovação do ar em seu interior pelo acionamento do efeito chaminé;
- II. Parte superior aberta e desimpedida de qualquer vedação que impeça a iluminação natural ou as condições de ventilação permanente, admitida proteção das chuvas por meio de domus com respiração ou outra solução com material incolor e translúcido, desde que mantidos os índices de trocas de ar adequado e de iluminação natural dos compartimentos para ele voltados;
- III. Revestimento em cores claras e, quando coberto na parte superior, com características antirreverberantes, de forma a assegurar o conforto acústico dos compartimentos atendidos pelo prisma, desde que mantida a condição do inciso II;
- IV. Faces verticais e seções horizontais mantidas no mesmo alinhamento em toda a extensão de sua altura, admitindo-se o escalonamento e afastamento progressivo a cada pavimento no sentido do alargamento da área de abertura até o seu coroamento superior.

**Art. 127.** A utilização de prismas de ventilação e iluminação nas edificações deverá atender aos seguintes critérios e parâmetros para o seu dimensionamento:

- I. Edificações com até 4 (quatro) pavimentos ou 12m (doze metros) de altura, excetuados elementos da cobertura, circunscrição de um círculo tangente a todas as suas faces com, no mínimo:
  - a) 3m (três metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, sendo permitida superposição com os afastamentos da edificação;
  - b) 2m (dois metros) de diâmetro, quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, sendo permitida superposição com os afastamentos da edificação.
- II. Edificações com 5 (cinco) ou mais pavimentos ou com mais de 15m (quinze metros) de altura terão as dimensões do prisma de ventilação e iluminação calculadas segundo os parâmetros e fórmulas apresentados a seguir, onde (L) corresponde à largura; (D) corresponde ao diâmetro; e (N - 2) corresponde ao somatório do número de pavimentos da edificação subtraído do coeficiente igual a dois.
  - a) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula:  $[L = 1,90m \times (N - 2)]$ ;
  - b) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo 1 (uma) de suas faces aberta, terá largura mínima (L) nesta face calculada pela fórmula:  $[L = 1,70m \times (N - 2)]$ ;
  - c) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência prolongada, exceto copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo enclausurado por suas faces, deverá permitir ao nível de cada piso a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula:  $[D = 2,50m \times (N - 2)]$ ;
  - d) Quando utilizado para ventilar e iluminar compartimentos de permanência transitória, as copas, cozinhas e áreas de serviço, sendo enclausurado por suas faces deverão permitir, ao nível de cada piso, a inscrição de um círculo cujo diâmetro (D) mínimo é calculado pela fórmula:  $[D = 2,30m \times (N - 2)]$ .

**Art. 128.** Os parâmetros de dimensionamento de prismas previstos nesta Subseção poderão ser revistos desde que apresentados estudos específicos de ventilação e iluminação naturais para o

projeto da edificação, por responsável técnico habilitado, que comprove e atenda condições de eficiência, conforme determinado em Norma Técnica Brasileira ou regulamento, com os novos parâmetros propostos pelo interessado.

### Seção III Da Ventilação Mecânica

**Art. 129.** É permitida a ventilação indireta por meio de dutos ou induzida mecanicamente para os compartimentos de permanência transitória, desde que atendidas as seguintes condições:

- I. Através de dutos de exaustão horizontal:
  - a) Com seção de área mínima igual a 25cm<sup>2</sup> (vinte e cinco centímetros quadrados) por cada 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) ou fração de área construída;
  - b) Seção de área não inferiores a 0,25cm<sup>2</sup> (vinte e cinco centímetros quadrado) e comprimento máximo de 5m (cinco metros) até o exterior, se composto de uma única saída de ar, ou;
  - c) De 15m (quinze metros), caso disponha de aberturas para o exterior nas duas extremidades do duto;
- II. Através de meios mecânicos - dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras;
- III. Através de duto de exaustão vertical - com seção de área mínima igual a 6% (seis por cento) da altura total do duto e dimensões não inferiores a 60cm (sessenta centímetros), devendo dispor de:
  - a) Tomada de ar na base, aberta diretamente para o exterior; ou
  - b) Tomada de ar na base, aberta indiretamente para duto horizontal, com seção mínima igual à metade da seção do duto vertical e saída de ar superior situada a 1m (um metro) acima da cobertura, no mínimo, e com aberturas em lados opostos de área iguais às da seção do duto ou maiores.

**§ 1º.** A adoção de meios mecânicos para ventilação deverá ser dimensionada de forma a garantir a renovação do ar do compartimento ventilado mecanicamente, de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras.

**§ 2º.** As instalações geradoras de gases, vapores e partículas em suspensão deverão ter sistema de exaustão mecânica, sem prejuízo de outras normas legais pertinentes à higiene e segurança do trabalho.

## CAPÍTULO IX DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES

### Seção I Das Condições Gerais

**Art. 130.** Os espaços destinados aos acessos e à circulação de pessoas tais como vãos de portas e passagens, vestíbulos, circulações e corredores, escadas, rampas e elevadores, classificam-se como:

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

- I. De uso privativo: internos à unidade, sem acesso do público em geral;
- II. De uso coletivo: utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação e acesso do público em geral.

**Proposição PMT:**

**Art. 130.** Inserir item III:

"III. Quando da edificação com classificação de uso Misto ou Conjugado, deve-se garantir acessos independentes para cada uma das categorias de uso"

**Comentário IBAM:**

Verificar se o disposto no Art. 193, § 1º, não atende.

**Art. 131.** Toda edificação destinada à prestação de serviços públicos, bem como aquelas de uso coletivo de qualquer natureza, deve garantir condições de acesso e circulação externa e interna pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida por meio de rotas acessíveis.

**§ 1º.** O acesso à edificação por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida deve ser dado, preferencialmente, por meio de rampa.

**§ 2º.** Todos os componentes que compuserem rota acessível devem ser sinalizados por meio de pisos táteis e outros dispositivos conforme NBR 9050 em cada caso.

**Art. 132.** Edificações destinadas às atividades de educação e de saúde submetem-se aos regulamentos específicos das instâncias responsáveis pelas políticas setoriais nos níveis federal, estadual e municipal quanto aos dimensionamentos aqui previstos.

**Art. 133.** Nos acessos e circulações, quando integrantes de rotas de fuga, serão adotados os parâmetros determinados pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios da ABNT para o cálculo de lotação da edificação.

## Seção II

### Dos Vãos de Portas e Passagens

**Art. 134.** As portas de uso privativo deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, considerada a largura da folha aberta, qualquer que seja o tipo adotado:

- I. Compartimentos de permanência prolongada - vão livre mínimo da folha da porta aberta com 80cm (oitenta centímetros) de largura;
- II. Compartimentos de permanência transitória - vão livre mínimo da folha da porta aberta com 70cm (setenta centímetros) de largura, desde que a seção de parede onde se localize não permita adequação da largura da folha para 80cm (oitenta centímetros);
- III. Altura livre mínima dos vãos com 2,10m (dois metros e dez centímetros).

**Parágrafo único.** Admite-se nos compartimentos destinados a casa de máquinas, depósito, despensa e outras áreas similares de acesso restrito, a utilização de portas com 60cm (sessenta centímetros) de largura.

**Art. 135.** Todos os vãos de portas e passagens de uso coletivo ou integrante de rotas acessíveis deverão atender aos requerimentos da NBR 9050 da ABNT e às seguintes dimensões mínimas:

- I. Portas - vão livre mínimo com 80cm (oitenta centímetros) de largura;
- II. Vãos para passagem - vão livre mínimo com 90cm (noventa centímetros) de largura.

**Art. 136.** A largura das portas de uso coletivo destinadas ao acesso (entrada e saída) deverá ser dimensionada em função do cálculo de lotação da edificação, de acordo com os parâmetros e a fórmula de cálculo estabelecida na NBR 9050 e, quando integrantes de rotas de fuga, acrescidas as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Art. 137.** As portas de acesso das edificações destinadas a locais de concentração e reunião de pessoas deverão atender às seguintes disposições:

- I. As portas de acesso (entrada e saída) devem estar posicionadas de forma a facilitar a entrada e acomodação das pessoas que chegam ao compartimento e a rápida evacuação do local pelas pessoas de forma segura, devendo ser sinalizadas, conforme as exigências antipânico do Corpo de Bombeiros;
- II. As saídas dos locais de reunião e concentração de pessoas devem se comunicar, de preferência, diretamente com a via pública, sendo vedada a abertura das folhas da porta diretamente sobre a faixa livre de circulação da calçada;
- III. Saídas de emergência com comunicação direta para a calçada do logradouro público dimensionadas conforme as normas estaduais de prevenção contra incêndios e pânico.

**Art. 138.** Os compartimentos que contiverem aquecedores a gás deverão ser dotados de uma entre as condições a seguir apresentadas, de maneira a garantir a renovação de ar e impedir a acumulação de eventual escapamento de gás, salvo maiores exigências previstas em regulamento:

- I. Parte inferior da folha da porta, dotada com grelha, veneziana ou similar; ou
- II. Parte inferior da folha da porta afastada 3cm (três centímetros) do piso.

### Seção III

#### Das Circulações e Corredores

**Art. 139.** As circulações e os corredores deverão conter os seguintes vãos livres mínimos, salvo maiores exigências deste COE:

- I. De uso privativo ou restrito, interno às unidades residenciais ou onde não houver acesso franqueado ao público - vão livre mínimo com 90cm (noventa centímetros) de largura;
- II. Circulações das partes comuns de edificações multifamiliares, até 10m (dez metros) de extensão com largura mínima igual a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e para corredores com extensão maior com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo quando o cálculo de lotação da edificação indicar maior largura;
- III. Em edificações de uso coletivo ou uso público, circulações com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), salvo quando o cálculo da lotação da edificação indicar maior largura.

**§ 1º.** O cálculo da lotação referido no caput deste artigo será auferido de acordo com as disposições exigidas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**§ 2º.** Circulações e corredores em galerias e centros comerciais e similares deverão conter as seguintes larguras mínimas:

- I. Com lojas dispostas em um único lado - 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- II. Com lojas dispostas nos dois lados - 3,20m (três metros e trinta centímetros).

**§ 3º.** As edificações referidas no §2º, bem como estruturas de grande porte destinadas às atividades de comércio e serviços, como shopping centers, mercados e supermercados, lojas de departamentos, complexos de escritórios e salas comerciais e similares, se submetem ao cálculo de lotação e maiores exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**§ 4º.** Circulações e corredores utilizados para disposição de mostruários, quiosques, gôndolas de produtos, caixas de cobrança, guichês e similares deverão assegurar padrões de acessibilidade universal dispostos na legislação e normas técnicas aplicáveis.

**Art. 140.** Os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de concentração e reunião de pessoas, além de outras disposições aplicáveis deverá atender às seguintes determinações:

- I. Largura constante mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para os compartimentos com até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- II. Acréscimo de 0,05m (cinco centímetros) na largura do corredor, por metro quadrado excedente a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- III. Distância máxima de 30m (trinta metros) das saídas de emergência.

#### Seção IV

#### Das Escadas e Rampas

**Art. 141.** Escadas e rampas de uso privativo ou restrito atenderão aos seguintes requisitos:

I. Escadas:

- a) Aplicação da Fórmula de Blondel =  $63\text{cm} \leq p + 2e \leq 65\text{cm}$  (maior/igual a sessenta e três centímetros, menor/igual a sessenta e cinco centímetros);
- b) Pisos (p) =  $26\text{cm} \leq p \leq 32\text{cm}$  (maior/igual a vinte e seis centímetros, menor/igual a trinta e dois centímetros);
- c) Espelhos (e) =  $15\text{cm} \leq e \leq 185\text{cm}$  (maior/igual a quinze centímetros, menor/igual a dezoito e meio centímetros);
- d) Largura mínima de cada lance, patamar ou seção = 90cm (noventa centímetros).

II. Rampas:

- a) Inclinação máxima (i) = 10% (dez por cento);
- b) Largura mínima de cada segmento, patamar ou seção = 85cm (oitenta e cinco centímetros).

**§ 1º.** Em reformas, frente à comprovada impossibilidade de adoção da inclinação determinada na alínea (a), admite-se inclinação até 12% (doze por cento), nas condições previstas na NBR 9050.



**§ 2º.** Admitem-se escadas ou rampas circulares ou suas partes, de uso privativo ou restrito, desde que atendam os padrões estabelecidos neste artigo, além das exigências da NBR 9050 aplicáveis quando for o caso.

**Art. 142.** As escadas e rampas de uso coletivo atenderão ao disposto na NBR 9050 da ABNT e aos seguintes requisitos:

**I.** Escadas:

- a)** Aplicação da Fórmula de Blondel =  $63\text{cm} \leq p + 2e \leq 65\text{cm}$  (maior/igual a sessenta e três centímetros, menor/igual a sessenta e cinco centímetros);
- b)** Pisos (p) =  $28\text{cm} \leq p \leq 32\text{cm}$  (maior/igual a vinte e oito centímetros, menor/igual a trinta e dois centímetros);
- c)** Espelhos (e) =  $16\text{cm} \leq e \leq 18\text{cm}$  (maior/igual a dezesseis centímetros, menor/igual a dezoito centímetros);
- d)** Largura mínima de cada lance, patamar ou seção = 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- e)** Lances retos e desimpedidos, dotados com patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando excedidos 16 (dezesseis) degraus, vedados degraus e patamares em leque ou espiral e espelhos vazados.

**II.** Rampas:

- a)** As inclinações máximas das rampas são as estabelecidas na NBR 9050 da ABNT.
- b)** Largura mínima de cada segmento, patamar ou seção = 1,20 cm (um metro e vinte centímetros).

**III.** Disposições comuns a escadas e rampas de uso coletivo:

- a)** Construção com material incombustível e piso antiderrapante;
- b)** Dotadas de corrimão contínuo com duas alturas, 0,92m (noventa e dois centímetros) e 0,70m (setenta centímetros) respectivamente, em ambos os lados ou duplo quando centralizado, sem interrupções nos patamares, devidamente dotados de sinalização tátil para informação da pessoa com deficiência visual;
- c)** Patamar de acesso ao pavimento no mesmo nível do piso da circulação;
- d)** Livres de qualquer tipo de equipamento ou tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;
- e)** Pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), livre de obstáculos em qualquer ponto;
- f)** Escadas e rampas com largura maior que 2,20m (dois metros e vinte centímetros) deverão dispor de corrimão intermediário e centralizado;
- g)** Quando integrante de rota de fuga, atendimento às exigências do corpo de bombeiros;
- h)** Degraus isolados e escadas quando integrantes de rotas acessíveis devem atender aos padrões da nbr 9050, sendo associados à rampa ou equipamento de transporte vertical;
- i)** Escadas e rampas esculturais não poderão se constituir na única alternativa de circulação vertical, devendo a edificação dispor de outra escada ou rampa construída de forma acessível, salvo se esta atender às disposições da NBR 9050 da ABNT, observadas as exigências quanto à previsão de elevadores ou solução eletromecânica para transporte vertical de passageiros e contra incêndio e pânico.

**Art. 143.** Escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para grande fluxo de pessoas, além das exigências constantes deste COE, deverão contar com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para a lotação de até 200 (duzentas) pessoas, sendo obrigatório acréscimo de 1m (um metro) para cada 100 (cem) pessoas ou fração excedente.

**Art. 144.** Sem prejuízo das condições de acessibilidade, escadas e rampas de proteção contra incêndio e pânico, interna ou externa à edificação, bem como demais elementos arquitetônicos e instalações obrigatórias, devem atender aos requerimentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros e constar em projeto para fins de licenciamento pelo órgão municipal competente.

**§ 1º.** As edificações destinadas ao uso não residencial com altura igual ou maior que 6m (seis metros) e aquelas destinadas ao uso multifamiliar com até 12m (doze metros) de altura, devem atender as condições quanto à obrigatoriedade de construção de escadas ou rampas enclausuradas de proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**§ 2º.** As escadas enclausuradas deverão prever área de resgate com espaço reservado e demarcado para o posicionamento de uma ou mais pessoas usuárias de cadeira de rodas, não superposto com o fluxo principal de circulação com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) por 80cm (oitenta centímetros) por pessoa, a depender da lotação da edificação e de acordo com a NBR 9050 da ABNT.

## Seção V

### Dos Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes

**Art. 145.** A obrigatoriedade de instalação de elevadores dependerá do número de pavimentos e altura da edificação, independentemente de sua categoria de uso, exceto para a edificação destinada ao uso residencial unifamiliar.

**Parágrafo único.** Na instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento eletromecânico de transporte vertical, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT.

**Art. 146.** A previsão da instalação de elevadores obedecerá às seguintes condições:

- I. Até 4 (quatro) pavimentos, não obrigatória desde que a distância vertical a ser vencida entre o piso térreo e o piso do quarto pavimento não ultrapasse 12m (doze 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. A partir de 5 (cinco) pavimentos, obrigatória a instalação de, no mínimo, de 2 (dois) elevadores com condições adequadas de acessibilidade universal.

**§ 1º.** Toda reforma de edificação de uso público ou coletivo, com 3 (três) ou mais pavimentos, terá, no mínimo, 1 (um) elevador de passageiros adaptado ao uso por pessoas com deficiência, conforme os padrões das Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

**§ 2º.** O Município poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores, esteiras ou escadas rolantes seja anexado ao processo administrativo de licenciamento da edificação, devendo ser o equipamento e o local de sua instalação aprovados pelo órgão municipal competente.

§ 3º. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento eletromecânico de transporte vertical de passageiros, em qualquer pavimento, deverão ser dimensionados de forma a inscrever um círculo com largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medido a partir da folha da porta.

§ 4º. A instalação de elevadores, esteiras ou escadas rolantes nas edificações vincula-se a construção de escada de escape, conforme determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, guardadas as condições de acessibilidade universal previstas em norma.

§ 5º. A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas.

§ 6º. Regulamento disporá sobre a exigência de geradores de energia, de acionamento automático ou manual (QTA/QTM), para garantir a continuidade do funcionamento dos equipamentos das edificações em caso de oscilação ou queda de energia.

## CAPÍTULO X DOS LOCAIS DE ESTACIONAMENTO E GUARDA DE VEÍCULOS

**Art. 147.** Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, 7% (sete por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência, pessoa com Transtorno do Espectro Autista e para idosos, com especificações técnicas de desenho, traçado e sinalização conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e nas disposições a seguir apresentadas:

- I. Vagas para veículos que transportem pessoa com deficiência - 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurados no mínimo uma vaga, em locais próximos à entrada, elevador ou calçada acessíveis;
- II. Vagas para idosos - 5% (cinco por cento) do total de vagas nas mesmas condições descritas no inciso I deste artigo;
- III. Vagas para pessoas com Transtorno do Espectro Autista - 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo assegurados no mínimo uma vaga.

**Art. 148.** As áreas internas da edificação ou lote destinados ao estacionamento de veículos, cobertas ou não, terão acesso para a via pública, conforme disposições deste COE, além de:

- I. Ser dotadas de vagas para veículos de passeio com dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 5m (cinco metros) de comprimento;
- II. Ter as vagas para pessoas com deficiência e idosos devidamente demarcadas e sinalizadas;
- III. Prever percentual de vagas para estacionamento destinadas veículos de passeio maiores calculado segundo a demanda do projeto;
- IV. Prever percentual de vagas de estacionamento e guarda para motocicletas, calculado segundo a demanda do projeto, com dimensões mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 2m (dois metros) de comprimento;
- V. Prever bicicletário coberto, exceto para estacionamentos comerciais.

**Parágrafo único.** Vagas longitudinalmente situadas junto a paredes deverão ser acrescidas de 0,30m (trinta centímetros) em sua largura.

**Art. 149.** A largura da pista de rolamento que dá acesso às vagas será constante ao longo de toda a extensão, de acordo com o ângulo de interseção da vaga com a pista, a saber:

- I. Ângulo a 30º (trinta graus) - largura mínima de 3m (três metros);
- II. Ângulo a 45º (quarenta e cinco graus) - largura mínima de 4m (quatro metros);
- III. Ângulo a 60º (sessenta graus) - largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);
- IV. Ângulo a 90º (noventa graus) - largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

**§ 1º.** Quando distribuídas paralelamente à pista de rolamento que lhes dá acesso, as vagas adotarão padrão mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura por 6,00m (seis metros) de comprimento.

**§ 2º.** As rampas destinadas ao acesso de veículos aos pavimentos deverão conter largura mínima de 3,00 (três metros), quando retas, e, quando em curva, largura mínima de 3m (três metros), com raio médio de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

**§ 3º.** Rampas para acesso ao subsolo ou pavimento elevado deverão conter inclinação máxima de 20% (vinte por cento) e manter distância mínima de 5m (cinco metros) do alinhamento ou elemento de fechamento do lote para seu início.

**§ 4º.** A critério do órgão municipal competente, o padrão mínimo das vagas e acessos poderá ser ampliado em casos específicos de determinado projeto para área de estacionamento, com vistas ao perfeito cumprimento de seus objetivos.

