



www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 13.193, DE 25 DE ABRIL DE 2025.

(Dispõe sobre o Código de Obras e revogação de Leis especiais).

Projeto de Lei nº 259/2025 - autoria do EXECUTIVO.

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO ÚNICO DA APLICAÇÃO E FINALIDADE DO CÓDIGO DE OBRAS

Art. 1º Esta Lei estabelece as regras gerais a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução e utilização de toda e qualquer construção, reforma, regularização, adaptação de edificações públicas ou privadas no Município de Sorocaba, sem prejuízo das legislações Federal, Estadual e Municipal pertinente e suas alterações posteriores, das Normas Técnicas aplicáveis, da Lei Orgânica do Município e da Legislação Municipal referente ao uso e ocupação do solo.

Art. 2º Todas as obras de construção, reforma, legalização, regularização, adaptação, bem como de demolição, de movimento de terra, de ampliação, a serem executadas no Município, quer particulares ou públicas deverão ter Alvará de Licença da Obra concedido pela Prefeitura, nos termos do artigo 18 e sujeito às penalidades previstas nesta Lei, no que couber.

Art. 3º As normas deste Código visam estabelecer:

I - padrões eficientes de conforto, segurança, salubridade, acessibilidade, funcionalidade, melhoria da qualidade ambiental e preservação e uso sustentável dos recursos naturais;

II - normas relativas à documentação, procedimentos e diretrizes básicas de autorização para construção, reforma, regularização, adaptação de edificações, obras particulares ou públicas, assim como a elaboração, análise, aprovação, licenciamento dos respectivos projetos e sua fiscalização e intervenção de obras para qualquer finalidade, até a sua conclusão;

III - direitos e responsabilidades do Município, do Proprietário, Compromissário ou do Possuidor de imóvel e dos profissionais responsáveis técnicos pelos projetos, direção e execução de obras;

IV - procedimentos administrativos.

Art. 4º Para os efeitos deste Código são partes integrantes desta Lei os anexos:

Anexo I - da terminologia;

Anexo II - dos compartimentos, especificações e dimensões mínimas;

Anexo III - dos prazos e multas pelo não atendimento às disposições deste código;

Anexo IV - Das taxas de construção civil.

TÍTULO II DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I DO MUNICÍPIO

Art. 5º Cabe ao Poder Executivo a análise, aprovação de projetos e licenciamentos, e fiscalização das instalações e obras, observando as disposições previstas nesta Lei e nas demais legislações municipais correlatas, além das legislações Federal e Estadual aplicáveis.

§ 1º Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

I - Corpo de Bombeiros do Estado;

II - órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural, saúde e outros.

§ 2º Na ausência de norma legal específica prevista neste Código e nos demais diplomas federais e estaduais vigentes, a Prefeitura, fundamentada em documentos técnicos reconhecidos pela comunidade científica, poderá fazer exigências que assegurem o cumprimento deste Código.

Art. 6º Não cabe à Prefeitura o reconhecimento do direito de propriedade do imóvel.

Art. 7º A Prefeitura não poderá ser responsabilizada por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências no projeto, execução de serviços e obras, utilização e manutenção das edificações e seus equipamentos, sendo de responsabilidade do titular do direito de construir, proprietário ou possuidor do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, direção ou execução da obra.

Art. 8º A Prefeitura para fins de aplicação deste Código não reconhecerá restrições suplementares definidas, pelo empreendedor ou associação de moradores, aos compradores de lotes.

CAPÍTULO II TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 9º Para os efeitos desta Lei, o Titular do Direito de Construir é o indivíduo que, a justo título, possui a propriedade do imóvel comprovado através do Registro de Imóveis, Escritura, Compromisso de Compra e Venda ou detentor de posse legal do imóvel devidamente comprovado por decisão judicial.

§ 1º Proprietário do imóvel é a pessoa física ou jurídica portadora do título de propriedade em seu nome e devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

§ 2º Possuidor é a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de

fato o exercício pleno ou não do direito de usar o imóvel objeto do procedimento administrativo.

§ 3º Para exercer o direito previsto no artigo 9, o possuidor deverá apresentar qualquer dos seguintes documentos, desde que contenham informações de dimensões, área e confrontantes:

I - contrato, com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de venda e compra;

III - contrato representativo da relação obrigacional, ou relação de direito existente entre o proprietário e o possuidor direto;

IV - matrícula ou certidão do Cartório do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de posse legal do imóvel.

§ 4º Quando o contrato apresentado pelo possuidor não descrever suficientemente as características físicas, as dimensões e a área do imóvel, será exigida a matrícula ou a Certidão do Registro Imobiliário e, não suprimindo esta, os quesitos citados, deverá ser providenciada averbação com a retificação do imóvel.

§ 5º O requerente, em qualquer caso, responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura do Município de Sorocaba, do direito de propriedade sobre o imóvel.

§ 6º O requerente, proprietário, compromissário ou possuidor a qualquer título do imóvel, responderá civil e criminalmente pela veracidade das informações e da documentação apresentada.