**Art. 150.** A área sobre os afastamentos de uma edificação poderá ser destinada a estacionamento e guarda de veículos, vedados fechamentos laterais opacos, laje ou cobertura construída sobre estrutura fixa permanente, admitindo-se as estruturas desmontáveis e removíveis, o uso de toldos, pérgulas vazadas, cobogós, como fechamento lateral entre outros materiais que assegurem as condições de iluminação e ventilação naturais.

**§ 1º.** É vedada a ocupação do subsolo do afastamento frontal para a construção de áreas de guarda de veículos ou garagens.

**§ 2º.** Em casos excepcionais, a critério do órgão municipal competente, será admitida organização de vagas para estacionamento de veículos sem acesso direto à pista de rolamento, mas através de outra vaga, até o máximo de 1/3 (um terço) do número de vagas total previsto para a edificação, desde que sejam vagas extras, garantindo às vagas obrigatórias o livre acesso.

**Art. 151.** As áreas, coletivas ou individuais cobertas, para estacionamento e guarda de veículos, quando confinadas por paredes ou fechamentos deverão conter:

- I. Paredes e pisos de material impermeável;
- II. A área do vão para ventilação natural do estacionamento resultante das exigências deste COE poderá ser reduzida em até 25% (vinte e cinco por cento), caso seja adotada ventilação cruzada entre paredes opostas;

- III. No caso da utilização de shaft para ventilação, o mesmo deverá ser exclusivo e com dimensionamento mínimo de 1/20 (um vinte avos) da altura dos pavimentos por ele atendidos;
- IV. Pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em qualquer ponto.

**Parágrafo único.** As áreas de estacionamento descobertas localizadas no nível do solo deverão ser executadas com piso do tipo drenante, além de serem arborizadas sempre que possível.

**Art. 152.** Os empreendimentos que abrigarem atividades de carga e descarga deverão conter pátio devidamente dimensionado para tal fim dentro de seus limites.

## CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 153.** As instalações prediais deverão atender as Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT, a legislação urbanista vigente, as determinações dos prestadores dos respectivos serviços públicos e as disposições deste COE.

**Parágrafo único.** A concepção e as especificações dos projetos complementares das instalações prediais devem contribuir para a eficiência energética e a racionalidade no uso dos recursos ambientais desde a sua concepção, na especificação de materiais e equipamentos, nas obras de construção até o seu pós-uso.

**Art. 154.** É obrigatória a ligação dos imóveis às redes de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de drenagem públicas, quando existentes na via que lhe dá acesso.

**Parágrafo único.** Uma vez feita a ligação à rede pública, poços de captação de água e fossas deverão ser selados, este último após limpeza.

**Art. 155.** O proprietário de imóvel situado à jusante de outro é obrigado a permitir a passagem das canalizações de água, esgoto e drenagem do imóvel à montante, sempre que inviável outra solução, conforme disposição do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo único.** As obras referidas no caput deste artigo ficarão a cargo do interessado, sendo este responsável pelo controle de seus efeitos e eventuais danos ao imóvel receptor e aos vizinhos, aos logradouros e infraestruturas públicas.

**Art. 156.** É proibida a ligação entre as redes coletoras de águas pluviais e de esgotamento sanitário.

## Seção II Das Instalações de Água e Esgoto

**Art. 157.** Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado para armazenamento e distribuição interna de água potável, com tampa, boia, e altura suficiente para permitir o bom funcionamento e a qualidade da água distribuída internamente.

**Parágrafo único.** A adução da água proveniente de poço artesiano ou da rede pública para o reservatório elevado deve ser feita por meio de bombeamento próprio.

**Art. 158.** A edificação com mais de uma unidade autônoma destinada ao uso multifamiliar, ao uso de comércio e serviços ou qualquer uso agrupado de forma condominial deverá prever um hidrômetro por unidade autônoma, para a aferição do consumo individual, bem como a instalação de hidrômetro para a aferição do consumo de água do condomínio, de acordo com as normas do responsável pela prestação dos serviços e do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

**Parágrafo único.** O hidrômetro individual será instalado em local de fácil acesso, de forma a possibilitar a leitura, a manutenção e a conservação do equipamento.

**Art. 159.** Até que venham a ser instaladas, onde não houver rede pública de abastecimento de água ou de coleta e tratamento do esgoto, admite-se a adoção de soluções alternativas para suprimento das demandas do imóvel, mediante apresentação de projeto por profissional habilitado.

**§ 1º.** Os projetos referidos adotarão as condições estabelecidas na NBR 12.212 - Projeto de poço para captação de água subterrânea e na NBR 7.229 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos da ABNT, quando tais sistemas forem adotados.

**§ 2º.** A localização dos tanques ou fossas sépticas deve atender as seguintes distâncias horizontais mínimas:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de construções, limites entre lotes, sumidouros, valas de infiltração e ramal predial de água;
- II. 3m (três metros) de árvores e de qualquer ponto de rede pública de abastecimento de água;
- III. 15m (quinze metros) de poços freáticos e de corpos d'água de qualquer natureza.

**§ 3º.** As soluções alternativas individuais ou condominiais de esgotamento sanitário deverão estar localizadas de forma a garantir o acesso de serviços de limpeza, além de estabelecido perímetro de proteção em seu entorno.

**§ 4º.** As soluções alternativas de esgotamento sanitário implantadas nas zonas rurais, devem garantir o tratamento e disposição final adequados do lodo gerado, além dos efluentes, no próprio local, de modo a evitar o transporte desses materiais.

**Art. 160.** A aprovação de qualquer solução alternativa para abastecimento de água e esgotamento sanitário dependerá de laudo técnico e projeto realizado por profissional habilitado que considere:

- I. As propriedades do solo e subsolo, incluindo a capacidade de permeabilidade existente;
- II. A profundidade do lençol freático e a capacidade da fonte de captação da água de subsolo para consumo;
- III. A aferição da qualidade da água e a indicação do tratamento necessário para o consumo humano a ser adotado;
- IV. A indicação das tecnologias alternativas e tipologias adequadas para disposição e tratamento dos efluentes e dejetos sanitários, tendo em vista evitar a contaminação das águas subterrâneas;
- V. A previsão para ligação à futura rede pública de abastecimento de água e coleta do esgoto, quando aplicável.

**Art. 161.** As novas edificações ou empreendimento poderão adotar sistema para aquecimento solar da água, de acordo com a NBR 7198 da ABNT e o seguinte enquadramento:

- I. Edificações de uso residencial - optativo;
- II. Empreendimentos, de qualquer porte, destinados à habitação de interesse social - deverão ter avaliadas as condições para uso de sistemas para aquecimento solar da água, além de prevista instalação para a produção de energia fotovoltaica em todas as unidades habitacionais, sempre que possível;
- III. Deverão ser dotadas de sistema para aquecimento solar da água as edificações enquadradas nas categorias de uso não residencial, de uso institucional e de uso misto, conforme a seguinte listagem exemplificativa:
  - a) Hotéis e hostels, hotéis residência e flats, albergues, motéis, asilos e similares;
  - b) Clubes esportivos, academias de ginástica ou natação e similares;
  - c) Saunas, spas, clínicas e institutos de estética ou de beleza, e similares;
  - d) Hospitais e unidades de saúde com leitos e similares;
  - e) Escolas, creches, abrigos, asilos e similares;
  - f) Quartéis, cadeias e penitenciárias e similares;
  - g) Indústrias que demandem água aquecida no processo de produção ou que disponibilizem vestiários para seus funcionários;
  - h) Tinturarias, lavanderias comerciais e industriais;
  - i) Edificações que por força de sua destinação utilizem água aquecida.

**§ 1º.** O somatório das áreas de projeção dos equipamentos constituídos pelas placas coletoras, fotovoltaicos e similares, e respectivos reservatórios térmicos não será computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e máximo previsto na legislação urbanística vigente.

**§ 2º.** A obrigatoriedade da instalação de sistema para aquecimento solar da água não se aplica às edificações em que se comprove ser tecnicamente inviável alcançar as condições para aquecimento de água por energia solar.

**Art. 162.** As instalações hidráulicas e os equipamentos de aquecimento de água por energia solar deverão ser dimensionados para atender, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água.

**Art. 163.** Para efeito de comprovação das exigências formuladas, os equipamentos solares devem apresentar obrigatoriamente a etiqueta do INMETRO, de acordo com os regulamentos específicos aplicáveis do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE).

### Seção III

#### Das Instalações Elétricas e da Luminotécnica

**Art. 164.** Além do cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis as instalações e equipamentos elétricos, lâmpadas e reatores devem ser planejados e executados segundo os requisitos para eficiência energética da edificação, definidos no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE) - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) e Selo PROCEL.

**§ 1º.** Os responsáveis pelos projetos e obras de instalações elétricas deverão atender os requisitos recomendados pela NBR 5410 (proteção e segurança) da ABNT.

**§ 2º.** O projeto luminotécnico das edificações deverá atender os padrões estabelecidos na NBR ISSO/CIE 8995-1 (iluminação de ambientes de trabalho) da ABNT, sempre que aplicável.

**Art. 165.** É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em locais e logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

**§ 1º.** A instalação de medidores deverá atender aos padrões técnicos exigidos pela concessionária, ser independente por unidade consumidora e estar localizados no pavimento térreo, com fácil acesso para leitura.

**§ 2º.** As instalações de energia para dentro do lote deverão ser embutidas sob pisos e em paredes.

**Art. 166.** O projeto e a instalação dos equipamentos elétricos deverão cumprir as determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e a legislação aplicável quanto à proteção contra incêndio.

### Seção IV

#### Das Instalações de Gás

**Art. 167.** Gás Liquefeito de Petróleo (GLP), na forma de botijões, balas ou similares deve ser acondicionado 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 da Polícia Militar do Estado de São Paulo, legislação quanto à prevenção contra incêndio e pânico, bem como as Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT.

**Parágrafo único.** Vedada a utilização de GLP, na forma descrita neste artigo, nas edificações dotadas de instalações para utilização de gás canalizado, conforme prescrito na legislação estadual e nas Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT.



## Seção V Das Instalações Especiais

**Art. 168.** As instalações especiais de segurança, como para-raios e de combate a incêndios, bem como aquelas sujeitas à avaliação de impactos ambientais e exigências de vigilância sanitária deverão atender às Normas Técnicas Brasileiras (NBR) da ABNT aplicáveis e disposições exaradas pelos órgãos competentes.

**Art. 169.** Edificações que abriguem usos e atividades que impliquem a manipulação e o descarte de efluentes com substâncias e/ou produtos químicos contaminantes 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.

**Parágrafo único.** São exemplos desses usos e atividades:

- I. Postos de abastecimento e lavagem de veículos;
- II. Lavagem de roupa a seco;
- III. Galvanoplastia;
- IV. Douração ou cromagem;
- V. Marmorarias e similares;
- VI. Outros em iguais condições.

**Art. 170.** Os equipamentos geradores de calor nas edificações destinadas a abrigar atividades de produção deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se:

- I. Distância mínima de 1m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;
- II. Distância mínima de 1m (um metro) das paredes.

**Art. 171.** As edificações destinadas a abrigar atividades de prestação de serviços automotivos deverão observar as exigências da legislação aplicável, além das seguintes disposições:

- I. As águas servidas serão conduzidas à caixa de retenção, antes de serem lançadas na rede geral de esgotos;
- II. Ser dotadas de ralos com grelha em todo o alinhamento voltado para as calçadas públicas, confeccionados e instalados de acordo com a NBR 9050 da ABNT;
- III. Os tanques de combustível deverão guardar afastamento mínimo de 4m (quatro metros) do alinhamento da via pública e demais instalações;
- IV. A edificação deverá ser projetada de modo que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam incomodados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água, óleo e quaisquer efluentes ou resíduos originados dos serviços automotivos.

**Art. 172.** Toda edificação destinada ao uso público ou coletivo, deverá possuir instalações de reserva de água para o sistema de prevenção contra incêndio, conforme padrões estabelecidos pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Parágrafo único.** A edificação preservada ou tombada por força de lei deverá ser dotada das condições exigidas para prevenção de incêndios, conforme as instruções técnicas específicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

## CAPÍTULO XII

### DAS ÁREAS LIVRES DE IMPERMEABILIZAÇÃO E DA DRENAGEM DAS ÁGUAS PLUVIAIS

**Art. 173.** As áreas, do lote ou gleba, mantidas livres de impermeabilização atenderão aos seguintes requerimentos:

- I. Poderão ter até 50% (cinquenta por cento) de sua área recoberta por deck vazado e/ou concregrama e/ou ter assentado piso drenante com capacidade de percolação mínima de 80% (oitenta por cento);
- II. Ter, no mínimo, parcela de 50% da área mantida livre com cobertura vegetal e, para sua arborização, observar as indicações técnicas do Guia de Arborização Urbana de Taubaté.

**§ 1º.** Poderão compor o somatório da taxa de permeabilidade prevista para o imóvel:

- I. As áreas de projeção de prismas de ventilação e iluminação (PVI) com cobertura vegetal;
- II. As áreas descobertas de jardins e acessos de garagens e estacionamentos.

**§ 2º.** A juízo do órgão responsável pelo licenciamento de obras poderá ser dispensado da taxa de permeabilidade os seguintes casos:

- I. Lotes de até 125m<sup>2</sup>;
- II. Lotes com situações técnicas adversas como por exemplo lençol freático aflorando;
- III. Lotes de empreendimentos que possuam áreas institucionais reflorestadas, íntegras ou em, no máximo, duas porções perfazendo, no mínimo, 50% da área total do empreendimento.

#### **Proposição PMT:**

**Art. 173. § 2º.** Retirar o "institucional", essa área deve ser interna ao empreendimento e particular.

#### **Comentário IBAM:**

Provável incompreensão do texto da Minuta. A questão: A taxa de impermeabilidade poderia deixar de ser exigida de um lote, caso este lote pertencesse a um loteamento que possui 50 % de áreas verdes devidamente reflorestada? Área institucional, área entregue quando da conclusão do empreendimento? O artigo não está disciplinando o reflorestamento de áreas. Existe algum loteamento que possua 50% de áreas verdes reflorestada? Se existir, poderia ser liberado o proprietário dos lotes de constituírem área impermeável? É uma excepcionalidade. Foi um dos assuntos das últimas Audiências Públicas.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Art. 174.** Além das condições técnicas obrigatórias, é recomendada a implantação de solução de drenagem distribuída para retenção de águas pluviais em lotes cujas áreas impermeabilizadas sejam superiores a 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados).

§ 1º. As águas pluviais retidas deverão ser preferencialmente utilizadas para fins não potáveis, podendo ainda infiltrar no solo e/ou serem despejadas na rede pública de drenagem.

§ 2º. A coleta das águas pluviais provenientes de coberturas e áreas impermeabilizadas do lote para uso não potável deverá ser executada por intermédio de sistema de captação, reservação, adução e distribuição independente das instalações de água potável, além de atender os padrões estabelecidos na NBR 15.527.

§ 3º. As instalações e equipamentos necessários ao cumprimento da obrigação estabelecida no caput deste artigo poderão ser localizados nos afastamentos.

## TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES

**Art. 175.** As edificações multifamiliares deverão conter:

- I. Hall de entrada ou portaria;
- II. Circulações de uso comum dos condôminos com pé-direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), mantido o mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) abaixo da projeção de vigas estruturais e eventuais seções de elementos do teto;
- III. Compartimento para estocagem de resíduos sólidos domiciliares com as seguintes características:
  - a. Área mínima de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta centímetros quadrados), suficiente para abrigar e permitir a livre movimentação da quantidade mínima de contentores necessários para acondicionar o volume de resíduo gerado na edificação;
  - b. Localizado no pavimento térreo, ventilado e iluminado, com piso e paredes revestidos de material impermeável, resistente e de fácil limpeza;
- IV. Medidores e hidrômetros individuais por unidade residencial autônoma com fácil acesso, localizados no pavimento térreo;
- V. Localização do depósito de gás GLP fora do corpo da edificação, conforme disposto neste COE;
- VI. Instalações exigidas pelos prestadores de serviços públicos;
- VII. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

**Parágrafo único.** Em reformas da edificação multifamiliar existente admite-se solução diferenciada das condições gerais exigidas correspondentes aos incisos de I a V, ao critério do órgão municipal competente.

**Art. 176.** As edificações multifamiliares verticais com 5 (cinco) ou mais pavimentos deverão dispor complementarmente de:

- I. Sanitário disponível para uso do pessoal em serviço;
- II. Local para guarda de material de limpeza e tanque de lavagem;
- III. Compartimento de coleta em cada pavimento para acondicionamento temporário dos resíduos sólidos gerados nas unidades domiciliares, com:

- a) Piso e paredes revestidos com material impermeável, resistente e de fácil limpeza;
- b) Largura mínima com 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV. Local exclusivo para recreação e lazer dos moradores em parte ou totalmente coberto atendendo às seguintes disposições:

- a) Parte coberta contínua calculada na proporção de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte centímetros quadrados) por compartimento destinado ao descanso noturno de cada unidade residencial da edificação, garantindo-se o mínimo de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);
- b) 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;
- c) Elemento separador da circulação e do estacionamento de veículos com, no mínimo, 90cm (noventa centímetros) de altura;
- d) Total isolamento em relação ao acesso ou vão de ventilação dos depósitos de estocagem de resíduos sólidos e de gás.

**Proposição PMT:**

**Art. 176. Inciso III.** Inviável que seja em cada pavimento. Ver COE São José dos Campos, "Lixeiras".

**Comentário IBAM:**

Discutível. A medida é usual. Em grandes edificações o lixo ser recolhido por andar e levado ao depósito de resíduo no térreo. Tornar a regra facultativa?

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Art. 177.** Se a área de recreação e lazer possuir salão de festas, academias de ginástica, brinquedotecas, entre outros ambientes, deverão ser previstos no mesmo pavimento banheiros separados por sexo e, no mínimo, 1 (um) banheiro acessível (PCD) independente.

**Parágrafo único.** Havendo banheiros coletivos separados por sexo, cada um deles contará com cabine sanitária dotada das condições de acessibilidade estabelecidas na NBR 9050.

## CAPÍTULO II

### DOS GRUPAMENTOS EDÍLIOS

**Proposição PMT:**

**Capítulo III Dos Grupamentos Edílios.** Contemplar neste Capítulo a terminologia de "CONDOMÍNIO". Assim, evitamos conflitos na hora de aprovação, cadastramento e registro do imóvel.

**Comentário IBAM:**

O termo condomínio não designa tipologia e sim regime de propriedade. O entendimento é que a designação de Condomínios Horizontais e Verticais são mais fontes de confusão do que de esclarecimentos. Observar que qualquer edificação multifamiliar ou não-residencial com mais de uma unidade são também Condomínios.

Cabe uma discussão cuidadosa sobre a questão. Podemos admitir outras designações a serem definidas de comum acordo. Importante seria escapar da cilada de usar o termo Condomínio.



**Art. 178.** Quando constituído grupamento edilício composto por 2 (duas) ou mais edificações, de qualquer categoria de uso, em um mesmo empreendimento, sobre um mesmo terreno (gleba ou lote) o projeto será acompanhado de **um Plano Geral de Urbanização**.

**Proposição PMT:**

**Art. 178. Plano Geral de Urbanização.** Caso haja previsão de aberturas de vias de acesso, as mesmas deverão ser dotadas de infraestrutura.

**Comentário IBAM:**

O Plano Geral de Urbanização pressupõe exatamente os projetos de infraestrutura para a gleba. Não só a infraestrutura mas toda ambiência do empreendimento na gleba.

O Plano Geral de Urbanização a ser exigido nesses casos, abre a condição de regulamento determinar infraestrutura com materiais e formas de execução diferente das do espaço urbano público, o logradouro público. Evitando a confusão entre logradouro público e área de uso comum de empreendimentos privados.

Materiais e técnicas diferentes de execução dessa infraestrutura interna da gleba do empreendimento pode, a outro tanto, facilitar a sua manutenção pelos proprietários.

Cabe uma discussão um pouco mais elaborada sobre o assunto que, no entanto, pode ser revisto a juízo da PMT.

**§ 1º.** Além de atender às disposições aplicáveis deste COE e da legislação urbanística vigente, os grupamentos edilícios se submetem às seguintes exigências:

- I. As vias internas de circulação do grupamento atenderão, no mínimo, ao padrão e exigências estabelecidos para a via Local conforme estabelecido na legislação urbanística vigente, salvo maior exigência do órgão municipal competente;
- II. Arborização observando as indicações técnicas Guia de Arborização Urbana de Taubaté:
  - a) Das calçadas internas ao empreendimento;
  - b) Das áreas verdes internas ao empreendimento, correspondendo ao percentual da taxa de permeabilidade determinada na legislação urbanística vigente.
- III. Todas as áreas de uso comum do empreendimento deverão atender as condições de acessibilidade universal previstas na NBR 9050 da ABNT;
- IV. Os acessos para pedestres e veículos ao empreendimento, a partir do logradouro público, deverão ser independentes;
- V. Dispor, junto à divisa com o logradouro público, de local de transbordo ou acondicionamento dos resíduos sólidos domiciliares, de forma a permitir a sua coleta, conforme disposição em regulamento;
- VI. A instalação de medidores deve possibilitar a leitura pelas concessionárias de serviços a partir da via pública;
- VII. As áreas reservadas ao estacionamento de veículos em pátio descoberto deverão ser arborizadas e pavimentadas com piso do tipo drenante, e dessa forma integrarão o cálculo do percentual exigido para a taxa de permeabilidade.

**§ 2º.** O Certificado de Habite-se das edificações que integram o grupamento edilício está subordinado à prévia aceitação das obras de urbanização por parte dos órgãos competentes.

**§ 3º.** Os grupamentos edilícios se submetem ao EIV e às disposições quanto aos Polos Geradores de Tráfego, através do RIT, nos casos previstos em legislação específica.

**Art. 179.** Regulamento definirá, para as áreas de uso comum, de circulação de pedestres e de veículos, de recreação e lazer, a utilização de elementos construtivos de drenagem, de pavimentação e de iluminação diferenciados dos usados em logradouros públicos, facilitando a manutenção pelos condôminos.

### CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

#### Seção I Das Disposições Gerais

**Art. 180.** As edificações de comércio e serviços destinadas ao atendimento do público em geral deverão atender as condições específicas de acessibilidade universal estabelecidas em legislação e normas técnicas, além daquelas previstas neste COE.

**Parágrafo único.** As edificações de uso não residenciais com unidades autônomas de lojas e salas observarão:

- I. as disposições para as áreas de uso comum das edificações multifamiliares, no que couber;
- II. estacionamento com vagas compatíveis com o número de unidades.

**Art. 181.** Toda a edificação ou unidade comercial ou de serviços em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme ou similar será dotada de local apropriado para vestiário com armários individuais, observada a separação por sexo para uso dos funcionários, dimensionado nos termos estabelecidos em regulamento.

**Art. 182.** Todas as edificações de comércio e serviços que abriguem atividades geradoras de ruído devem ser submetidas ao EIV com apresentação de laudo acústico para estabelecer as correções necessárias de forma a não causar incômodos à vizinhança.

#### Seção II Das Edificações Destinadas ao Consumo de Gêneros Alimentícios

**Art. 183.** As edificações destinadas ao consumo de gêneros alimentícios como bares, lanchonetes, restaurantes e similares deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso do público, além do banheiro acessível, conforme exigências da NBR 9050 da ABNT.

**Parágrafo único.** As edificações cujo somatório das áreas dos espaços destinados ao atendimento e circulação do público possua até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), poderão conter apenas 1 (um) banheiro para uso de ambos os sexos, desde que este seja totalmente acessível para utilização de pessoa com deficiência.

**Art. 184.** Os compartimentos das edificações destinados à fabricação, manipulação, preparo, depósito ou acondicionamento de alimentos deverão ser dotados de:

- I. Pisos e paredes revestidos de material resistente, liso, lavável, impermeável e de fácil limpeza;
- II. Telas contra insetos nas janelas e proteção contra roedores nas portas.

**Parágrafo único.** Além das disposições previstas neste artigo, deverão ser atendidas as exigências impostas pelo Vigilância Sanitária em cada caso.

### Seção III

#### Das Edificações Destinadas à Hospedagem

**Art. 185.** Os estabelecimentos de hospedagem, de um modo geral, deverão dispor, no mínimo, das seguintes condições:

- I. Banheiro, privativo ou coletivo, para os hóspedes, este último separado por sexo e, no caso de atender a mais de uma pessoa simultaneamente, dotado de cabines individuais para banho com cabideiros e dimensionadas de forma a permitir a troca de roupas;
- II. Banheiro e vestiário para os empregados, separados por sexo;
- III. 5% (cinco por cento) ou mais do total de dormitórios com banheiro privativo, ambos dotados de condições de acessibilidade universal para uso da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, localizados em rotas acessíveis, salvo maior exigência legal;
- IV. Acessos à edificação, às unidades de hospedagem e demais ambientes de uso do público, inclusive em suas conformações internas, dotados de acessibilidade universal segundo a NBR 9050.

**Art. 186.** As unidades habitacionais dos hotéis-residência ou *flats* conterão, no mínimo, 2 (dois) compartimentos de permanência prolongada, 1 (um) banheiro e 1 (uma) cozinha, com área total igual ou maior que 45m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados).

**Art. 187.** As edificações de hotéis e hotéis-residência ou *flats*, além das demais exigências aplicáveis, atenderão às seguintes disposições específicas:

- I. Dependências para:
  - a) Recepção para serviços de portaria e comunicações;
  - b) Serviços de administração;
  - c) Serviços de lavanderia e roupa;
  - d) Guarda de material e utensílios de limpeza;
  - e) Prestação de serviços de alimentação;
  - f) Guarda de bagagem;
- II. Sanitários e vestiários para pessoal em serviço separados por sexo;
- III. Dispositivos exigidos pelo Código de Segurança contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
- IV. Instalações prediais exigidas nos termos dos regulamentos e normas técnicas que orientam as concessionárias prestadoras de serviços públicos correspondentes.

**§ 1º.** As edificações dos hotéis-residência ou *flats* poderão conter um pavimento de uso comum, destinado às atividades de recreação, alimentação e outros serviços próprios de hotelaria.



**§ 2º.** As unidades residenciais de hotel-residência poderão receber numeração própria, caracterizando propriedade individual.

**§ 3º.** As unidades que não receberem numeração própria terão uma só numeração, caracterizando uma única propriedade, e ocuparão integralmente um ou mais pavimentos contíguos.

**Art. 188.** Os estabelecimentos de hospedagem deverão atender às mesmas exigências das habitações multifamiliares quanto às circulações verticais e horizontais, elevadores, compartimentos de limpeza e depósito de resíduos sólidos, além de outras exigências aplicáveis previstas neste COE.

**Parágrafo único.** Regulamento poderá dispor de orientação para o dimensionamento das dependências e instalações dos diversos tipos de estabelecimentos de hospedagem.

#### Seção IV Das Oficinas de Veículos

**Art. 189. Art. 184.** As oficinas de veículos deverão atender às seguintes exigências:

- I. Piso impermeável e resistente a lavagens frequentes;
- II. Vestiários para os funcionários separados por sexo, dotados de chuveiro;
- III. Sanitários para usuários e funcionários separados por sexo;
- IV. Muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- V. Proteção contra ruído e demais interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;
- VI. Despejos e águas residuais coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com orientação regulamentar do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo de outros sistemas de abastecimento de água da edificação, o serviço de lavagem de veículos, quando houver, deverá utilizar complementarmente águas pluviais, coletadas e reservadas por meio de dispositivos próprios.

#### CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

**Art. 190.** A edificação construída, reformada ou adaptada destinada ao uso industrial será dotada de dispositivo para coleta, tratamento e acondicionamento de quaisquer efluentes, resíduos e/ou emissões decorrentes da produção ou transformação de materiais ou produtos.

**§ 1º.** Os dispositivos referidos serão previamente aprovados pelo órgão ambiental competente.



§ 2º. Incluem-se na obrigação as edificações destinadas às atividades de marmoraria, serraria e marcenaria, cromagem e galvanoplastia, beneficiamento de produtos agropecuários, dentre outros.

**Art. 191.** As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor, sempre que couber, de refeitórios, vestiários e instalações sanitárias separadas por sexo para uso dos funcionários dimensionados nos termos estabelecidos em regulamento.

**Art. 192.** Os locais de trabalho terão iluminação natural, sempre que possível, de forma a atender condições adequadas de iluminância e eficiência energética, sendo admitidos lanternim, *shed* e outros mecanismos de iluminação zenital, desde que não contribuam para o aumento da carga térmica no interior da edificação.

## CAPÍTULO V

### DAS EDIFICAÇÕES DE USO MISTO E NÃO-RESIDENCIAIS DE USO CONJUGADO

**Art. 193.** As edificações de uso misto e as não-residenciais de uso conjugado atenderão às disposições pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, de forma a que não haja interferência ou prejuízo na qualidade e desempenho de suas funções.

§ 1º. As edificações de uso misto deverão ser projetadas com acesso exclusivo para o uso residencial de modo a não prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos residentes.

§ 2º. As edificações de uso misto com até 25% da Área Total Construída (25% da ATC) destinada ao uso comercial ou de serviço manterão as características da edificação multifamiliar quanto às disposições deste COE.

§ 3º. As edificações de uso misto com mais de 25% da área total construída para uso comercial ou de serviço deverá ser concebida com fachadas ativas Junto ao Logradouro público.

## CAPÍTULO VI

### DAS EDIFICAÇÕES DE SAÚDE E EDUCAÇÃO

**Art. 194.** As edificações de saúde e educação atenderão às exigências dos regulamentos que lhes forem aplicáveis, as Normas Técnicas Brasileiras (NBR), em especial a NBR 9050, além das disposições deste COE.

§ 1º. As edificações destinadas às atividades de saúde observarão as disposições da Agência Nacional de Vigilância Sanitária, do Ministério da Saúde, exarada na RESOLUÇÃO-RDC Nº 50, de 21 de fevereiro de 2002.

§ 2º. Todas as edificações destinadas às atividades de saúde e educação deverão apresentar arquitetura e condições técnico-construtivas compatíveis com o grupo etário que compõe a sua clientela.

**Art. 195.** As edificações destinadas a estabelecimentos de saúde e educação deverão obedecer no que couber às condições fixadas pelos respectivos órgãos municipal, estadual e federal responsáveis por cada uma dessas políticas setoriais.

## **CAPÍTULO VII DAS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS DOS GOVERNOS FEDERAL E ESTADUAL**

**Art. 196.** Toda edificação destinada à prestação de serviços sob a responsabilidade do Poder Público Federal e Estadual deverá ser construída, adaptada ou reformada observando a disciplina deste COE e de modo a:

- I. Atender as exigências da legislação federal de acessibilidade e adotar os padrões previstos nas Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis;
- II. Contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade, do conforto ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;
- III. Racionalizar o uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, bem como adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;
- IV. Promover a eficiência energética das edificações e dos equipamentos.

## **CAPÍTULO VIII DOS LOCAIS DE CONCENTRAÇÃO E REUNIÃO DE PESSOAS**

**Art. 197.** Considera-se local de concentração e reunião de pessoas igrejas, templos, estádios, auditórios, ginásios esportivos, salões de exposição e convenções, casas de festa, cinemas, teatros e cinemas, parques de diversões, circos, entre outros.

**Art. 198.** Os locais de concentração e reunião de pessoas, ainda que temporárias, atenderão as condições de acessibilidade dispostas na NBR 9050, nos regulamentos contra incêndio e pânico e neste COE.

**Parágrafo único.** Regulamento poderá definir, excepcionalmente, o número de vagas de estacionamento, permanente ou de utilização temporária, necessário para cada espécie desses locais como condição para aprovação de projeto e licenciamento de obras.

**Art. 199.** Qualquer compartimento projetado para afluência e concentração de público terá sua lotação e dimensionamento calculado nas seguintes proporções:

- I. Área mínima de 1 (uma) pessoa para cada 80cm<sup>2</sup> (oitenta centímetros quadrados) em halls, foyers, locais de espera e similares;
- II. Plateias e espaços destinados a espectadores sentados, área mínima de 45cm<sup>2</sup> (quarenta e cinco centímetros quadrados) por pessoa;
- III. Plateias e espaços destinados a espectadores em pé, área mínima de 25cm<sup>2</sup> (vinte e cinco centímetros quadrados) por pessoa.

**Parágrafo único.** As áreas mínimas correspondentes à reserva de assentos para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, respectivos acompanhantes e reserva de assentos para

pessoas obesas serão calculadas segundo as exigências, condições e parâmetros definidos na NBR 9050 da ABNT.

**Art. 200.** Instalações de circo, parque de diversões e outras de caráter temporário com afluência de público em geral, além de outras disposições da legislação aplicável, deverão atender às seguintes exigências:

- I. Implantação no terreno de modo a garantir afastamento mínimo de 10m (dez metros) do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;
- II. Terreno isolado por muro, gradil ou cerca metálica;
- III. Acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo dimensionamento exigido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;
- IV. Instalações sanitárias independentes ainda que temporárias separadas por sexo, com solução adequada de destino dos dejetos, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço, na proporção e condições determinadas em regulamento, sendo, no mínimo, 1 bacia sanitária para cada 50 pessoas;
- V. Adoção de iluminação de emergência;
- VI. Local adequado para coleta e acondicionamento dos resíduos sólidos.

**Art. 201.** As edificações destinadas a abrigar atividades geradoras de ruído em razão da concentração de pessoas ou das atividades nelas desenvolvidas deverão ser dotadas de tratamento acústico eficaz.

## CAPÍTULO IX

### DOS EDIFÍCIOS-GARAGEM E DAS GARAGENS DOS EDIFÍCIOS

**Art. 202.** Os edifícios-garagem, além das demais disposições deste COE, deverão atender as seguintes exigências:

- I. Os serviços de controle e recepção devem estar localizados no interior da edificação ou lote, bem como a reserva de área destinada à acumulação de veículos correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo, da área total reservada às vagas de estacionamento;
- II. A entrada e a saída de veículos deverão conter vãos com largura mínima de 3m (três metros) cada um, tolerando-se a existência de um único vão com largura mínima de 6m (seis metros);
- III. Quando providos de rampas ou elevadores simples para veículos, em que haja circulação interna destes, as pistas de rolamento terão largura mínima de 3m (três metros);
- IV. Edifícios-garagem com mais de um pavimento devem instalar pelo menos um elevador para transporte de passageiros;
- V. Dispor de salas de administração, sala de espera e instalações sanitárias independentes para usuários e empregados;
- VI. O local de saída de veículos para o logradouro público deverá ser dotado de mecanismo redutor de velocidade, além de sinalizado e sonorizado, de forma a garantir a segurança dos pedestres que transitam pela calçada;
- VII. Nos projetos deverão constar obrigatoriamente as indicações gráficas da localização de cada vaga de veículo e dos esquemas de circulação, não sendo permitido considerar, para

efeito de cálculo das áreas necessárias aos locais de estacionamento, as rampas, passagens e circulações;

**VIII.** Os planos inclinados das rampas devem distar, no mínimo, 5m (cinco metros) do alinhamento da edificação reservado à entrada e saída de veículos limítrofe à calçada.

**Parágrafo único.** As disposições desse artigo se aplicam às garagens dos edifícios multifamiliares e não-residenciais com exceção do disposto no inciso V cuja observação é facultativa.

## **CAPÍTULO X**

### **DAS EDIFICAÇÕES DESTINADAS AO DEPÓSITO E MANEJO DE EXPLOSIVOS, MATERIAL INFLAMÁVEL E COMBUSTÍVEIS**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art. 203.** A edificação destinada à fabricação, manipulação, guarda e comercialização de material explosivo deverá atender à Norma Regulamentadora - NR19 do Ministério do Trabalho, além das demais disposições aplicáveis deste COE.

**Art. 204.** As edificações destinadas ao abrigo ou manipulação de substâncias inflamáveis, inclusive GLP (Gás Liquefeito de Petróleo), obedecerão às normas estabelecidas neste COE e em regulamentação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

#### **Seção II**

##### **Dos Postos de Serviços e Abastecimento de Veículo**

**Art. 205.** Os postos de abastecimento de combustíveis e serviços para veículos automotivos, além das disposições aplicáveis da legislação ambiental e da regulamentação específica estadual e federal, deverão atender às determinações fixadas na legislação urbanística municipal e neste COE.

**Art. 206.** Os postos de abastecimento e serviços para veículos automotivos serão implantados de acordo com os parâmetros da Resolução CONTRAN no 38/1998 e da Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho - NR 20.

**Art. 207.** Os postos de serviços e abastecimento de veículos deverão ser projetados e instalados em edificações destinadas exclusivamente para a finalidade e distar, no mínimo, 100m (cem metros) de equipamentos públicos comunitários existentes ou projetados

**§ 1º.** Tanques, bombas, filtros, descarga e respiros deverão manter distância de 15m (quinze metros) de qualquer divisa com imóveis adjacentes, além das seguintes exigências:

- I. Haver muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II. Nos estabelecimentos em que haja lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a estas finalidades deverão:

- a) Ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público dos incômodos decorrentes de seu funcionamento;
  - b) Ter seus despejos e águas residuais coletados por caixa de areia e caixa separadora de óleo antes de serem lançados na rede pública de esgoto sanitário ou outro destino, de acordo com orientação regulamentar do órgão municipal competente.
- III. Possuir pelo menos 3 (três) poços de monitoramento de qualidade da água do lençol freático;
- IV. Sem prejuízo de outros sistemas de alimentação de energia da edificação, o serviço de abastecimento de veículos elétricos, quando houver, deverá utilizar complementarmente geração de energia fotovoltaica, coletada e reservada por meio de dispositivos próprios.

§ 2º. Outros usos eventuais existentes no mesmo imóvel dos postos de abastecimento de veículos como, por exemplo, lojas de conveniências, deverão atender as exigências específicas previstas neste COE, além de:

- I. Acesso separado e protegido do pátio e/ou locais destinados aos serviços automotivos;
- II. Banheiros dotados de chuveiros e vestiários para os empregados separados por sexo;
- III. Sanitários para usuários separados por sexo e dotados das condições de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT.

**Art. 208.** As medidas de proteção estabelecidas nesta Seção se aplicam a todas as atividades que possuam estocagem subterrânea de combustíveis, sempre que cabível.

**Art. 209.** A emissão do Habite-se fica vinculada à realização de testes de estanqueidade e análises de amostras de água coletada, segundo as normas técnicas e critérios estabelecidos pelo órgão ambiental competente.

## **CAPÍTULO XI DAS EDÍCULAS E GUARITAS**

**Art. 210.** Admite-se a construção de edícula destinada ao abrigo de atividades complementares e de apoio à edificação principal, conforme previsto na legislação Urbanística e desde que:

- I. A altura máxima da edícula não ultrapasse 6m (seis metros), excluídos eventuais elementos para o seu funcionamento dispostos sobre a cobertura;
- II. Atenda as exigências da legislação contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sendo a distância mínima a manter entre quaisquer elementos da edícula e a edificação principal igual a 3m (três metros).

**Art. 211.** Se instalada guarita para controle de entrada, esta deverá ser implantada totalmente dentro dos limites do lote, podendo situar-se sobre o afastamento frontal, desde que sua área máxima não ultrapasse 5m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados).

## **CAPÍTULO XII DAS CHURRASQUEIRAS E CHAMINÉS**

**Art. 212.** Churrasqueiras e similares de uso domiciliar devem ser confeccionados em material incombustível, com chaminé de exaustão posicionada na altura mínima igual a 1m (um metro) acima da cumeeira do telhado.

**Parágrafo único.** As churrasqueiras devem ser instaladas e isoladas de modo a não transferir calor ao imóvel vizinho.

**Art. 213.** As chaminés de qualquer tipo, para uso comercial, de serviço ou industrial, deverão conter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases, conforme a legislação aplicável e as normas técnicas específicas.

**Parágrafo único.** O órgão municipal competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes, ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

### CAPÍTULO XIII DAS CONSTRUÇÕES EM MADEIRA OU MATERIAL PERECÍVEL

**Art. 214.** Construções em madeira devem atender às especificações da NBR 7190 - Projetos de Estruturas de Madeira da ABNT.

**§ 1º.** É proibida 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.

**§ 2º.** A madeira a ser utilizada nas construções deverá seguir aos critérios de manejo florestal sustentável e certificada pelos órgãos ambientais competentes.

**Art. 215.** A construção executada integralmente de madeira ou suas partes, além de submeterem-se às demais disposições aplicáveis deste COE atenderá aos seguintes requisitos específicos:

- I. Partes de madeira afastada do solo e dotada de embasamento, ou outro tipo de sustentação, resistente à umidade;
- II. Instalações elétricas executadas segundo as especificações da NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão da ABNT;
- III. Provisão de instalações hidráulico-sanitárias e drenagem conforme as disposições deste COE;
- IV. Partes destinadas às áreas molhadas, como cozinhas, banheiros, áreas de serviço, dotadas de tratamento ou revestimento que impeça a retenção de umidade e a propagação de chamas;
- V. 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;
- VI. Afastamento de qualquer ponto das divisas do lote com, no mínimo, 3m (três metros);
- VII. Afastamento entre construções no mesmo lote com, no mínimo, 4m (quatro metros);
- VIII. Altura da edificação com, no máximo, 12m (doze metros) de altura, admitindo-se mezanino ou jirau e utilização de sótão.

**§ 1º.** Construções de edificações de madeira com mais de 8m (oito metros) de altura, condicionam-se a parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo para a aprovação de projeto e licenciamento pelo órgão municipal competente.

**§ 2º.** As disposições desta Seção aplicam-se às construções de madeira no meio rural sempre que couber.

**Art. 216.** A autoconstrução da habitação de interesse social em madeira se submete ao Programa de Assistência Técnica do Município.

**Parágrafo único.** As soluções e instalações de saneamento básico, bem como demais dispositivos para funcionamento das edificações em madeira de interesse social deverão considerar as seguintes disposições, sempre que aplicáveis:

- I. Local para acondicionamento dos resíduos sólidos orgânicos gerados na edificação e/ou previsão de destinação por meio de compostagem;
- II. Local para acondicionamento da parte seca dos resíduos sólidos em vasilhame que possa ser lacrado;
- III. Local para despejo e tratamento de esgotos, fossa séptica ou outra solução adequada;
- IV. Local para acondicionamento de bujão de gás GLP fora da edificação principal, conforme exigências deste COE.