Art. 10. O Titular do Direito de Construir é responsável pelas condições de conveniente utilização, estabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade e preservação do meio ambiente do imóvel que lhe pertence, bem como pela observância das disposições deste Código de Obras e demais legislações municipais referentes ao uso e ocupação do solo, assegurando-se todas as informações cadastradas na Prefeitura do Município de Sorocaba relativas ao seu imóvel.

Art. 11. É direito do Titular do Direito de Construir promover e executar obras, mediante Alvará de Licença da Obra concedido pela Prefeitura, respeitados os direitos de vizinhança, as prescrições desta Lei e legislação correlata, desde que assistido por profissional legalmente habilitado em conformidade com a Legislação Federal.

Art. 12. São deveres do Titular do Direito de Construir:

I - responder pelas informações prestadas ao Executivo, sendo que a primeira providência é atualização das informações cadastrais da titularidade sobre o imóvel;

II - providenciar para que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por Responsável Técnico devidamente habilitado, respondendo solidariamente com o Responsável Técnico da obra e do projeto arquitetônico até a emissão da Certidão de Conclusão;

III - dar o suporte necessário às vistorias e fiscalizações das obras pela Prefeitura, permitindo-lhes o livre acesso ao canteiro de obras e apresentando a documentação técnica sempre que solicitado;

IV - apresentar, quando solicitado, laudo técnico referente às condições de risco e estabilidade do

imóvel;

V - manter o imóvel e seus fechamentos em bom estado de conservação, independente de depreciação por terceiro ou a ocorrência de acidente.

CAPÍTULO III DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 13. São considerados aptos a elaborar projetos, dirigir e executar obras de edificações os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, aqui denominados Responsáveis Técnicos, bem como as empresas constituídas por esses profissionais.

§ 1º Profissional habilitado é aquele registrado no órgão fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações.

§ 2º Na hipótese de haver mais de um Responsável Técnico, estes serão solidariamente responsáveis.

§ 3º Os Responsáveis Técnicos responsabilizar-se-ão pelas observâncias das exigências legais, tanto na esfera Municipal, Estadual e Federal, bem como pelo atendimento as exigências das empresas concessionárias de serviços públicos, cabendo a eles as responsabilidades técnicas e civis pelo projeto elaborado ou pela obra executada.

§ 4º A responsabilidade se inicia no momento da emissão da ART/RRT/TRT.

§ 5º Quando do início das obras o responsável deverá colocar, em lugar apropriado, a Placa da Obra, com caracteres bem visíveis e legíveis de livre acesso pela via pública em até 7 dias, comprovado por uma foto a ser anexada no processo de aprovação, o não atendimento está sujeito às penalidades previstas nesta Lei, no que couber e até cassação do alvará.

§ 6º A placa de obras deverá atender as exigências dos Conselhos de Classe pertinentes e também deverá conter o número do Processo e o número do Alvará de Licença da Obra.

§ 7º Não incide a taxa de fiscalização de publicidade e propaganda sobre a placa de obras.

§ 8º Antes do início da obra, quando houver supressão de vegetação na obra ou intervenção em Área de Preservação Permanente (APP), o responsável deverá colocar em local visível a Placa de Autorização Ambiental, onde constará o número da autorização, a quantidade de árvores a serem suprimidas, a forma de compensação, quantia e local de mudas a serem plantadas.

§ 9º Os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, bem como, a execução das obras e suas instalações complementares, são de exclusiva responsabilidade do ou dos profissionais que os elaboram e as dirigem.

§ 10 Todos os requerimentos, projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, submetidos à aprovação da Prefeitura deverão ser assinados pelos profissionais responsáveis e pelos proprietários ou seus procuradores legais, devendo constar sob as assinaturas o título do profissional, números de registro profissional, bem como a indicação da abrangência da responsabilidade técnica.

§ 11 Para atendimento do parágrafo anterior, é permitido a apresentação de procuração, autorização ou outro documento para representação nos pedidos formulados junto à Administração Pública, podendo ser através de assinatura eletrônica, desde que esta seja realizada em meio digital.

§ 12 A assinatura prevista no parágrafo anterior poderá ser substituída por outro meio de ciência e autorização dos interessados, quando da utilização de sistemas digitais.

Art. 14. A Prefeitura Municipal de Sorocaba, quando necessário, comunicará por escrito, o CREA-SP, ao CAU-SP ou ao CFT-SP, sobre eventuais irregularidades quanto ao exercício profissional, bem como quanto ao exercício ilegal da profissão do Técnico em Edificações, Engenheiro

Civil, Engenheiro Agrônomo, do Arquiteto e Urbanista, figurando como interessada junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional.

Art. 15. Para os efeitos desta Lei, será considerado:

I - autor do projeto: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade do seu trabalho;

II - dirigente de obra: o profissional responsável pela direção técnica da obra, com as funções de determinar, comandar e essencialmente decidir na consecução de obra ou serviço, definindo uma orientação ou diretriz a ser seguida durante a sua execução por terceiros;

III - responsável técnico pela execução da obra: o profissional encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até a sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego dos materiais, conforme projeto licenciado pela municipalidade e observância das normas técnicas vigentes.