**Art. 217.** As edificações confeccionadas com materiais perecíveis como bambu e similares, estão sujeitas à comprovação técnica da adequação das propriedades do material para fins edilícios.

**Parágrafo único.** Em qualquer caso, tais edificações sujeitam-se às disposições deste COE e ao critério do órgão municipal competente caberá o estabelecimento dos padrões a exigir e/ou excepcionar no ato da aprovação do projeto.

## **CAPÍTULO XIV**

### **DAS CONSTRUÇÕES COM CONTÊINERS**

**Art. 218.** Contêiners marítimos podem ser usados para a construção de edificações com qualquer de seus usos característicos.

**§ 1º.** Nas construções de edificações de uso institucional temporário será observado o seguinte:

- I. Processo administrativo para aprovação do projeto e expedição da Licença de Obras;
- II. Ao término das obras, a expedição da Carta de habitação - "Habite-se" se dará com data de validade correspondente a duração do evento;
- III. Em conjunto com a Carta de Habitação - "Habite-se" será expedido a Licença de Obra de Desmontagem e Demolição de Zeramento com data de início igual à data de encerramento do evento.

§ 2º. Comércio eventual de logradouro público, ambulantes etc. só admitirão a utilização de contêiners sobre estrutura de carreta de reboque de veículo automotor (tipo *food-truck*) de modo a deixar o local ao término do expediente.

§ 3º. Os Contêiners admitidos no §2º não precisam de licenciamento especial para participarem de eventos, basta mera autorização e se retirarem do local ao término do evento.

§ 4º. Entende-se por contêiners ou módulo habitacional os contêiners marítimos conhecidos pelos tipos: Intermodal *Dry Box*, Contêiner HC ou *High Cube*, Contêiner com Carregamento Lateral, Contêiner Abertura de Topo (*Open Top*), Contêiners Isolantes, Contêiners Refrigerados, Contêiner *Bulk*, Contêiner *Flat Rack*, Contêiner Tanque, Contêiner Coberta Marítima.

## CAPÍTULO XV DAS EDIFICAÇÕES COM COBERTURA EM FIBRAS NATURAIS

**Art. 219.** É proibida a construção de edificação com cobertura de fibras naturais a menos de 100m (cem metros) de distância de postos de abastecimento de combustível, depósitos de substâncias inflamáveis de qualquer tipo e de fabricação ou revenda de fogos de artifício.

§ 5º. Construções com cobertura de fibra natural (sapé, piaçava e similares) atenderão às seguintes exigências específicas:

- I. As instalações elétricas, além de atenderem a NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão da ABNT, quando executadas com fiações não embutidas, em alvenaria ou em concreto devem ser totalmente isoladas por eletrodutos metálicos;
- II. Estarem afastadas no mínimo 5m (cinco metros) de eventuais fontes de calor, que devem ser devidamente isoladas;
- III. Depósitos de gás GLP e similares devem ser mantidos fora da projeção de cobertura da construção, com afastamento mínimo de 3m (três metros) de seu perímetro, observada a NBR 13523 da ABNT;
- IV. Se existentes sob a cobertura de fibra natural, fogões, fornos, churrasqueiras e similares devem prever sua localização em compartimento com piso, parede e cobertura incombustíveis;
- V. As saídas para exaustão de chaminés, coifas e congêneres devem estar localizadas, no mínimo, a 2m (dois metros) de distância de qualquer ponto da cobertura e em nenhuma hipótese diretamente acima desta;
- VI. O projeto, após análise do Corpo de Bombeiros, deve conter todas as indicações para provimento das exigências de prevenção e combate a incêndio e pânico.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo das demais disposições deste COE, construções executadas em qualquer material, sejam principais, sejam complementares, que utilizem como cobertura fibras naturais, como sapé, piaçava e similares serão admitidas somente após emissão de parecer favorável de viabilidade do Corpo de Bombeiros e da Secretaria Municipal responsável pelo controle de doenças tropicais, para a aprovação de projeto e licenciamento de obras pelo órgão municipal competente.



## CAPÍTULO XVI DA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES

**Art. 220.** A instalação de estações, torres, antenas e equipamentos de telefonia fixa ou móvel em qualquer parte da edificação, gleba ou lote atenderá aos requerimentos das normas expedidas pela Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), à legislação municipal específica e às disposições deste COE.

§ 1º. Aplicam-se às estruturas e equipamentos mencionados no caput deste artigo os parâmetros de incomodidade e as exigências e procedimentos em consequência de seu enquadramento de impacto, conforme estabelecido na legislação urbanística vigente.

§ 2º. Não há a necessidade de aprovação de projetos para instalação dessas estruturas e equipamentos, o órgão responsável pelo licenciamento expedirá a Licença de Obras de Obras Gerais Diversa (OGD/d) dando fé à documentação técnica emitida por outros órgãos e empresas apresentada pelo interessado requerente.

§ 3º. Não havendo a necessidade de obras de arte corrente e especial 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.

§ 4º. As Fazendas de placas fotovoltaicas, usinas fotovoltaicas, terão suas limitações estabelecidas em regulamento.

§ 5º. O fato de não haver necessidade de aprovação de projetos não exime o interessado de apresentar seus projetos específicos, documentos vários, croquis etc., sempre que solicitado.

## TÍTULO XI ASPECTOS BÁSICOS DAS OBRAS GERAIS

**Art. 221.** Obras Gerais de Infraestrutura para o Parcelamento do Solo (OGI/a) são desenvolvidas de forma articulada, basicamente, na seguinte sequência:

- I. Terraplenagem com eventual execução de macrodrenagem;
- II. Definição dos grades (perfis e elevações) das quadras e logradouros públicos;
- III. Tratamento das áreas existentes a serem preservadas (matas, bosques e áreas de proteção de corpos hídricos - APP);
- IV. Reflorestamento de novas áreas;
- V. Execução das redes de drenagem de águas pluviais, das redes de abastecimento de água potável e das redes de esgotamento sanitário;
- VI. Execução da arborização das vias;
- VII. Execução da pavimentação das vias, calçada e ruas;
- VIII. Execução da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- IX. Demarcação dos lotes ou áreas de terra privativa das unidades autônomas, nos casos de empreendimentos sob o regime condominial.

§ 1º. A concepção dos planos de parcelamento do solo deve observar a legislação urbanística vigente e, para o fim, diretrizes do uso do solo (DUS) específicas são emitidas pelo órgão competente a requerimento do interessado, conforme determina o artigo 6º da Lei Federal nº 6766/79.

§ 2º. A Licença de Obras para o Parcelamento do Solo contempla a autorização para a realização das obras de infraestrutura, bem como a efetiva licença para o parcelamento do solo.

§ 3º. Obras de parcelamento do solo são objetos de garantia dada ao Município pelo empreendedor nos termos da lei e na forma do regulamento.

§ 4º. As obras de parcelamento do solo, independente das disposições fixadas em normas e regulamentos, devem garantir área arborizada capaz de garantir a recarga do lençol freático na gleba urbanizada.

§ 5º. As obras de parcelamento do solo devem garantir que o recolhimento de águas pluviais terá sua vazão regulada à jusante do empreendimento (barragem, parque de alagamento etc.) de modo a não alterar o comportamento de drenagem do sistema natural da bacia.

**Art. 222.** Obras Gerais de Infraestrutura Isolada (OGI/i) são obras de construção, de reforma de manutenção ou ampliação de equipamentos urbanos executadas sempre em logradouro público.

**Parágrafo único.** Obras Gerais de Infraestrutura Isolada (OGI/i) obedecem à disciplina de leis específicas e de Normas Técnicas Brasileira (NBR) da ABNT referentes ao tipo de serviço e equipamento urbano e às disposições deste COE, principalmente, no que dispõe sobre as intervenções no meio urbano.

**Art. 223.** Obras Gerais de Desmontagem e Demolição Total (OGD/t) e Obras Gerais Diversa (OGD/d), por designar inúmeras espécies de obras de serviços de natureza variada, além das normas técnicas referentes de cada espécie de serviço, contam com a disciplina exarada em diversos dispositivos deste COE.

**TÍTULO XII**  
**DOS PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO**  
**CAPÍTULO I**  
**DA FISCALIZAÇÃO DA ATIVIDADE EDILÍCIA**  
**Seção I**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 224.** A fiscalização das obras e instalações, públicas ou privadas, será exercida pelo Município por intermédio de servidor lotado no órgão responsável pelo controle da atividade edilícia, autorizado, identificado e devidamente investido na função de fiscal de obras.



**Parágrafo único.** O fiscal de obras, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário da obra, responsável técnico ou seus prepostos.

**Art. 225.** As pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, sujeitam-se aos procedimentos descritos neste Título e são obrigadas a colaborar com o desempenho da fiscalização municipal, fornecendo as informações que se fizerem necessárias e facilitando o acesso aos locais e equipamentos sob verificação do fiscal.

## Seção II Das Denúncias

**Art. 226.** Qualquer violação das normas deste Código que for levada ao conhecimento da autoridade municipal, por servidor ou pessoa física que a presenciar, dará ensejo à instrução do processo administrativo correspondente, devendo a comunicação ser acompanhada de alguma prova documental, testemunhal ou pericial.

**§ 1º.** A comunicação deverá ser feita por escrito, devidamente assinada e contendo o nome, a identificação e o endereço de seu autor.

**§ 2º.** Recebida denúncia, a autoridade competente providenciará as diligências para verificar a veracidade da infração e deverá notificar preliminarmente o infrator, autuá-lo ou arquivar a comunicação, conforme couber.

## Seção III Das Notificações e Autuações

**Art. 227.** A fiscalização municipal expedirá Notificação preliminar e Auto de Infração tendo em vista o cumprimento das disposições deste COE, endereçados ao proprietário da obra ou responsável técnico.

**§ 1º.** A Notificação terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para ser cumprida, a partir de sua expedição.

**§ 2º.** Esgotado o prazo fixado na Notificação, sem seu atendimento, lavrar-se-á Auto de Infração.

**Art. 228.** Não caberá Notificação preliminar, devendo o infrator ser imediatamente autuado, nos seguintes casos:

- I. Quando iniciar obra sem a devida licença e sem o pagamento dos tributos devidos;
- II. No caso de Embargo ou Interdição das Obras.

## **CAPÍTULO II** **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

### **Seção I** **Das Definições**

**Art. 229.** As infrações e penalidades cometidas contra o COE ficam neste Capítulo estabelecidas, e podem ser aplicadas cumulativamente com o descumprimento da legislação de uso e ocupação do solo urbano municipal.

**Art. 230.** Às infrações ao COE serão impostas as seguintes penalidades:

- I. Multa;
- II. Embargo;
- III. Interdição;
- IV. Demolição;
- V. Cassação da Licença de Obra.

**§ 1º.** A aplicação das penas previstas não dispensa o atendimento às disposições deste COE, bem como não desobriga o infrator de ressarcir danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

**§ 2º.** Identificada obra sob a responsabilidade de órgão público de qualquer ente federado, sem a competente licença, a autoridade fiscal providenciará:

- I. Embargo da obra;
- II. Laudo Técnico circunstanciado da(s) ocorrência(s) averiguada(s) na obra;
- III. Encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para representação junto ao órgão responsável pela obra para que providencie a sua regularização.

### **Seção II** **Do Auto de Infração e Da Multa**

**Art. 231.** A inobservância de qualquer dispositivo legal no desenvolvimento de obras e edificações ensejará a lavratura do competente Auto de Infração, com notificação ao infrator para conhecimento.

**§ 1º.** A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente, por via postal, com aviso de recebimento (AR), por e-mail com recebimento acusado ou, ainda, por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

**§ 2º.** Para os efeitos desta lei considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel, e seus sucessores a qualquer título, e ainda, quando for o caso, o autor dos projetos e/ou o executante das obras e serviços.

**§ 3º.** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente será imposta multa pecuniária pelo órgão municipal competente.



**§ 4º.** A defesa prevista no §3º deverá ser protocolada pelo interessado no órgão responsável pelo julgamento dos recursos às autuações fiscais.

**§ 5º.** Tratando-se de obra em condomínio o síndico também deverá ser cientificado da infração.

**Art. 232.** O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo fiscal de obras e deverá conter as seguintes informações:

- I. Local, data e hora da lavratura;
- II. Identificação do autuado, contendo, sempre que possível:
  - a) Nome e/ou razão social;
  - b) Ramo de atividade;
  - c) Documento de identificação;
  - d) Número e data da licença ou de autorização e endereço;
- III. Descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes;
- IV. Citação expressa do dispositivo legal infringido;
- V. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;
- VI. Penalidade cabível, com citação expressa do local de ocorrência;
- VII. Intimação para apresentação de defesa, dentro do prazo de 10 (dez) dias;
- VIII. Assinatura do agente autor da autuação e a indicação do seu cargo ou função.

**Art. 233.** Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo de 30 (trinta) dias corridos, cabendo recurso a ser interposto, no mesmo prazo, no órgão municipal fiscalizador que emitiu a multa.

**Parágrafo único.** Negado provimento ao recurso, quando existir, e na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal.

**Art. 234.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua eventual responsabilidade por crimes contra a Administração Pública.

**Art. 235.** Pelas infrações às disposições deste COE será aplicado ao autor, executante e/ou proprietário, conforme o caso, as multas vinculadas à Unidade Fiscal de Referência (UR) do Município de Taubaté/SP, apresentadas no Anexo XI. Tabela de Infrações e Multas desta Lei.

**Parágrafo único.** A tabela de multas, a que se refere o presente artigo, descreve condutas reprováveis, passíveis de punição administrativa de natureza objetiva, guardando relação direta ou indireta com dispositivos do COE que menciona de forma exemplificativa.

**Art. 236.** Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência nova violação do mesmo dispositivo legal.

**Art. 237.** O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este COE, no prazo de 60 (sessenta) dias contado a partir de sua imposição.

### Seção III Do Embargo de Obras

**Art. 238.** Poderá ser imposto o embargo a qualquer tipo de obra sempre que constatada irregularidade na execução de obra, seja pelo desatendimento às disposições deste COE ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

- I. Execução de obras ou instalação de equipamentos sem a Licença de Obra, quando necessário;
- II. Inobservância de qualquer prescrição essencial do projeto aprovado ou da Licença de Obra;
- III. Realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado, quando indispensável;
- IV. Quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos puser em risco a segurança pública, dos imóveis vizinhos e/ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços.

**Art. 239.** A execução, alteração ou eliminação de redes pluviais naturais ou construídas será embargada quando não estiverem autorizadas pela municipalidade.

§ 1º. O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

§ 2º. O não atendimento ao embargo caracteriza infração continuada cabendo, além de multa, as providências administrativas ou judiciais aplicáveis.

### Seção IV Da Interdição de Edificações, Obras e Equipamentos

**Art. 240.** Será interditada a edificação ou obra que incorrer nas seguintes situações:

- I. Causar risco ou dano à coletividade, ao interesse público ou ao pessoal envolvido nas obras provocado pela falta de segurança de quaisquer de seus elementos ou da prática de construção adotada;
- II. Causar risco ou dano à coletividade ou ao interesse público decorrente da falta de conservação ou má utilização de fachadas, marquises, corpos em balanço, entre outros elementos da edificação total ou parcialmente concluída;
- III. Havendo contaminação do solo que acarrete riscos à coletividade, com consequência à rede pública de drenagem, abastecimento de água ou de esgotamento sanitário.

**Art. 241.** Edificações que se encontrarem, no todo ou em parte, em ruínas, estando ameaçadas em sua segurança ou oferecendo iminente perigo por estarem com a estabilidade comprometida deverão ser interditadas ao uso, até que tenham sido executadas as providências adequadas para sua recuperação, atendendo as prescrições deste COE.

**Art. 242.** A interdição será imposta por escrito, mediante ato do órgão fiscalizador, sempre que indicado como necessário em laudo emitido após vistoria efetuada por profissional da área de engenharia ou arquitetura para tal fim designado.

**Art. 243.** O fiscal de obras, julgando conveniente, poderá interditar atividade específica ou funcionamento de equipamento em obras que estejam em desacordo com as prescrições do projeto aprovado ou com as condições da licença sem necessariamente promover o embargo da obra.

**Art. 244.** O Município, através da autoridade competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação ou obra se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

**Art. 245.** A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram ou exarcação de eventual recurso acatado.

**Parágrafo único.** O não atendimento à interdição caracteriza infração continuada cabendo, além de multa, as providências administrativas ou judiciais aplicáveis.

## **Seção V**

### **Da Demolição Compulsória**

**Art. 246.** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta nos seguintes casos:

- I. Quando executada sem licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado, ou ainda, em desobediência ao alinhamento e/ou nivelamento fornecidos;
- II. Quando for indicada, em laudo de vistoria, a necessidade de imediata demolição, parcial ou total, de obra diante da ameaça de iminente desmoronamento;
- III. Quando as obras forem julgadas em risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência e, por esse motivo, tiverem sido interditadas e o proprietário ou profissional ou firma responsável se negar a adotar as medidas de segurança ou a fazer as reparações necessárias exigidas;
- IV. Quando construídos sobre canais ou redes pluviais existentes, sem anuência do órgão responsável pela rede de drenagem do Município;
- V. Quando, no caso de obras que podem ser legalizadas, o proprietário ou profissional ou firma responsável não realizar, no prazo fixado, as modificações necessárias nem preencher as exigências legais, determinadas;
- VI. Quando, no caso de obras não legalizáveis, o proprietário ou profissional ou firma responsável não executar, no prazo fixado, as medidas determinadas no laudo de vistoria.

**§ 1º.** Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou profissional ou firma responsável para iniciar a demolição será de 7 (sete) dias, no mínimo.

**§ 2º.** Todos os custos e serviços referentes à demolição serão de responsabilidade exclusiva do proprietário ou possuidor a qualquer título.

**§ 3º.** Se o proprietário, profissional ou firma responsável se recusar a executar a demolição, a Procuradoria Geral do Município, por determinação expressa do Prefeito, deverá com a máxima urgência, tomar as providências cabíveis.

**§ 4º.** As demolições referidas nos itens do presente artigo poderão ser executadas pelo Município, por determinação expressa do Prefeito, ouvida previamente a Procuradoria Geral do Município.

**§ 5º.** Quando a demolição for executada pelo Município, o proprietário, profissional ou firma responsável ficarão obrigados a pagar os custos dos serviços, acrescidos de 20% (vinte por cento).

**Art. 247.** A demolição será precedida de vistoria realizada por profissional da área de engenharia ou arquitetura, pertencente ou não ao quadro de servidores do Município, designado pelo órgão competente da municipalidade.

## **Seção VI** **Da Cassação da Licença**

**Art. 248.** A licença de Obras poderá ser cassada nos seguintes casos:

- I. Quando exercidas atividades prejudiciais à saúde, ao meio ambiente, à segurança e ao sossego públicos e não providenciadas correções nos prazos estabelecidos;
- II. Desde que esgotados os prazos de regularização de obras exercidas em desacordo com a licença;
- III. No descumprimento de medidas mitigadoras de impactos e danos causados pela obra ou de correção de irregularidades devidamente autuadas pelo Município;
- IV. Quando o responsável se recusar obstinadamente ao cumprimento das notificações e intimações expedidas pela fiscalização, mesmo depois de aplicadas as sanções cabíveis.

## **Seção VII** **Do Recurso**

**Art. 249.** Das penalidades previstas neste COE caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, na forma da legislação vigente.

**§ 1º.** Contados da data de sua apresentação ou interposição. O recurso de que trata o *caput* deverá ser julgado no prazo de 30 (trinta) dias corridos:

- I. Em 1ª Instância administrativa pelo titular do órgão que abriga o serviço de licenciamento de Obras;
- II. Em 2ª e última instância administrativa pela Junta de Recursos Fiscais.

**§ 2º.** Caso o recurso seja resolvido favoravelmente ao infrator, serão devolvidas as importâncias pagas a título de multas e serão suspensas as penalidades impostas.



**TÍTULO XIII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Seção I**

**Da Comissão Técnica de Análise e Avaliação Permanente do COE**

**Art. 250.** Fica instituída a Comissão Técnica de Análise e Avaliação Permanente do Código de Obras e Edificações (CTAP-COE) com o objetivo de promover o constante acompanhamento da gestão na implantação de suas diretrizes.

**§ 1º.** A CTAP-COE será composta de servidores do quadro efetivo, com formação superior, das seguintes secretarias:

- I. Secretaria de Planejamento - 3 representantes;
- II. Secretaria de Obras - Fiscalização de Obras - 1 representante;
- III. Secretaria de Serviços Públicos - 1 representante;
- IV. Secretaria de Meio Ambiente e Bem-estar Animal - 1 representante;
- V. Secretaria de Mobilidade Urbana - 1 representante.

**§ 2º.** A CTAP-COE analisará e deliberará, sistematicamente, sobre os casos omissos que por ventura o COE não contemplar, bem como sobre dúvidas de interpretação de seus dispositivos, pacificando o entendimento através de Notas Técnicas ou Instruções Normativas exaradas a que se dará publicidade.

**§ 3º.** A CTAP-COE produzirá Relatório Anual de suas atividades submetendo-o à apreciação do Conselho da Cidade.

**Seção II**

**Do imóvel Abandonado**

**Art. 251.** O Poder Público municipal acionará o proprietário de imóvel urbano caracterizado como abandonado a dar-lhe o devido uso e manutenção, sob pena das sanções previstas no inciso III do Art. 1.275 e no §2º do Art. 1.276 do Código Civil Brasileiro.

**CAPÍTULO II  
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Seção I**

**Da Regulamentação do COE, Da Validade da Licença Emitida, Da Publicidade e Das Revogações Expressas**



**Art. 252.** Cumprido o prazo legal determinado para entrada em vigor deste COE, o Poder Executivo expedirá imediatamente os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância de suas disposições.

**Parágrafo único.** As construções que já possuam Licença de Obras, emitida antes da aprovação deste COE, deverá ser iniciada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação, sob pena de caducidade da licença.

**Art. 253.** A Administração Municipal dará publicidade a este COE por intermédio dos meios ao seu alcance e manterá exemplares impressos para consulta dos interessados.

**Art. 254.** Ficam revogados quaisquer dispositivos, regulamentos, Leis ou suas partes que contrariem as disposições deste COE, em especial:

- I. xxx (a definir)
- II. xxx (a definir)

**Proposição PMT:**

**Art. 254.** Tem que definir! Não podemos esquecer. Pelo menos colocar algumas e depois complementar. Deste modo não seria bom colocar.

**Comentário IBAM:**

De acordo. No entanto, o adequado é que seja a última providência para a definição do Projeto de Lei.

De imediato se pode definir pela revogação em especial do atual COE.

Mas, é bom que todos da PMT contribuam com sugestões do que revogar expressamente.

Matéria passível de uma melhor definição, em comum com a PMT.

**Seção II**  
**Da Vacatio Legis**

**Art. 255.** Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Taubaté - SP, em ..... de ..... de .....

\_\_\_\_\_  
José Antônio Saud Junior  
Prefeito Municipal



# **A N E X O S**

## ANEXO I. GLOSSÁRIO

**Acessibilidade.** Condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Afastamento.** Distância mínima e obrigatória a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- a. a partir da testada do lote - afastamento frontal;
- b. a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e
- c. a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

**Ajuda técnica.** Qualquer dispositivo específico para promoção da acessibilidade quando não é possível resolvê-la por meio da obra física, sendo a esta acoplado.

**Alinhamento.** Linha separadora que determina o limite físico e legal entre a propriedade particular e o logradouro público.

**Alvenaria.** Tipo de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, entre outros materiais, rejuntadas ou não com argamassa na edificação de imóvel.

**Área destinada à acumulação de veículos.** Local para estacionamento temporário do veículo. Por exemplo: para entrada e saída do estacionamento; operação de emissão de ticket e pagamento; para embarque em elevador.

**Barreira.** Qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

- a. barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
- b. barreiras nas edificações: as existentes no entorno imediato e interior das edificações de uso público e coletivo e no entorno e nas áreas internas de uso comum nas edificações de uso privado multifamiliar;
- c. barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes; e
- d. barreiras nas comunicações e informações: qualquer entrave ou obstáculo que dificulte ou impossibilite a expressão ou o recebimento de mensagens por intermédio dos dispositivos, meios ou sistemas de comunicação, sejam ou não de massa, bem como aqueles que dificultem ou impossibilitem o acesso à informação.

**Beiral.** Parte do telhado ou cobertura que se prolonga além da prumada da parede externa de uma edificação.

**Brise-soleil.** Anteparo para instalação em fachadas destinado a protegê-las da incidência solar, composto por série de palhetas estreitas e compridas, horizontais ou verticais, fixas ou móveis.

**Calçada.** Parte do logradouro público destinado ao trânsito de pedestres.

**Caramanchão.** Estrutura leve construída em parques ou jardins, usada para descanso ou recreação à sombra.

**Carga térmica.** Quantidade de calor absorvido, retido ou dissipado no interior de uma edificação.

**Clarabóia.** Abertura na cobertura ou telhado da edificação, vedada com material transparente ou translúcido, com ou sem respiração, destinada a iluminar o seu interior.

**Cobertura.** Elemento de coroamento da edificação destinado a protegê-la das intempéries, geralmente compostos por sistema de vigamento e telhas, ou seja, o telhado. Pode ainda ser a última laje da edificação.

**Cobogó.** O mesmo que elemento vazado. Peça padronizada, geralmente confeccionada de cerâmica, louça esmaltada ou em concreto, usada na construção de muros e paredes destinada a vedar sem, contudo, impedir a passagem do ar.

**Código Civil.** Diploma legal que agrupa e sistematiza as normas jurídicas esparsas do direito consuetudinário (costumes) e da jurisprudência (direito escrito), editadas para regular direitos e obrigações de ordem privada concernentes às pessoas, aos bens e à utilização das vias e suas relações.

**Compostagem.** Processo de preparação do adubo natural que provém da manipulação de resíduos orgânicos, preparado sob condições controladas para melhorar as propriedades físicas, químicas e biológicas do solo.

**Condomínio urbanístico.** Divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**Conforto acústico.** Relaciona-se com a qualidade acústica interna e externa, em que os usos a serem exercidos na edificação não fiquem comprometidos com as áreas ruidosas do entorno e as atividades da mesma não sejam fonte de ruído para as áreas próximas.

**Conforto ambiental.** Para que se obtenha a condição chamada conforto ambiental - que varia de região para região -, as necessidades higrotérmicas, visuais, de qualidade do ar interior e acústicas da atividade do usuário da futura edificação devem estar bem compreendidas na concepção do projeto arquitetônico, além da percepção do entorno climático em termos das restrições, das diretrizes para o atendimento destas necessidades e das questões legais que envolvem o projeto. Conhecendo e solucionando os quatro conceitos, complementado com a criação de soluções secundárias que permitam seu uso no período restante, o projeto arquitetônico tornar-se-á mais adequado ao usuário e ao seu entorno.

**Conforto luminoso ou lumínico.** Refere-se às condições que propiciam o não esforço visual-fisiológico da realização de uma determinada atividade.

**Consolidação das Leis de Trabalho.** Conjunto de normas jurídicas que regem as relações entre empregados e empregadores, e os direitos resultantes da condição jurídica dos trabalhadores, complementada pela Constituição Federal e leis esparsas, como a lei que define o trabalho do estagiário, dentre outras.

**Cota de soleira.** Altura da laje de piso acabada (incluindo o seu revestimento) de uma edificação em relação ao nível do terreno onde se assenta.

**Desenho universal.** Concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.

**Domus.** Dispositivo de material transparente ou translúcido destinado a iluminação zenital, podendo instalada de maneira a propiciar também a ventilação natural associada ao efeito chaminé.

**Drenagem distribuída.** Dispositivos adotados com o fim de promover o escoamento, a infiltração ou o retardamento do lançamento das águas pluviais à rede de drenagem, implantados no interior de gleba ou lote.

**Edícula.** Construção complementar à edificação principal para abrigo de atividades acessórias. Em residências, geralmente localizada no fundo do lote.

**Edificações geminadas.** Unidades habitacionais autônomas, porém, divididas por, pelo menos, uma parede em comum.

**Edifício-garagem.** Edificação destinada a estacionamento de veículos, podendo estar associada ou não a outras edificações de uso comercial, e mesmo fazer parte delas, guardados os acessos independentes.

**Efeito chaminé.** Fenômeno que consiste na movimentação vertical conduzida da massa de ar do interior de ambientes pelo teto ou parte superior dos espaços devido à diferença de temperatura ou pressão com o meio exterior.

**Elemento em balanço.** Parte da edificação que se projeta no ar sem apoios.

**Embargo.** Ato administrativo que determina a paralisação imediata de uma obra até a sua regularização assim definida pelo órgão que a embargou.

**Empena cega.** Expressão que designa a face externa ou fachada de uma edificação sem abertura de vãos de acesso, iluminação ou ventilação, totalmente vedada.

**Escada ou rampa enclausurada.** Escada ou rampa de segurança à prova de fogo e fumaça projetada segundo normas que garantam o escape de emergência em caso de incêndio ou outra ocorrência semelhante.

**Esquadrias.** Peças de materiais diversos que fazem o fecho dos vãos de circulação, ventilação e iluminação, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões e seus complementos.

**Fachada.** Parte do edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto dentro do lote.

**Fossa séptica.** Tanque de concreto ou de alvenaria revestida no qual o esgoto se deposita para posterior processo de mineralização de seus componentes.

**Fundação.** Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, cuja função é distribuir pelo solo o peso da edificação.

**Galeria comercial.** Conjunto de lojas, localizadas em um mesmo edifício, cujo acesso se faz mediante circulação comum, interna ou não, dimensionada segundo critérios de segurança e acessibilidade dos usuários.

**Greide da via.** Linha imaginária que define o traçado de uma via e suas cotas em relação ao nível do mar de modo a permitir o escoamento das águas superficiais e águas servidas de maneira adequada.

**Grupamento edilício.** Conjunto de 3 ou mais edificações verticais ou horizontais em um mesmo empreendimento em que é necessária elaboração de Plano Urbanístico interno.

**Habite-se.** Licença municipal de caráter urbanístico que certifica a conclusão da obra e libera o uso da edificação conforme o projeto aprovado e as condições de habitabilidade, acessibilidade e parâmetros urbanísticos exigidos na licença de obras.

**Infração.** Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, em que há imposição de pena.

**Interdição.** Impedimento, por ato de autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

**Jardim vertical.** Vegetação fixada em planos verticais e muros da edificação dentro de recipientes contendo os nutrientes necessários para a fixação e sobrevivência, podendo conter sistema de irrigação autônomo.

**Jirau.** O mesmo que mezanino, de menor tamanho. Também mesa ou plataforma externa fixada sob a janela para lavagem da louça nas habitações ribeirinhas.

**Lanternim.** Corpo com abertura protegida, de pequena altura e sobreposto ao telhado ou cobertura da edificação com a finalidade de permitir a ventilação natural.

**Leito carroçável.** O mesmo que pista de rolamento.

**Lixo verde.** Resíduos sólidos originários da poda ou corte (remoção) de árvores e plantas.

**Logradouro público.** Denominação genérica de qualquer rua, avenida, alameda, travessa, praça, largo ou similar mantidos pelo Poder Público e de uso comum da população.

**Lote.** Segundo a LF 6766/79, terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**Marquise.** Cobertura suspensa construída exclusivamente com o propósito de proteger os transeuntes das intempéries projetando sombra sobre a calçada ou percurso, sem quaisquer outras destinações e agregada em balanço à fachada da edificação.

**Matacão.** Fragmento de rocha destacado, transportado ou não, de diâmetro superior a 25 cm, comumente arredondado.

**Meio-fio.** Bloco de cantaria ou concreto que separa a calçada da faixa de rolamento do logradouro.

**Mezanino.** Piso intermediário encaixado entre as lajes de piso e teto de um pavimento, geralmente aberto para este, com projeção apenas sobre parte da superfície do piso do pavimento em que se localiza.

**Mobiliário urbano.** Conjunto de artefatos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização, tais como semáforos, postes de sinalização, cabines telefônicas, caixas de correio, lixeiras, quiosques, bancas de jornal, fontes públicas e obras de arte, bancos para descanso, paraciclos, entre outros.

**Muro de arrimo.** Muro destinado a suportar desnível de terreno superior a 1m (um metro).

**Muxarabiê.** Influência árabe na arquitetura. É constituído por painel treliçado instalado em toda a altura e extensão da janela, a fim de assegurar ventilação e sombra, permitindo ainda olhar para o exterior sem ser visto.

**Nivelamento.** Determinação de cotas de altitude de linha traçada no terreno.

**Patamar.** Piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

**Pavimento.** Parte da edificação compreendida entre dois pisos sucessivos.

**Pé-direito.** Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver.

**Peitoril vazado.** Parede baixa de proteção dotada de dispositivo que permita a passagem do ar.

**Peitoril ventilado.** Trata-se de um dispositivo, geralmente executado em concreto, em formato de “L” invertido, sobreposto a uma abertura localizada no peitoril, logo abaixo das janelas, cuja finalidade é atuar como fonte complementar do movimento de ar proporcionado pelas esquadrias.



**Pessoa com mobilidade reduzida.** Aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo. Entende-se por pessoa com mobilidade reduzida a pessoa com deficiência, idosa, obesa, gestante, entre outros exemplos.

**Pista de rolamento.** Parte da via utilizada para circulação de veículos.

**Prisma de ventilação e iluminação.** Área interna não edificada destinada a ventilar e/ou iluminar compartimentos de edificações.

**Recuo.** Incorporação à via ou logradouro público de faixa de terreno de um lote situada paralelamente a estes, geralmente com a finalidade de alargamento da via ou da calçada previstos em projeto de alinhamento pelo Poder Público.

**Qualidade do ar.** A qualidade do ar interior aceitável é definida como aquela que está livre de poluentes que possam causar irritações, desconforto ou doenças nos ocupantes de uma edificação. As recomendações referentes a uma boa qualidade do ar, de acordo com o uso e atividade a serem exercidos na edificação, são baseadas num critério de risco e também em termos de uma concentração ou uma dose máxima permitida de poluentes.

**Sacada.** Projeção em balanço aposta à edificação, de pequena extensão e profundidade, geralmente correspondente à largura do vão que se abre sobre esta.

**Shaft.** Espaço confinado para instalação de tubulações, dutos e respiradouros da edificação.

**Shed.** Tipo de lanternim utilizado para fornecer iluminação zenital e ventilação pela parte superior ou teto do ambiente.

**Sumidouro.** Poço destinado a receber os despejos líquidos domiciliares, especialmente os extravasados das fossas sépticas, para serem infiltrados em solo absorvente.

**Talude.** Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

**Tapume.** Vedação provisória usada durante a construção com a finalidade de proteger a obra e evitar a ocorrência de acidentes com pedestres e o patrimônio público ou privado.

**Terreno subutilizado.** Ocupação por uma edificação menor que 10% (dez por cento) da área do lote em que se situa.

**Testada.** Parte da edificação ou lote que confronta a via pública.

**Teto Jardim.** Tipo de cobertura da edificação preparada para o plantio de vegetação com o intuito de drenar as águas pluviais e propiciar maior conforto térmico ao seu interior.

**Trocas de ar.** Processo de retirar ou fornecer ar por meios naturais ou mecânicos a um recinto fechado.

**Unidade autônoma.** Compreende qualquer unidade espacial construída, habitacional (apartamento, casa, flat, etc.) ou profissional (sala, loja, escritório, conjunto, etc.) de propriedade ou uso exclusivo de seu ocupante ou ocupantes.

**Uso misto.** Caracterizado pela convivência do uso residencial com uso(s) não residencial em uma mesma edificação.

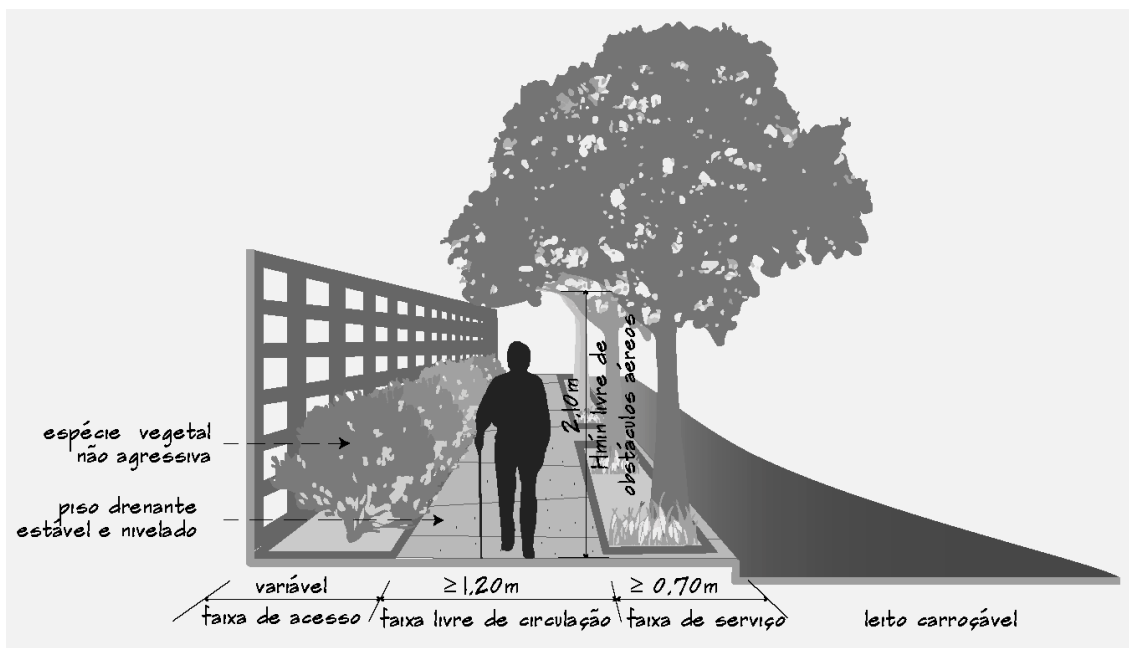
**Via pública.** Espaço público destinado à circulação de pessoas e veículos.

**Vila urbana.** Conjunto de edificações formalmente similares de uso unifamiliar ou bifamiliar, geralmente geminadas, com um ou dois pavimentos, enfileiradas ao longo de uma rua, pátio ou acesso particular comum e exclusivo dos moradores.