Art. 16. É facultada a substituição ou a transferência do Responsável Técnico por outro profissional devidamente habilitado, mediante comunicação à Prefeitura, sendo obrigatória a substituição em caso de impedimento do profissional atuante, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei, no que couber.

§ 1º Quando a baixa do Responsável Técnico pela execução da obra for comunicada isoladamente, a obra deverá permanecer paralisada até a comunicação de novo Responsável Técnico, que assume a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação do profissional anterior.

§ 2º A Prefeitura, bem como seus profissionais, ficam eximidos quanto ao reconhecimento de direitos autorais e pessoais decorrentes desta substituição ou transferência de Responsabilidade Técnica.

§ 3º Os casos omissos serão tratados pela autoridade competente.

Art. 17. São deveres dos Responsáveis Técnicos, nos limites das respectivas competências:

I - prestar, de forma correta e inequívoca, informações ao Poder Executivo e elaborar os projetos de acordo com as legislações vigentes;

II - executar a obra licenciada, conforme o projeto aprovado, com os materiais adequados, em observância às normas técnicas vigentes;

III - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;

IV - dar o suporte necessário às vistorias e à fiscalização das obras pela Prefeitura.

TÍTULO III

DO LICENCIAMENTO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I
DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 18. Quaisquer das obras mencionadas neste Código, particulares ou públicas, estão condicionadas à obtenção de licença outorgada pelo Poder Executivo e aprovação dos respectivos projetos.

§ 1º Qualquer obra não poderá ser iniciada se o interessado não possuir o Alvará de Licença de Obras.

§ 2º Estão isentas do licenciamento previsto no caput as obras caracterizadas como Reforma tipo II, assim como as adaptações para atividades classificadas como baixo e médio risco, de acordo com a regulamentação do Município.

§ 3º A Prefeitura, mediante requerimento do interessado, e por meio da Secretaria responsável, licenciará a execução das obras, emitindo o Alvará de Licença de Obra.

§ 4º Nas edificações existentes que estiverem em desacordo com o presente Código, mas devidamente legalizadas, conforme normativa que as disciplinou, serão permitidas obras de ampliação e reformas, desde que as obras acrescidas não impliquem novas desobediências às normas deste Código.

§ 5º Poderão abranger construções em mais de 1 (um) imóvel, desde que fiquem na mesma quadra e sejam contíguos pelos lados ou pelos fundos.

Art. 19. Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados, devidamente preenchidos e assinados, e serão analisados frente a Legislação Municipal, conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras, da Legislação Municipal referente ao uso e ocupação do solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, da Legislação Estadual e Federal, bem como das normas técnicas vigentes e aplicáveis e serão analisados no que se refere aos aspectos urbanísticos estabelecidos na legislação específica.

Art. 20. Para protocolo do processo administrativo, requerendo a expedição do Alvará de Licença de Obra serão exigidos os seguintes documentos:

I - requerimento específico;

II - título de propriedade ou posse a justo título, nos termos do artigo 9;

III - diretrizes urbanísticas, quando aplicável;

IV - projetos arquitetônicos ou contorno, quando previsto, conforme artigo 28;

V - memoriais descritivos da construção;

VI - memoriais de atividade para obras não residenciais;

VII - cópia da ART, RRT ou TRT da autoria do projeto e da responsabilidade técnica pela direção e/ou execução da obra;

VIII - cópia da capa e contracapa do IPTU, ou dados cadastrais, recente;

IX - certidão ambiental, quando necessário;

X - certidão de diretrizes técnicas do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE conforme regulamentação específica, quando necessário;

XI - outros que a Autoridade Municipal julgar necessário para análise.

Art. 21. Para qualquer tipo de edificação é facultado à Prefeitura exigir a apresentação de projetos e documentos complementares, se julgar necessário.

Art. 22. O Alvará de Licença de Obra será emitido para:

I - movimento de terra - modificação do perfil do terreno que implicar alteração topográfica;

II - muro de arrimo - muro destinado a suportar desnível de terreno;

III - construção - edificação nova com prévia anuência da municipalidade;

IV - ampliação - acréscimo de área em edificação existente;

V - regularização - edificação realizada e/ou concluída sem anuência da municipalidade, que atenda a legislação em vigor;

VI - adaptação - adequação de edificação existente para uso diferente do inicial;

VII - reforma tipo I - intervenção em estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical de edificação existente, sem alteração do uso preestabelecido;

VIII - demolição - supressão parcial ou total de edificação existente;

IX - instalações temporárias - obras com finalidade específica e tempo de uso determinado;

§ 1º A solicitação para movimento de terra, a execução de muro de arrimo, ou demolição vinculado à edificação, poderá ser requerida e licenciada separadamente ou em conjunto com as obras da edificação principal.

§ 2º Serão consideradas para efeito do inciso VII, as atividades classificadas como alto risco, de acordo com a regulamentação do Município.

§ 3º Para concessão do Alvará de Licença, a análise será precedida de parecer do órgão responsável pela preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, quando necessário.

§ 4º Para concessão de Alvará de Licença para Movimento de Terra em áreas ou terrenos cuja movimentação de terra não esteja atrelada a processo de licenciamento de edificação ou empreendimento, será encaminhado para análise ou aprovação de outros órgãos competentes.

§ 5º O proprietário do imóvel ou responsável técnico pela modificação das condições naturais do terreno que cause instabilidade ou dano de qualquer natureza a logradouro público é obrigado a executar as obras corretivas necessárias.

Art. 23. Os empreendimentos públicos ou privados, com construções, reformas, ampliações, com área construída superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) devem comprovar a destinação correta dos resíduos sólidos através do Sistema Estadual de Gerenciamento Online de Resíduos Sólidos - SIGOR, Módulo Construção Civil.

Art. 24. O Alvará de Licença de Obra decairá em 2 (dois) anos contados da data de sua expedição, independente de notificação, podendo ser revalidado, a pedido do interessado, por igual período e por uma única vez.

§ 1º Uma vez iniciada a obra não será necessária a revalidação do Alvará de Licença de Obra.

§ 2º A revalidação que trata o caput deste artigo, deverá ser solicitada dentro do prazo de vigência do alvará.

Art. 25. O Alvará de Licença de Obra poderá ser cancelado mediante solicitação do proprietário, desde que a obra não tenha sido iniciada.

Art. 26. Poderão solicitar Alvará de Autenticação de Plantas e emissão do respectivo Alvará de Licença de Obras, os imóveis existentes com Habite-se, Certidão de Conclusão ou Certidão de Vistorias ou ainda edificação lançada na Inscrição Cadastral com tempo superior a 10 (dez) anos.

Art. 27. A penalidade de cassação do Alvará de Construção será aplicada em caso de descumprimento das condições estipuladas no alvará.

Parágrafo único. A cassação de alvará deverá ser autorizada pelo secretário da pasta responsável pelo licenciamento e amparada por parecer técnico ou jurídico, devendo ser informado ao setor responsável pela fiscalização de obras particulares.

CAPÍTULO II DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO

Art. 28. Os projetos arquitetônicos deverão apresentar, em escala compatível para a boa leitura e interpretação, as seguintes informações:

I - planta: planta de cada um dos pavimentos que comportam o edifício. Nestas plantas serão indicados as denominações, usos, dimensões e área total de cada compartimento, incluindo saguões, corredores e áreas externas, além da indicação das peças sanitárias dos banheiros e lavabos;

II - elevação: elevação da fachada principal ou fachadas voltadas para as vias públicas;

III - planta de cobertura: planta da cobertura;

IV - implantação: o contorno da edificação, com os recuos da construção em relação às divisas do lote, faixas não edificantes, de preservação e outros elementos que comprometem a ocupação e aproveitamento da área;

V - cortes: cortes transversal e longitudinal do edifício a construir e das dependências, incluindo escadas e locais dotados de barras impermeáveis ou "áreas molhadas", indicando as alturas e devendo passar obrigatoriamente pela cozinha, banheiro e escada;

VI - situação sem escala: planta de situação sem escala, legível, com indicação de pelo menos 3 (três) ruas e a distância da esquina mais próxima e sua orientação;

VII - memoriais descritivos;

VIII - as escalas mínimas dos desenhos serão as seguintes:

a) 1:100 para as plantas do edifício;

- b) 1:100 para os cortes, fachadas e gradil;
- c) 1:200 para planta de cobertura e implantação;
- d) a planta de situação do Quadro de Informações pode ser sem escala;
- e) o órgão municipal competente poderá exigir desenhos em escalas diferenciadas, de acordo com a análise do projeto.

IX - indicação da taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e percentual de permeabilidade, onde a área permeável correspondente também deverá ser representada em hachura em planta baixa ou contorno;

X - locação de vagas de veículos automotores e das vagas de acomodação dentro do imóvel, quando necessários;

XI - quantificação das áreas existentes, das áreas projetadas para movimento de terra, muro de arrimo, construção, ampliação, regularização, adaptação, reforma, demolição, instalações temporárias, muro de fechamento para loteamento e área total, mediante identificação por legendas;

XII - declarações:

a) de que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura de Sorocaba, do direito de propriedade do terreno;

b) de que o projeto atende todas as Normas Técnicas de Acessibilidade e legislação vigente compatível com o tema.

XIII - tabela de esquadrias com área de Iluminação/Ventilação por compartimento e sistema de abertura;

a) deverão conter as dimensões (L x A / peitoril) por compartimento, onde L = largura, A = altura e distância de peitoril.

b) o código de caixilhos poderá ser indicado nos respectivos compartimentos em planta, conforme legenda adequada.

XIV - no Projeto Arquitetônico o espaço destinado ao uso exclusivo da Prefeitura ou demais órgãos fica vedado uso de logomarcas, marcas d'água e uso não oficial deste.

§ 1º Poderá ser exigida a apresentação de novas informações que forem necessárias para a avaliação de qualquer projeto a ser aprovado.

§ 2º A representação gráfica deverá estar de acordo com as Normas Técnicas de desenho arquitetônico.