**Zeramento.** Condição de demolição ou desmontagem total de construção ou equipamento.

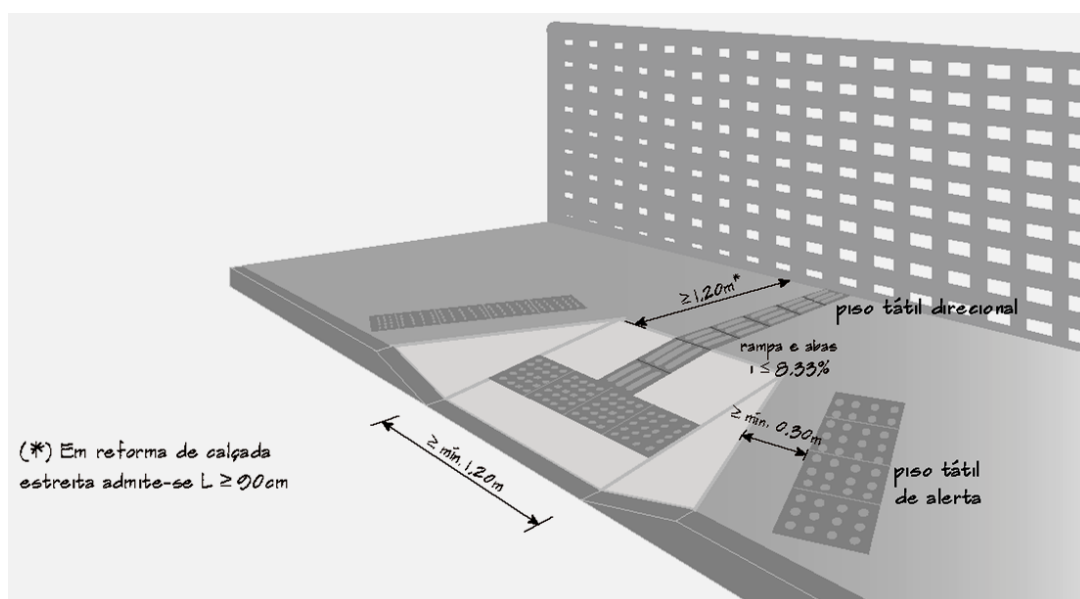
## ANEXO II. CONDIÇÕES GERAIS DE ACESSIBILIDADE NAS CALÇADAS

### a) Anexo IIA. Esquema da conformação das calçadas - (Art. 87)

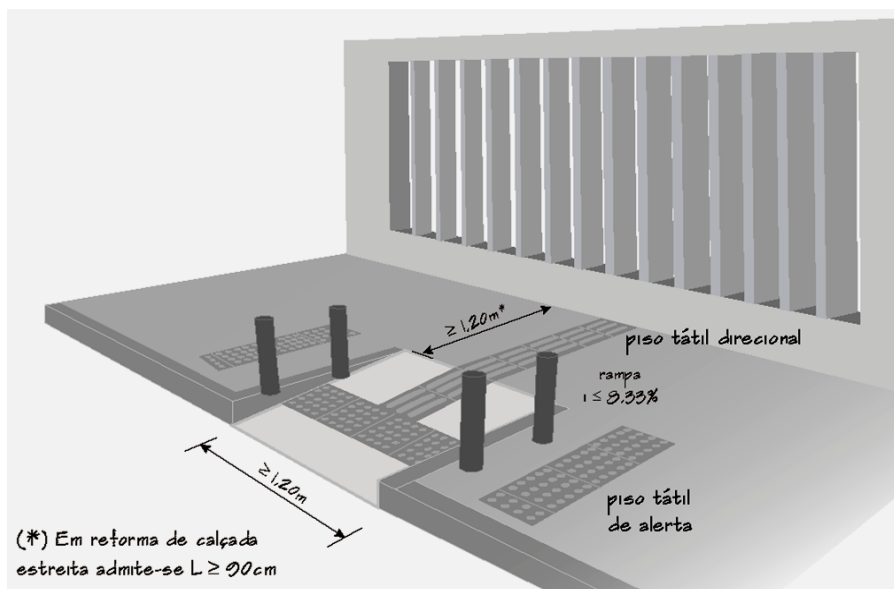


### b) Anexo IIB. Condições para Rebaixamento do Meio-Fio - (Art. 88/§2º)

#### (i) Rampa com abas laterais

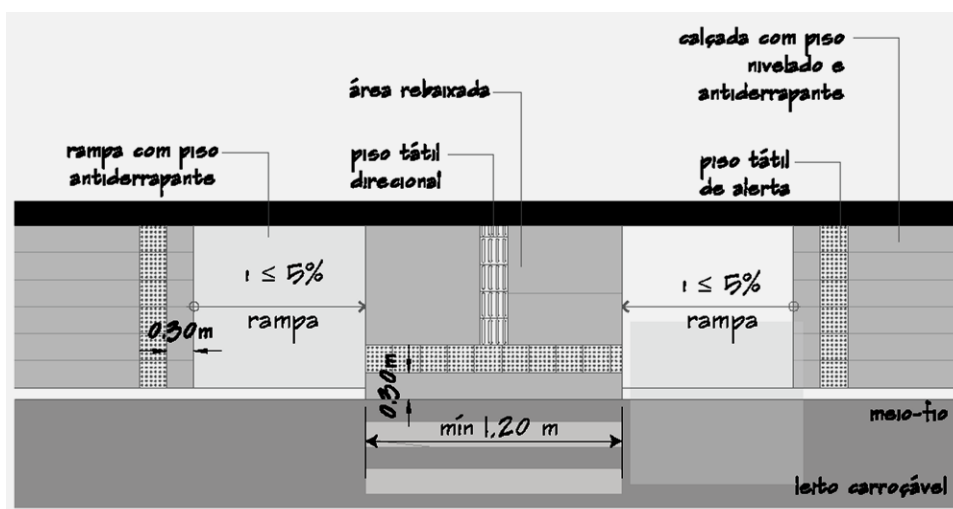


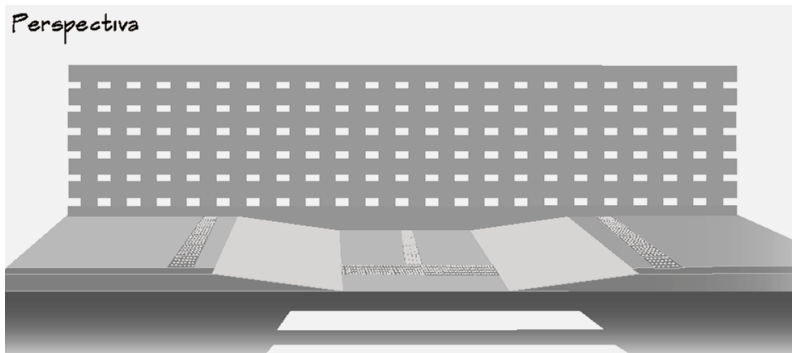
(ii) Rampa sinalizada com totens



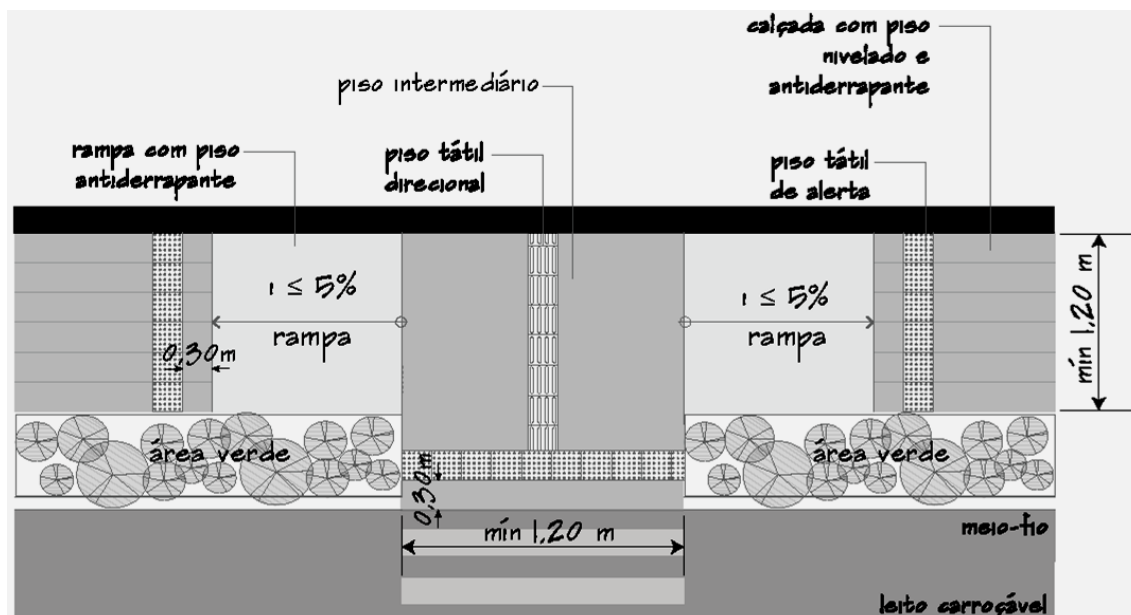
(iii) Rebaixamento total de segmento da calçada - (Art. 88/§1º/Inciso II)

- Rebaixamento coincidente com a largura da calçada



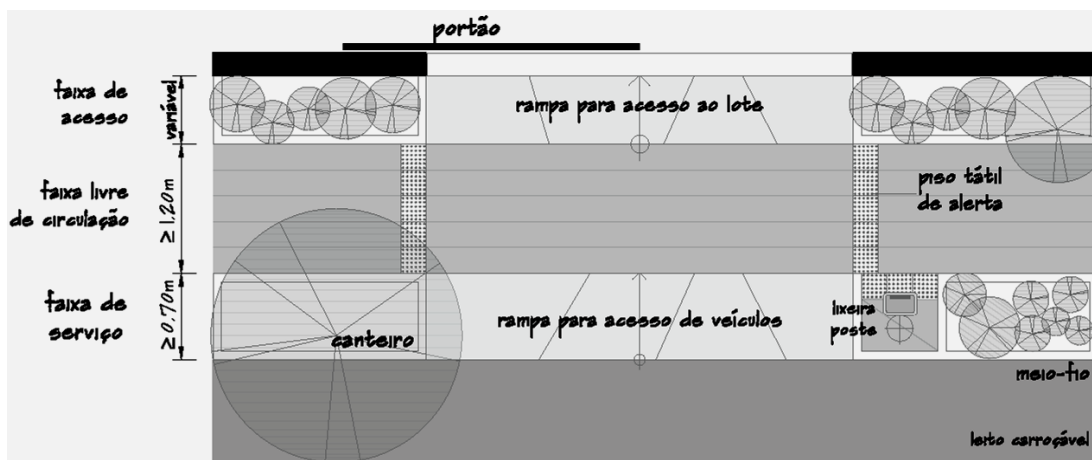


- Rebaixamento entre canteiros

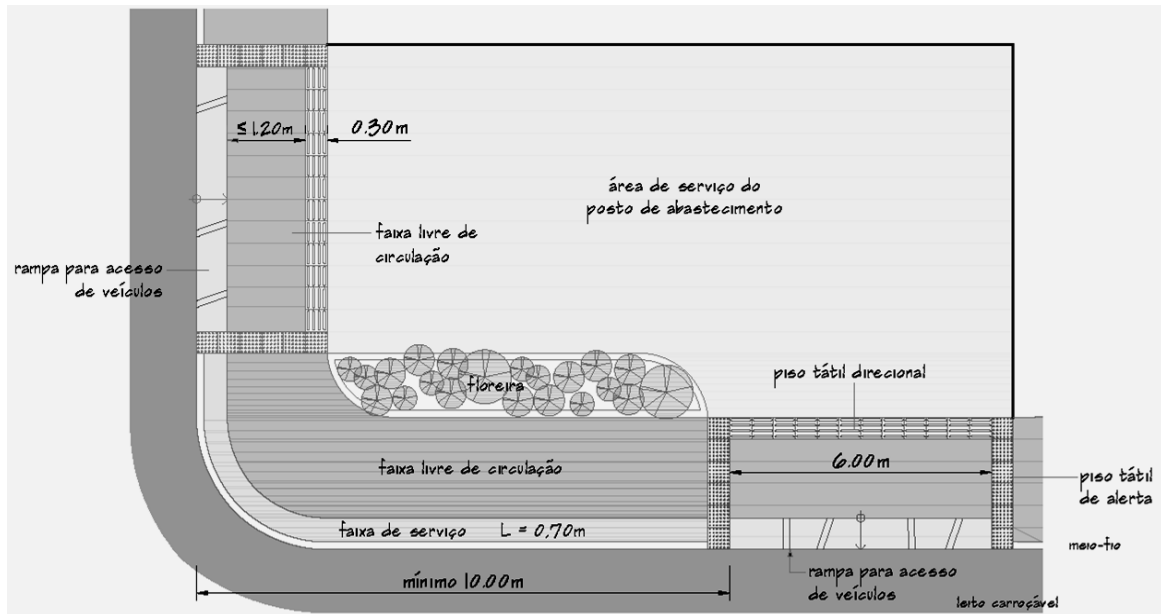


c) Anexo IIC. Esquemas de rebaixamento da calçada para acesso de veículos

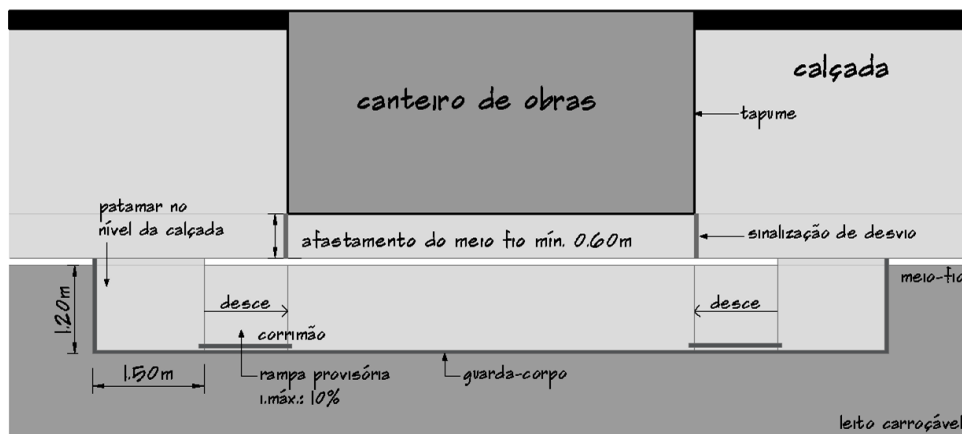
(i) Rampa para acesso de veículos ao lote - (Art. 89)



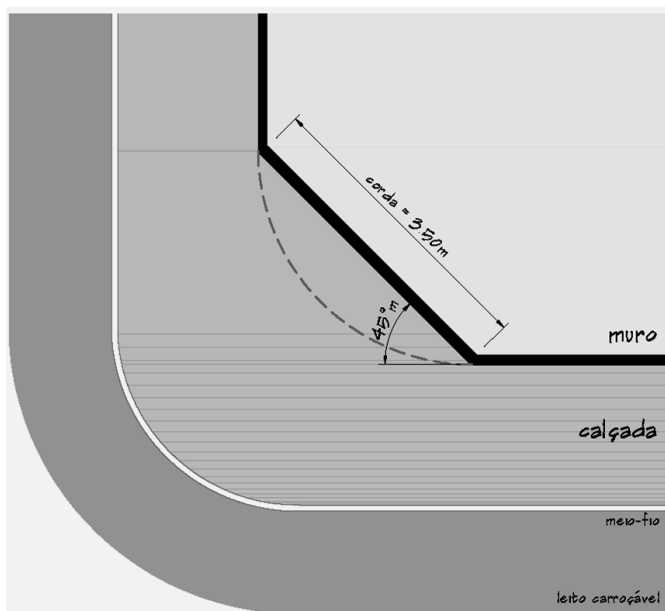
(ii) Rampa para acesso de veículos aos postos de abastecimento de combustíveis - (Art. 90)



d) Anexo IID. Esquema da disposição de tapumes sobre a calçada - (Art. 60)



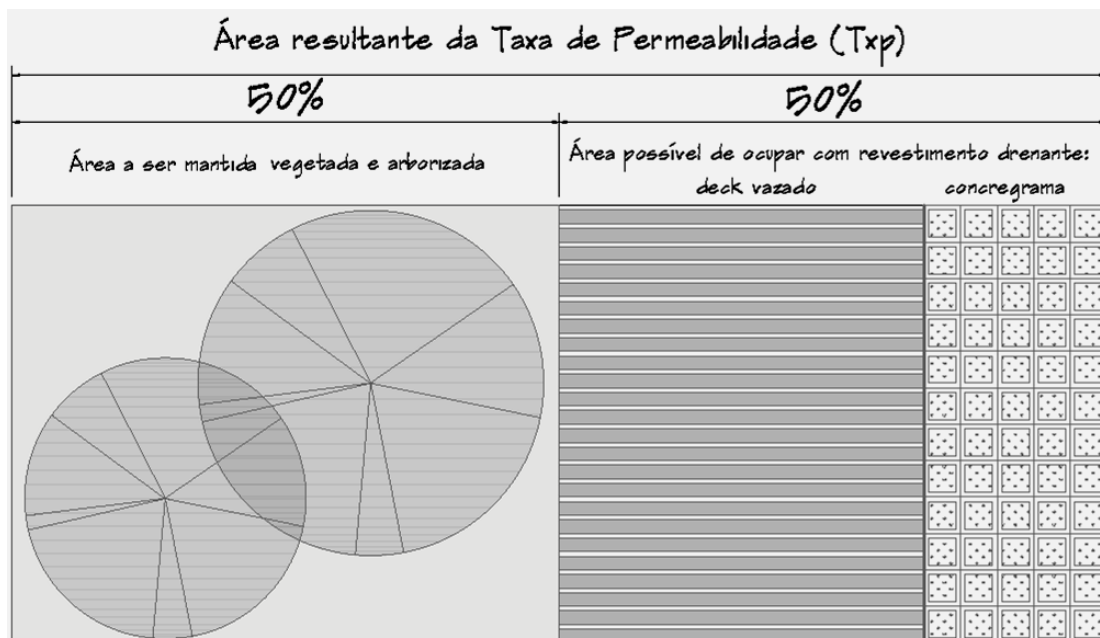
### ANEXO III. ESQUEMA DO CHANFRO DE MUROS E VEDAÇÕES EM ESQUINAS (Art. 94)





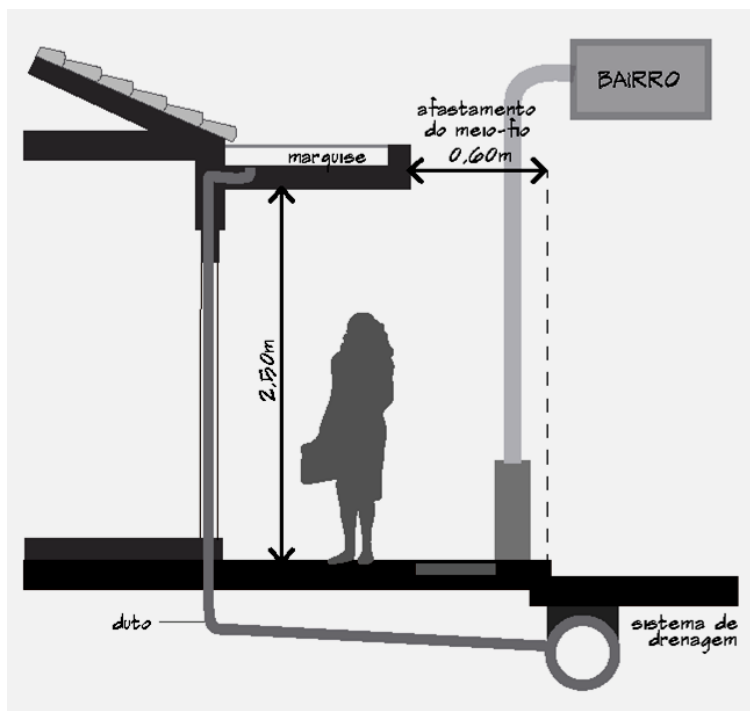


### ANEXO IV. POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO DA ÁREA RESULTANTE DA APLICAÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (T<sub>xp</sub>) (Art. 173)