§ 3º Os projetos deverão conter as seguintes assinaturas originais ou certificadas eletronicamente: do proprietário do imóvel e dos responsáveis técnicos pelos projetos, direção e/ou execução da obra, ou por seus procuradores devidamente qualificados dentro do processo.

§ 4º A veracidade das informações contidas nos projetos, inclusive as assinaturas, é de responsabilidade do(s) responsável(is) técnico(s).

§ 5º Quando da informatização dos processos referentes aos assuntos de edificações, poderá haver dispensa de informações solicitadas nos incisos e parágrafos anteriores, somente se houver automatização do sistema que contemple informação equivalente.

Art. 29. O disposto na presente Lei aplica-se também aos procedimentos simplificados, inclusive aos

eletrônicos, quando a Prefeitura estiver dotada de infraestrutura adequada.

§ 1º O titular do direito de construir ou interessado devidamente autorizado e o responsável técnico devem se certificar, de antemão na Prefeitura e demais órgãos, se há restrição de qualquer natureza sobre o imóvel ou a obra a utilizar este tipo de licenciamento.

§ 2º Todas as multas e penalidades previstas no Código de Obras do Município, e demais leis pertinentes, também se aplicam aos procedimentos simplificados.

CAPÍTULO III DA ANÁLISE DOS PROCESSOS E PRAZOS

Art. 30. A Prefeitura analisará o requerimento e a documentação anexada a ele no prazo máximo de 40 (quarenta) dias corridos contados da data de protocolo.

Parágrafo único. Havendo necessidade de análise em outros setores da Administração Direta ou Indireta, o prazo para cada um destes será de 20 (vinte) dias corridos.

Art. 31. Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação da documentação ou de esclarecimentos, serão objeto de comunicados mediante o despacho "Comunique-se" para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º O "Comunique-se" será fornecido por cada setor após análise completa dos documentos fornecidos, podendo haver novo "Comunique-se" quando for apresentado novo dado que incida sobre a análise já efetuada ou quando o atendimento ao "Comunique-se" for incompleto ou incorreto.

§ 2º Os interessados deverão acompanhar o andamento do processo através do Portal da Prefeitura de Sorocaba ou meio que o substitua, onde acessarão os despachos "Comunique-se", caso ocorra.

§ 3º Escoado o prazo de 30 (trinta) dias corridos, sem que se verifique a adoção de providências por parte do interessado, o pedido será indeferido sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.

§ 4º O comunicado, denominado "Comunique-se", deverá ser atendido pelo Titular do Direito de Construir ou Responsável Técnico pelo Projeto ou pela Obra, ou Prepostos destes devidamente autorizados.

Art. 32. O curso dos prazos será reiniciado após o atendimento, pelo requerente, de exigências feitas em "Comunique-se".

Art. 33. Decorridos 120 (cento e vinte) dias corridos do requerimento, sem decisão no processo de aprovação do projeto, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do titular do direito de construir e responsável técnico, a observância na execução da obra, das disposições estabelecidas neste Código de Obras, da Legislação Municipal referente ao uso e ocupação do solo, da Legislação Estadual, Federal e das normas técnicas vigentes e aplicáveis.

Parágrafo único. O titular do direito de construir e o responsável técnico deverão comunicar previamente a Prefeitura sobre o início da obra, sob pena de infração as disposições deste Código.

CAPÍTULO IV DA CONDUÇÃO DA OBRA

Art. 34. Durante o período de execução da obra deverá ser mantida, no canteiro de obras, cópias do

Alvará de Licença de Obra e do projeto aprovado, quando houver.

Art. 35. Após o início da obra e a mesma sofrer paralisação por período superior a 1 (um) ano por motivos particulares ou por impedimentos legais, o proprietário ou interessado deverá comunicar a municipalidade.

§ 1º Entende-se como impedimentos legais os mencionados abaixo:

I - existência de pendência judicial;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública;

IV - pendência de processo de tombamento;

V - dano ambiental ou força maior.

§ 2º O proprietário de obra paralisada ou de edificação abandonada será diretamente responsável pelos danos ou prejuízos causados ao Município e a terceiros, em decorrência da paralisação ou abandono da mesma.

Art. 36. Os profissionais responsáveis pela execução e projeto de obras, quando infringirem as disposições deste Código, ficam sujeitos às multas previstas.

Art. 37. No decurso da obra o proprietário, o empreendedor e o responsável técnico ficam obrigados à rigorosa observância, sob pena de multa conforme previsto no Anexo III desta Lei, das disposições relativas à:

I - instalações de andaime, bandeja e telas de proteção, conforme normas técnicas vigentes;

II - carga e descarga de materiais;

III - limpeza e conservação dos passeios fronteiros ao imóvel, de forma a possibilitar o trânsito normal de pedestres, evitando, especialmente, as depressões que acumulam água e detritos;

IV - limpeza e conservação das vias públicas, evitando acumulação no seu leito carroçável de terra ou qualquer outro material, principalmente proveniente dos serviços de movimentação de terra e transporte;

V - providenciar todos os recursos disponíveis para que a produção de ruídos não ultrapasse o estipulado em normas técnicas vigentes;

VI - fechamento da obra;

VII - outras medidas de proteção determinadas pela Prefeitura e normas regulamentadoras (NR) vigentes.