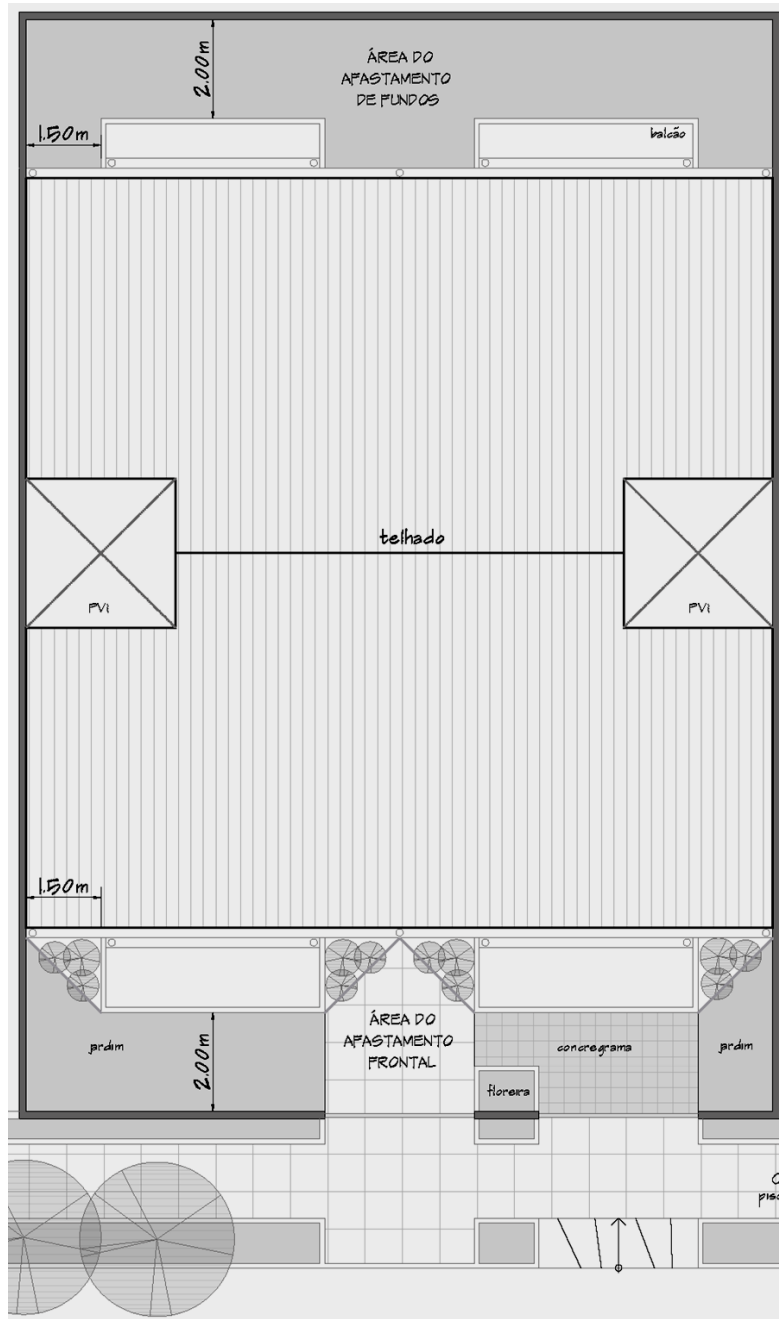


## ANEXO V. ESQUEMAS DAS CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE MARQUISES E TOLDOS

### a) Anexo VA. Conformação da marquise - (Art. 108)

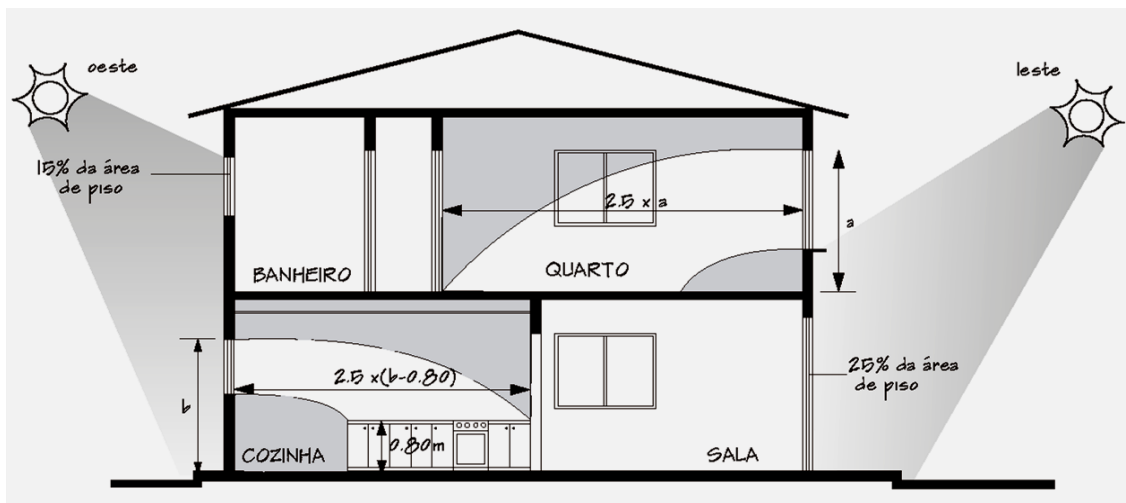


## ANEXO VI. ESQUEMAS DAS PROJEÇÕES EM BALANÇO SOBRE OS AFASTAMENTOS (Art. 105)



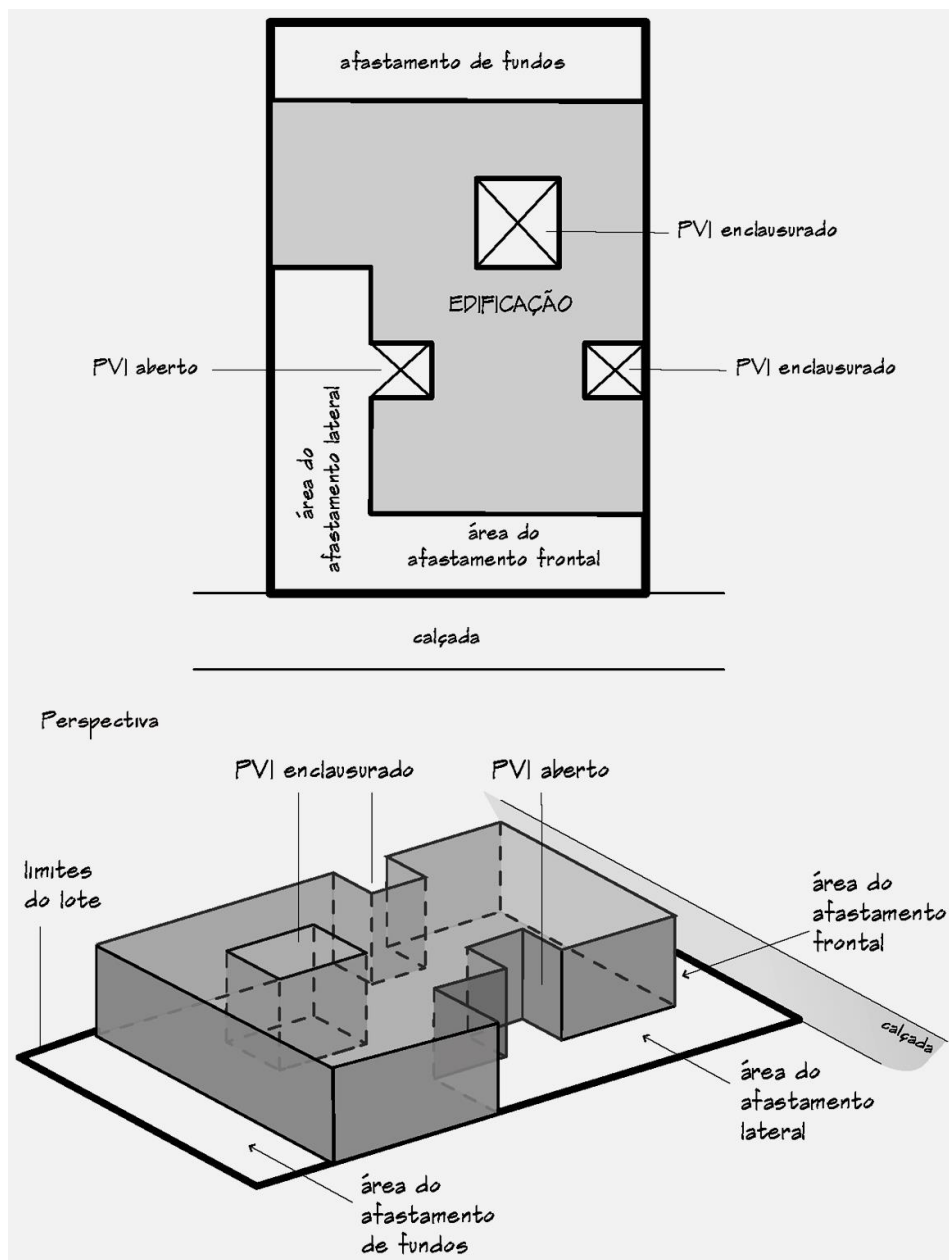
## ANEXO VII. ESQUEMAS DOS VÃOS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAL

### a) Anexo VIIA. Dimensionamento das Aberturas e Vãos - (Art. 119)

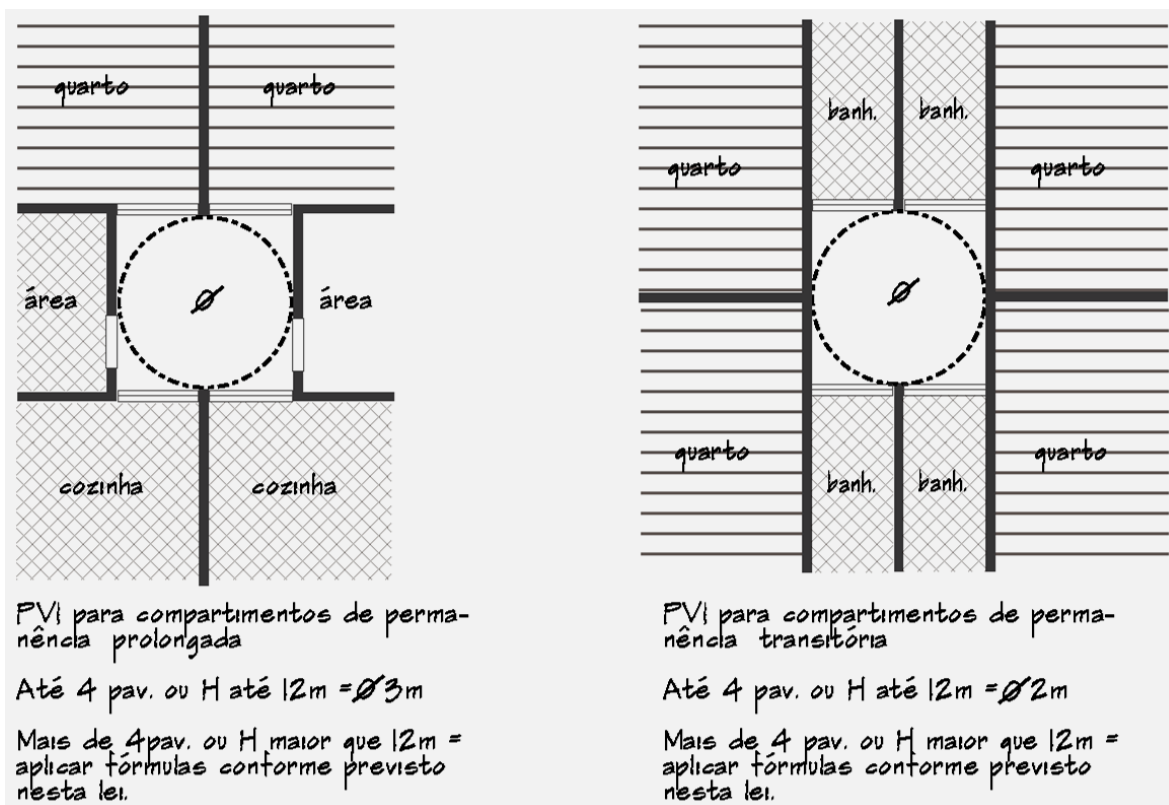


### b) Anexo VII B. Dimensionamento dos Prismas de Ventilação e Iluminação Natural (PVI)

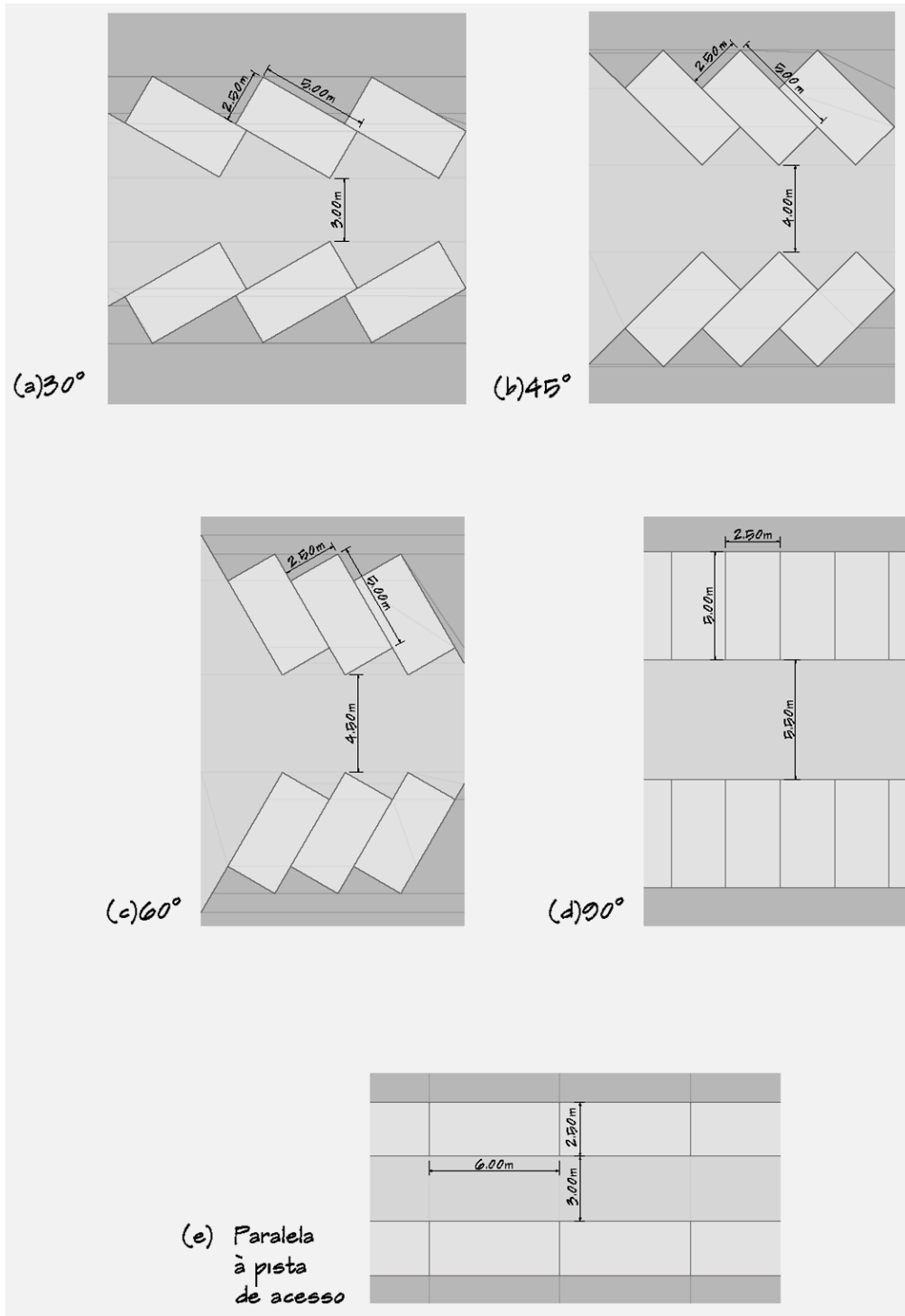
(i) Classes de PVI



(ii) Parâmetros geométricos básicos do PVI (Art. 127)

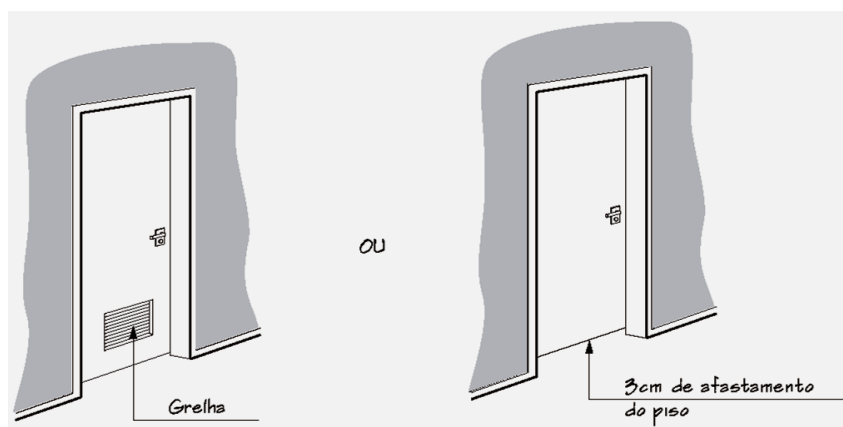


## ANEXO VIII. ESQUEMAS DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS (Art. 149)

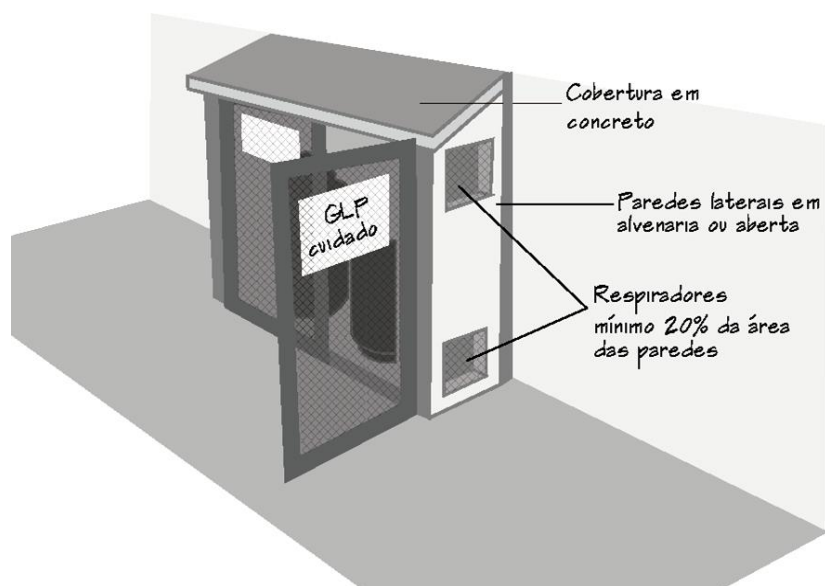


## ANEXO IX. ESQUEMAS DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

### a) Anexo IXA. Tratamento das portas para ambientes dotados de aquecedores a gás - (Art. 138)

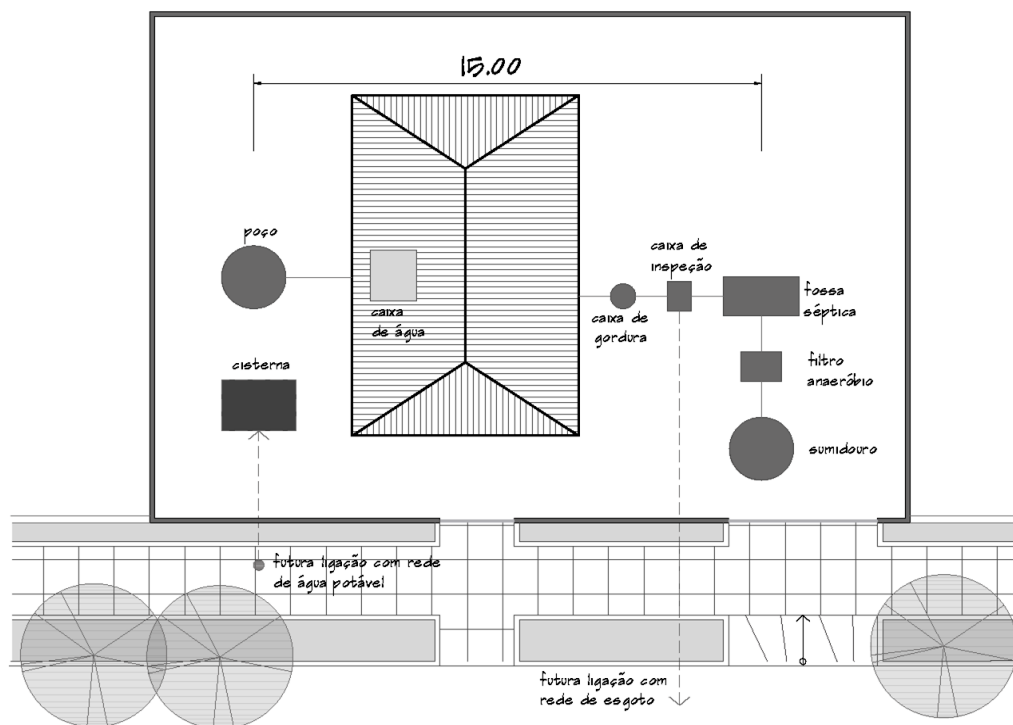


### b) Anexo IXB. Disposição externa do gás - (Art. 167)



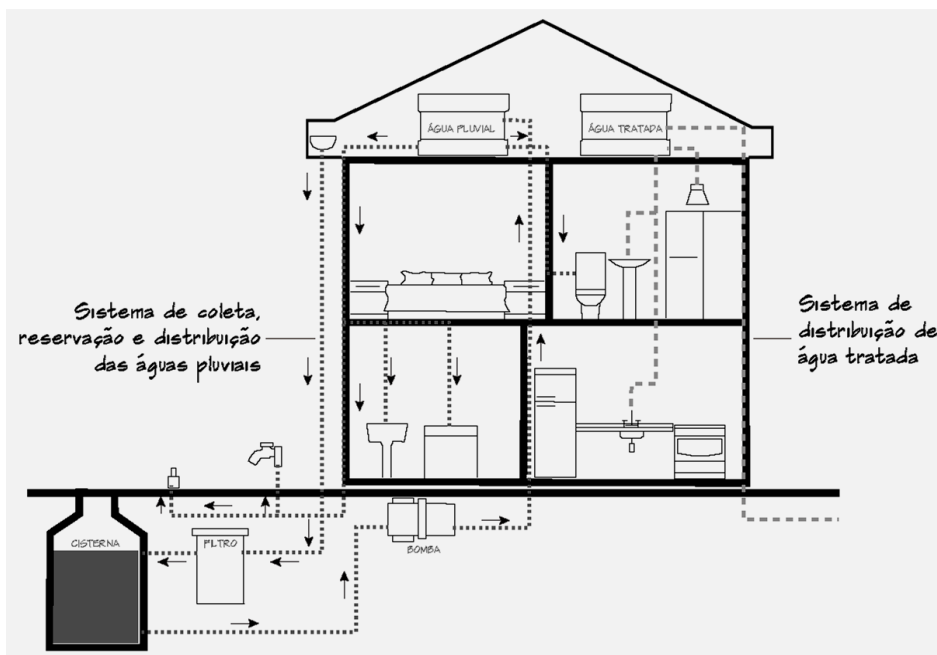


c) Anexo IXC. Localização de poços e fossas - (Art. 159/§2º)