Art. 38. No decurso da obra o proprietário, o empreendedor e o responsável técnico ficam obrigados à rigorosa observância às normas ambientais, estando sujeitos às penalidades previstas em legislação municipal, estadual e federal específicas.

CAPÍTULO V

Art. 39. São documentos comprobatórios da conclusão da obra e autoriza a sua utilização efetiva:

I - Habite-se - documento que atesta a conclusão de imóvel residencial;

II - Certidão de Vistoria - documento que atesta a conclusão de obra comercial, industrial ou institucional;

III - Certidão de Conclusão de Obra - documento que atesta a conclusão de obras, legalizadas ou de ampliações, em imóveis que possuam Habite-se ou Certidão de Vistoria.

Art. 40. Considera-se obra concluída aquela integralmente executada de acordo com o projeto licenciado, mais os seguintes requisitos:

I - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulho e sobra de materiais;

II - execução das instalações predial, elétrica e hidráulica;

III - construção, reconstrução ou reparação do passeio do logradouro correspondente ao edifício ou empreendimento de acordo com as posturas municipais, estaduais e federais vigentes e a garantia plena das condições de acessibilidade;

IV - cumprimento de todos os quesitos solicitados para o licenciamento;

V - atendimento do Plano de Arborização Urbana de Sorocaba e demais normas cabíveis;

VI - execução das vedações e esquadrias terminadas.

Parágrafo único. Para efeitos de regularização ou legalização, entende-se por edificação concluída aquela que esteja com paredes erguidas e cobertura concluídas.

Art. 41. Poderá ser concedida a Conclusão Parcial da Edificação, se a parte concluída atender aos seguintes requisitos:

I - as áreas comuns estejam concluídas;

II - as unidades autônomas deverão estar com suas respectivas vagas de automóveis devidamente concluídas;

III - a parte a ser concluída deverá estar devidamente isolada com ausência total de perigo para o público e para os frequentadores da parte concluída.

Art. 42. Concluída a obra nos termos do artigo 40, o Titular do Direito de Construir e o Responsável Técnico, deverão solicitar a sua conclusão junto ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. Comprovada pelo órgão competente da Prefeitura a conclusão de uma obra e não tendo ocorrido o pedido de expedição do referido documento, conforme disposto no caput deste artigo, será o seu proprietário ou possuidor e responsável técnico intimado a requerê-lo no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data da intimação, sob pena de aplicação do previsto no artigo 66 desta Lei, no que couber.

Art. 43. Para expedição do documento comprobatório da conclusão da obra serão exigidos, os seguintes

documentos, quando couber:

I - requerimento específico, devidamente preenchido e assinado pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico da obra;

II - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, de acordo com normativas próprias;

III - declaração conjunta do proprietário ou possuidor e do responsável técnico da obra, de que a mesma foi executada em conformidade com a licença expedida, respeitando o projeto, bem como, informando que se acha concluída e oferece condições plenas de estabilidade, habitabilidade, higiene e segurança, segundo as normas técnicas vigentes e aplicáveis, bem como as demais legislações Municipais, Estaduais e Federais vigentes;

IV - Laudo Técnico Conclusivo do SPDA - Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, de acordo com normativas próprias, acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, de profissional competente para tal;

V - declaração com foto dos hidrômetros assinada pelo proprietário do imóvel e responsável técnico pela obra informando que instalou os hidrômetros individualizados em edificações condominiais;

VI - foto da calçada em toda extensão do imóvel, comprovando a acessibilidade da mesma, com assinatura do responsável técnico e proprietário;

VII - outros documentos conforme necessário.

Art. 44. Para emissão do certificado de conclusão pela Prefeitura deverá ser observado o cumprimento de todos os quesitos solicitados no licenciamento da obra em atendimento as condicionantes das secretarias e autarquias da municipalidade, bem como à Legislação Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

Parágrafo único. Os empreendimentos com área construída superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) deverão fornecer o arquivo digital dos projetos, para fins de cadastro do empreendimento.

Art. 45. Admitir-se-á a dispensa de vistoria da Prefeitura sob os pedidos de conclusão da obra, cabendo ao Responsável Técnico à responsabilidade pelo atendimento às disposições deste código e demais legislação vigente.

CAPÍTULO VI DAS TAXAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 46. As Taxas de Construção Civil serão cobradas em função da atividade municipal de licenciamento e fiscalização de obras de construção civil no Município, para cumprimento da legislação disciplinadora.

Parágrafo único. A taxa será calculada levando-se em conta o tipo de obra e os fatores de cálculos estabelecidos e tabela em anexo IV.

Art. 47. Não será expedido alvará, autorização de obra, habite-se, certificado de conclusão ou documento similar sem o lançamento das taxas devidas ou manifestação da área tributária quando se mostrarem indevidas.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não dispensa do recolhimento antecipado quando exigido na forma de lei.

Art. 48. A Taxa de Construção Civil será lançada na inscrição imobiliária do imóvel sobre o qual foi praticado o ato, e o responsável pelo recolhimento é o responsável tributário pelo imóvel.

Parágrafo único. A taxa, depois de lançada, acompanha o imóvel em todas as suas mutações, respondendo o adquirente, o cessionário ou sucessores a qualquer título por esta.

Art. 49. São isentos das taxas de construção civil as obras realizadas pelo Estado ou pela União, para abrigar, ampliar ou reformar os seus órgãos de Atendimento no Município.

Art. 50. Aplica-se a notificação, ao lançamento e ao recolhimento as regras gerais previstas no sistema tributário, inclusive ao parcelamento de ofício.

Art. 51. Os valores das Taxas da Construção Civil serão corrigidos por meio do índice utilizado no Município.

Seção I Taxa de Análise

Art. 52. A Taxa de Análise será cobrada em função da análise técnica dos documentos e projetos apresentados, em observância as disposições deste Código e demais normas construtivas.

Art. 53. A Taxa de Análise será lançada para cada solicitação de autorização de obra, conforme as disposições deste Código e tabela em anexo IV.

§ 1º Nas alterações ocorridas no projeto ou nas informações do processo correspondente, a taxa será devida com base nas alterações apresentadas para análise.

§ 2º Após iniciada a análise do processo, o não atendimento aos comunicados emitidos dentro do prazo estabelecido no artigo 31, acarretará a perda da validade da taxa.

Art. 54. A restituição da Taxa de Análise só será possível enquanto não iniciada a análise, observado o disposto no artigo 53.

Parágrafo único. Além do disposto neste artigo, aplica se também as regras da restituição.

Art. 55. A incidência da taxa de análise independe da aprovação ou não do projeto.

Art. 56. Ao emitir o quinto e subsequentes comunicados ao responsável técnico, a Taxa de Análise será devida novamente.

Seção II Taxa de Aprovação e Fiscalização

Art. 57. A Taxa de Aprovação e Fiscalização será devida em função da atividade municipal da aprovação e fiscalização de obras de construção civil executadas no Município, em observância as disposições deste Código e demais normas construtivas.

Art. 58. A Taxa de Aprovação e Fiscalização será lançada para cada obra autorizada, conforme tabela em anexo IV.

Parágrafo único. O prazo de validade da taxa coincidirá com o prazo de validade do Alvará de Licença emitido.

Art. 59. Na desistência da obra após a sua aprovação será devido 10 % (dez por cento) da Taxa de Aprovação e Fiscalização por mês, até o limite da taxa lançada.

§ 1º Conta-se o prazo a partir do lançamento até o mês da formalização da desistência junto ao setor competente, considerando-se como mês inteiro qualquer fração deste.

§ 2º O cancelamento do alvará por desobediência à legislação disciplinadora, no processo de fiscalização, não configura desistência e não gera direito à restituição ou cancelamento do lançamento.

§ 3º Não será considerado desistência, a obra que já tenha sido iniciada.

§ 4º A desistência antes de atingir a integralidade da taxa, gera direito à revisão do lançamento, quando não pago, ou a restituição, quando pago, observando a disposição do caput.

Art. 60. A Taxa de Aprovação e Fiscalização poderá ser recolhida em até 8 (oito) parcelas mensais, observados os valores mínimos para cada parcela.

Art. 61. A prefeitura, através do setor competente poderá lançar a Taxa de Aprovação e Fiscalização de ofício, com base nas informações constantes em processos.

Seção III

Taxa de Emissão de Alvará de Licença

Art. 62. A Taxa de Emissão de Alvará de Licença será devida sempre que for emitido um Alvará de Licença, e, quando couber será lançada em conjunto com a Taxa de Aprovação e Fiscalização.

Seção IV

Taxa de Certificação

Art. 63. A Taxa de Certificação será devida pela atividade municipal de certificação de regularidade das edificações, em virtude dos atos necessários à emissão do habite-se, certificado de conclusão ou atos afins, obedecidas as normas deste Código e nos termos da tabela em anexo IV.

Parágrafo único. A taxa será recolhida em até 8 (oito) parcelas mensais, observados os valores mínimos para cada parcela.

Seção V

Taxa de Certificação Extra

Art. 64. A Taxa de Certificação Extra será devida pela atividade municipal de emissão de quaisquer tipos de certidão inerentes ao processo de construção civil.

TÍTULO IV FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO ÚNICO
DA FISCALIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS FISCAIS

Art. 65. Toda e qualquer edificação, poderá ser vistoriada a qualquer tempo pela Prefeitura, por meio do setor competente, devendo os servidores municipais incumbidos dessa atividade, ter garantido livre acesso aos locais necessários.

Art. 66. As infrações aos dispositivos desta Lei ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, que serão aplicadas isoladas ou simultaneamente:

- I - intimação;
- II - auto de infração e multa no Anexo III desta Lei;
- III - embargo.

§ 1º De acordo com o caput deste artigo deverá ser considerado infrator o Titular do Direito de Construir, e em caso de identificação do Responsável Técnico pelo Projeto e/ou o Responsável Técnico pela Obra, este também será considerado infrator, cabendo a ambos as sanções deste código.