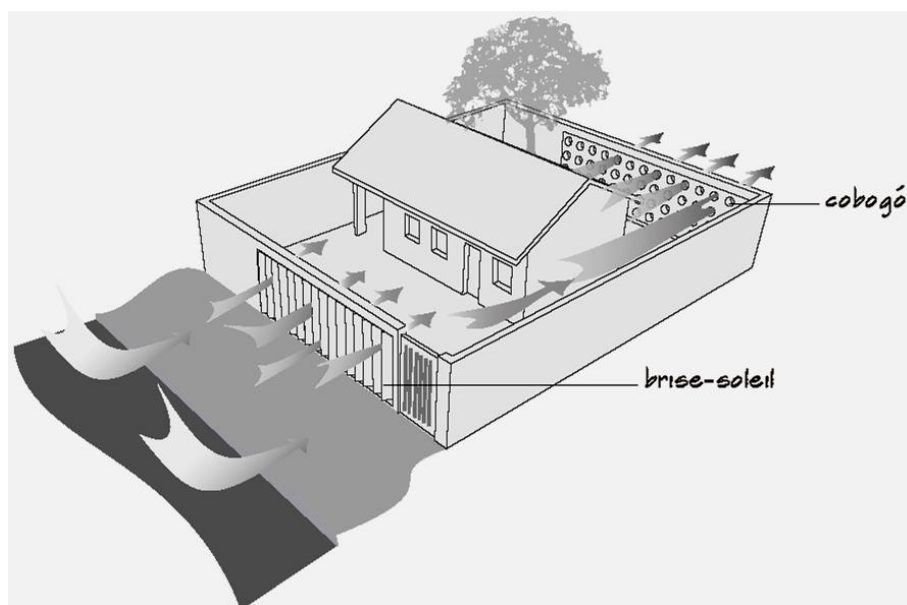


## ANEXO X. RECOMENDAÇÕES PROJETUAIS

### a) Anexo XA. Esquema para coleta de águas pluviais de coberturas e telhados - (Art. 174/§2º)



### b) Anexo XB. Conformação de Muros e Vedações Vazados - (Art. 93/§1º)



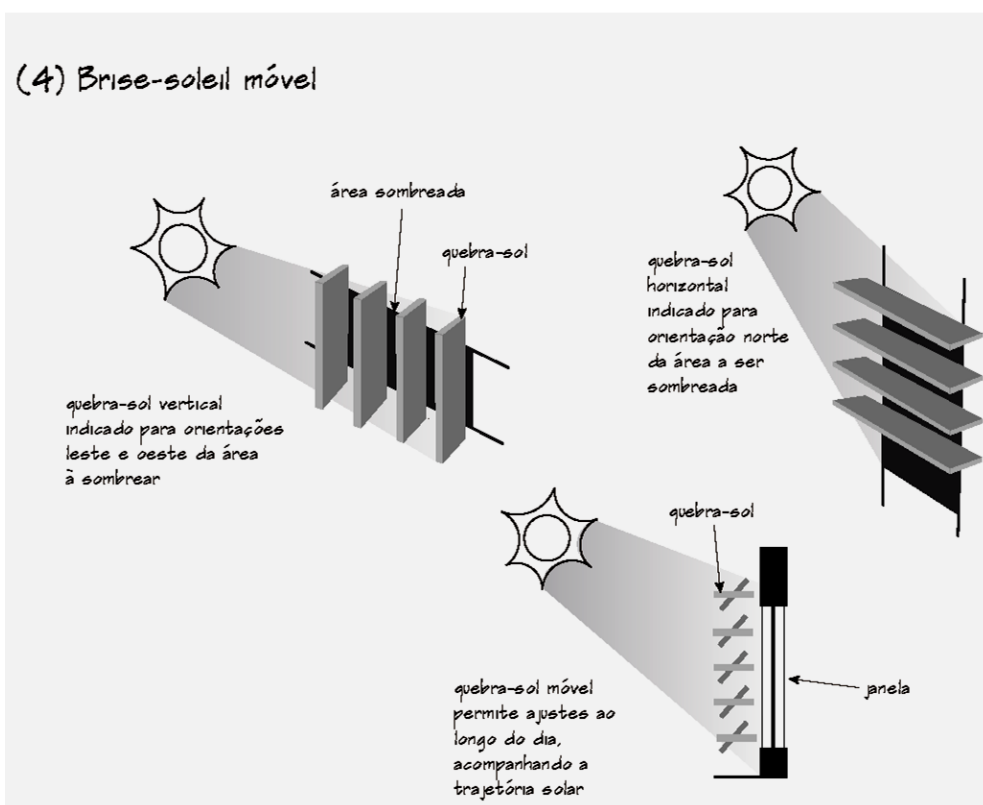
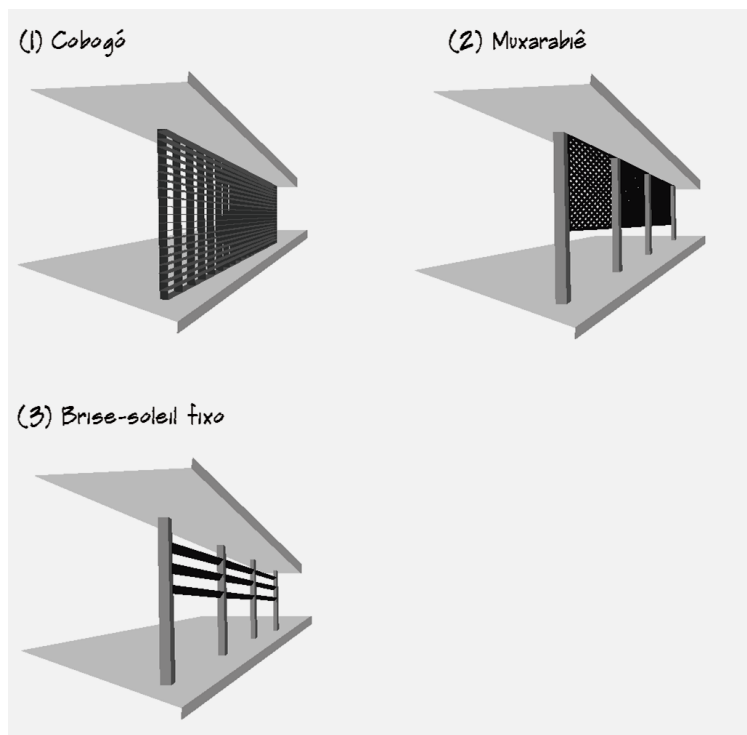
**c) Anexo XC. Estratégias de Condicionamento Térmico Passivo**

Detalhamento das estratégias de condicionamento térmico passivo recomendadas para a Zona Bioclimática 3 (NBR 15.220-3)

<b>Estação</b>	<b>Estratégia Bioclimática</b>	<b>Detalhamento</b>
<b>Verão</b>	<b>I e J Ventilação Cruzada</b>	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.
	<b>F</b>	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.
<b>Inverno</b>	<b>B Aquecimento Solar da Edificação</b>	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.
	<b>C Vedações Internas Pesadas (Inércia Térmica)</b>	A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter o interior da edificação aquecido.
	<b>E</b>	Caracteriza a zona de conforto térmico.

**d) Anexo XD. Quadro das Estratégias Bioclimáticas para Taubaté - SP**

(i) Exemplos de dispositivos para proteção de fachadas



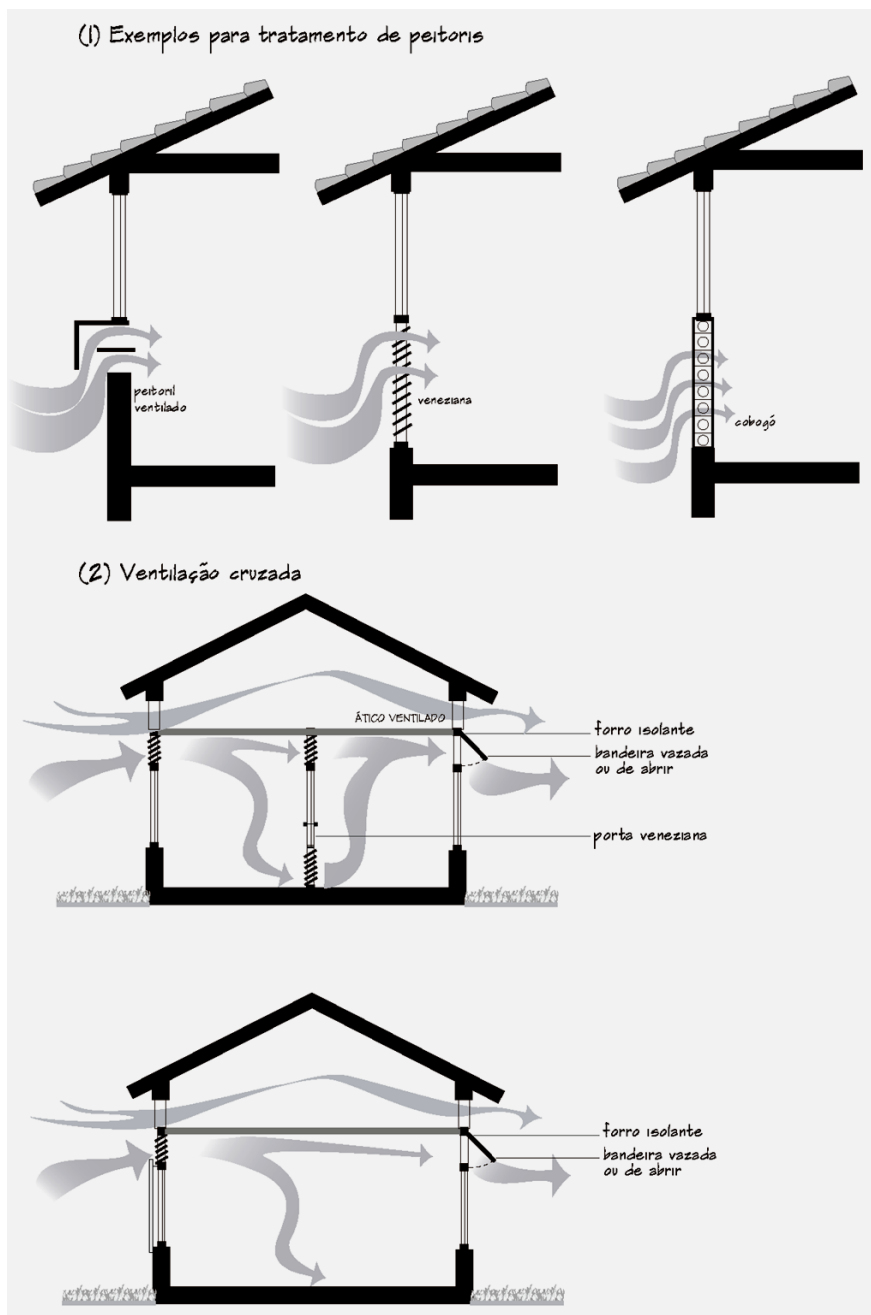
CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E CÓDIGO DE POSTURAS  
**VERSÃO PARA APRESENTAÇÃO - TERCEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

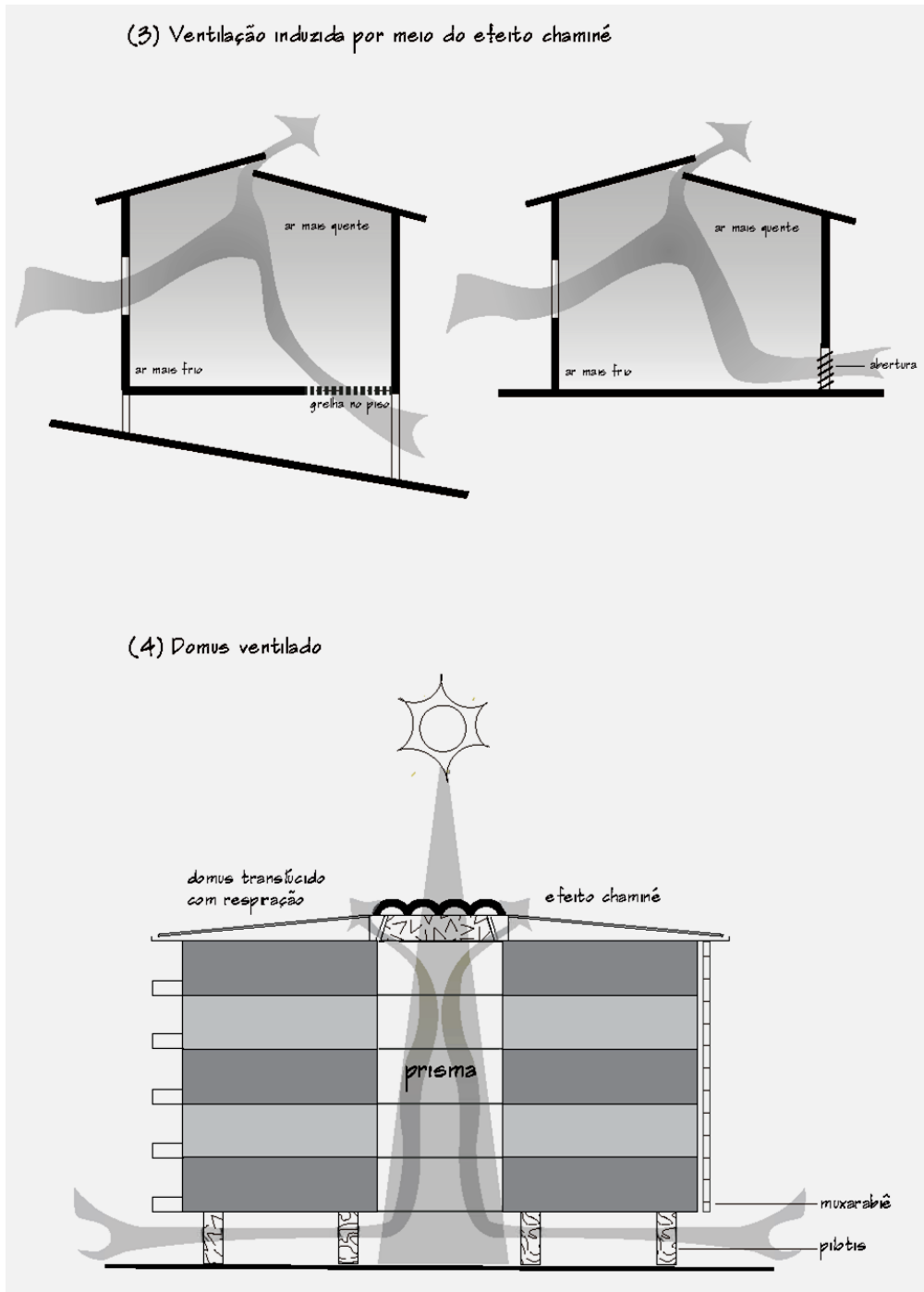
---

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações



(ii) Exemplos para obtenção de ventilação eficiente



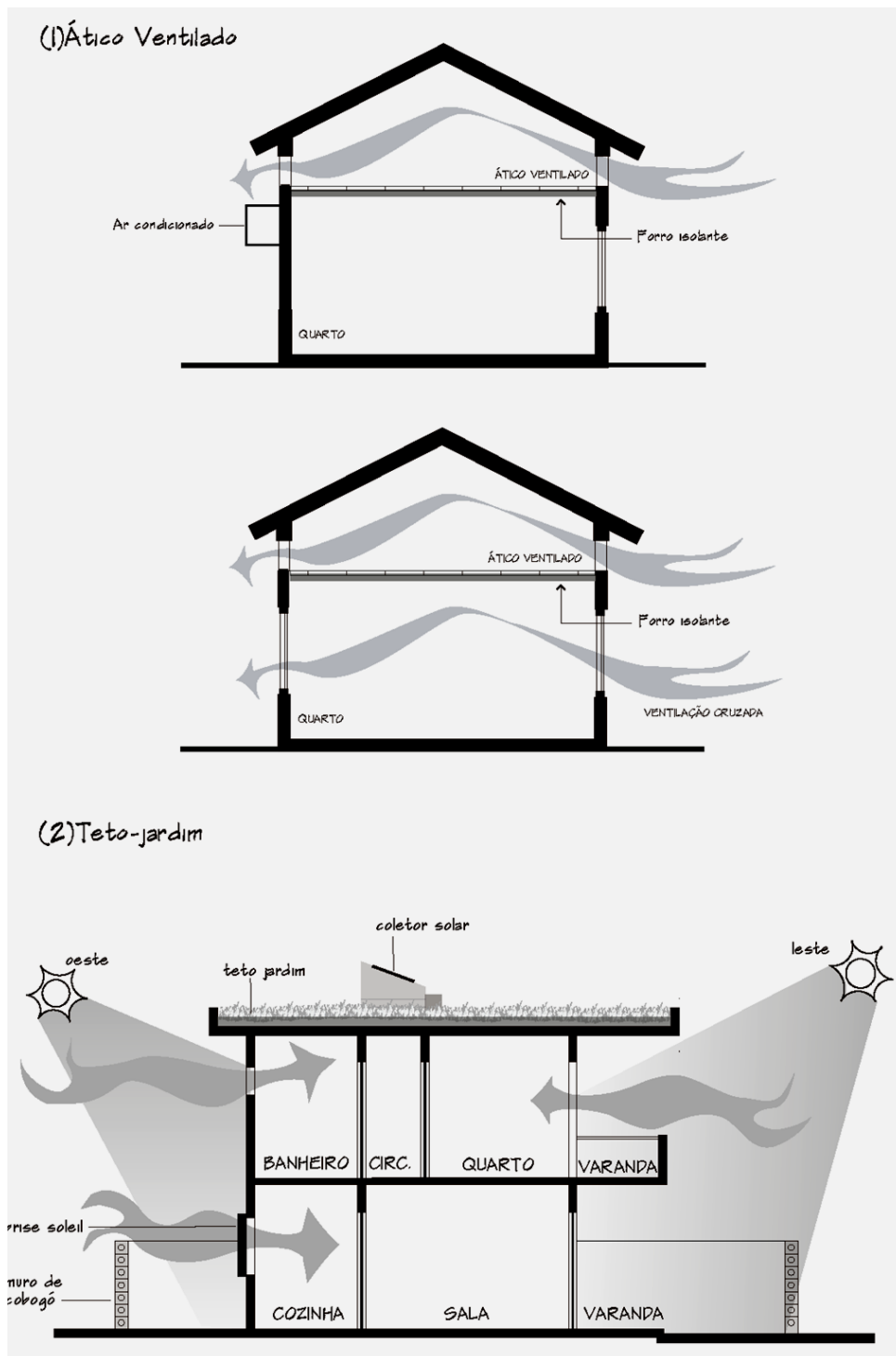


(iii) Modelo de esquadria eficiente





(iv) Exemplos para tratamento de coberturas



## ANEXO XI. TABELA DE INFRAÇÕES E MULTAS

**Tabela I. Descrição da Gradação de Gravidade e correspondência com Faixas de Valores das Multas (em Unidade Fiscal de Referência adotado no Município\*)**

Gradação	Multa única	Multa diária
I. Leve	Faixa mínima de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa mínima
II. Grave	Faixa intermediária de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa intermediária
III. Gravíssima	Faixa máxima de xx UR a xx UR	R\$ valor dentro da faixa máxima

(\*) Valores a serem determinados pela Prefeitura.

**Na tabela a seguir os casos de multa diária são indicados na coluna Gradação; para os demais casos, aplica-se a multa única.**

(\*) UR - Unidade Fiscal de Referência adotado no Município.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRADAÇÃO	VALOR (UR)*
I	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.	---	---
II	Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra	Leve	
III	Execução de obra sem a devida licença	---	---
A	Até 70m <sup>2</sup>	Grave	
B	De 70,01 a 100m <sup>2</sup>	Grave	
C	Acima de 100m <sup>2</sup>	Grave	
D	Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2	---
IV	Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente	---	---
A	Até 70m <sup>2</sup>	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
B	De 70,01 a 100m <sup>2</sup>	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
C	Acima de 100m <sup>2</sup>	Grave: multa diária até a entrada do	

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

		pedido de regularização	
D	Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2	---
V	Obras de terraplanagem ou movimento de terra onde a licença for obrigatória	---	---
A	Iniciar as obras sem a devida licença	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
B	Desobediência ao embargo	Valor da multa x 2	
VI	Ausência de documentação na obra	---	---
A	Em habitação unifamiliar	Leve	
B	Em habitações bifamiliares, multifamiliares e demais usos	Grave	
VII	Demolição sem a devida licença	---	---
A	Se não implicar riscos para a vizinhança, transeuntes ou trânsito	Grave	
B	Se implicar riscos para a vizinhança, transeuntes ou trânsito	Gravíssima	

P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

ITEM	DESCRIÇÃO	GRADAÇÃO	VALOR (UR)*
VIII	Inobservância das prescrições sobre tapumes e andaimes	---	---
A	Desconformidade das instalações	Leve: multa diária até a correção da desconformidade	
B	Ausência de tapume quando obrigatório	Grave: multa diária até a regularização	
C	Instalação de tapume sobre o logradouro público sem autorização	Gravíssima: multa diária até a regularização	
IX	Conservação de calçadas	---	---
A	Desconsideração do prazo estabelecido para regularização de calçada mal conservada	Leve: multa diária até início das obras de regularização	
B	Alteração não autorizada de calçada em vias locais	Grave: multa diária até regularização	
C	Alteração não autorizada de calçada em vias Coletoras ou Arteriais	Gravíssima: multa diária até regularização	
X	Obstrução de calçada ou logradouro público por material de construção ou demolição além do prazo permitido	---	---
A	Por ocasião do auto de infração	Grave	
B	Após lavrado o auto de infração	Grave: multa diária até a remoção	
XI	Danos causados pela obra ao patrimônio público	Grave a Gravíssima: dependendo da possibilidade de recuperação do dano causado	
XII	Ocupação de edificação sem o devido Habite-se	---	---
A	Em edificação unifamiliar até 100m <sup>2</sup>	Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
B	Em edificação unifamiliar acima de 100m <sup>2</sup> ou bifamiliar	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
C	Em edificação multifamiliar e demais usos	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização	
XIII	Apresentação ou requerimento de documentos e vistorias	-	---



P4 - Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações

A	Deixar de requerer ou entregar à PMV documentação obrigatória	Grave	
B	Apresentar documentação exigida fora do prazo estabelecido	Grave	
C	Negar-se a prestar informações, embaraçar, iludir, dificultar ou impedir a ação de agentes fiscais da Prefeitura em serviço	Gravíssima	

Notas:

- (1) Se as determinações previstas nos incisos I e II forem agravadas com acréscimos da área do projeto aprovado, a multa será acrescida de 50% do seu valor.
- (2) As infrações não previstas nesta tabela serão punidas com multas que podem variar de 10% a 500% da UFICA.
- (3) No caso de reincidência, as multas serão cobradas em dobro.

***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](mailto:ibam@ibam.org.br) – Web: [www.ibam.org.br](http://www.ibam.org.br)