§ 2º O prazo máximo para apresentação de recurso é de 30 (trinta) dias corridos, neste período, em caso de embargo, a obra deverá permanecer paralisada, sob pena das sanções legais, independente de interposição de recursos.

§ 3º A interposição de recurso não suspenderá o prazo da ação fiscal correspondente.

§ 4º Caso haja a interposição de recurso, deverá ser analisado antes do prosseguimento da ação fiscal.

Art. 67. Os recursos deverão ser protocolados junto ao setor de Fiscalização de Obras Particulares dentro dos prazos previstos na intimação e/ou no auto de infração e multa. Os recursos serão analisados da seguinte forma:

- I - 1ª Instância - Comissão julgadora de recursos;
- II - 2ª Instância - Secretário da pasta.

Parágrafo único. Após análise em 2ª instância, não serão analisados novos recursos.

Art. 68. A ação ou a omissão que resulte em inobservância às regras deste Código, constitui infração, conforme o disposto no Anexo III desta Lei.

Art. 69. A contagem dos prazos estabelecidos no Anexo III será feita em dias corridos, a partir:

- I - do primeiro dia útil seguinte à data do recebimento da autuação, pessoalmente ou pelo correio;
- II - do terceiro dia útil seguinte à data de publicação da autuação no Diário Oficial do Município.

§ 1º Quando o infrator praticar, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as penalidades pertinentes.

§ 2º A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não isenta o infrator da obrigação de

reparar o dano resultante da infração ou das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

Art. 70. Considera-se reincidência, para os fins deste Código, o cometimento, pelo mesmo infrator, da mesma infração ou a não correção da irregularidade penalizada no prazo previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Em cada reincidência, o valor da multa corresponderá ao valor da multa anterior, acrescido de seu valor-base, conforme Anexo III.

Art. 71. As multas serão corrigidas por meio do índice utilizado no Município.

Art. 72. Os documentos de intimação e de autuação deverão conter:

- I - a identificação do infrator;
- II - o dispositivo legal infringido;
- III - o prazo fixado para que a irregularidade seja sanada, quando for o caso;
- IV - a penalidade aplicada, conforme o caso;
- V - a identificação do órgão responsável pelo ato;
- VI - a matrícula e assinatura do fiscalizador;
- VII - a identificação da reincidência, quando for o caso.

Art. 73. Constatado o não atendimento de qualquer das disposições desta Lei ou demais exigências relacionadas à regularização da edificação, o titular do direito de construir será intimado e autuado nos termos da legislação vigente.

§ 1º Não haverá intimação em casos de embargo, cabendo autuação conforme disposto na Tabela do Anexo III desta Lei.

§ 2º Para os demais casos, na impossibilidade do recebimento da intimação decorrente da ausência no local do Titular do Direito de Construir, do Responsável Técnico ou operários, deverá o agente de fiscalização providenciar encaminhamento do procedimento via postal com aviso de recebimento e, em caso de não confirmação do recebimento, será dado publicidade à ação através do Diário Oficial do Município.

Art. 74. Constatada irregularidade na edificação, fato que configure alteração do uso ou da atividade originariamente licenciada, o interessado fica obrigado a apresentação de projeto para as devidas adequações.

Art. 75. Os proprietários de edificações concluídas ou não, em estado de abandono, ficam obrigados, a vedar todos os acessos à mesma.

§ 1º Entende-se por edificação abandonada, toda aquela que possui fácil acesso (portas, janelas e quaisquer entradas) a sua área interna.

§ 2º Quando se tratar de imóvel abandonado, caso o endereço de entrega de correspondência constante no cadastro imobiliário do Município seja o mesmo da ação será dado publicidade diretamente à ação através do Diário Oficial do Município.

Art. 76. Ao ser constatado, através de vistoria técnica realizada pelo órgão competente, que a edificação oferece risco de colapso iminente, a Prefeitura deverá tomar as seguintes providências:

I - interditar o edifício através do órgão técnico competente;

II - intimar o proprietário ou possuidor a iniciar no prazo de 2 (dois) dias corridos os serviços de consolidação ou demolição;

§ 1º A interdição, em se tratando de risco à estabilidade, será necessariamente avaliada por servidor municipal devidamente habilitado.

§ 2º A Prefeitura deverá exigir o acompanhamento de profissional habilitado para a execução dos serviços.

§ 3º Em caso de não atendimento da intimação, a Prefeitura recorrerá aos meios legais para executar a sua decisão.

§ 4º As obras de escoramento ou consolidação emergenciais em imóveis que apresentem risco de colapso iminente, independente de intimação, podem ter início imediato, desde que acompanhado por profissional devidamente habilitado, devendo ser comunicado por escrito à Prefeitura, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

§ 5º Excetua-se do estabelecido no inciso II deste artigo os imóveis tombados, indicados para preservação ou em processo de tombamento, que deverão obter autorização do órgão competente antes de qualquer reforma, excetuando-se obras de escoramento para evitar a ruína do prédio.

§ 6º O não atendimento à intimação prevista no inciso II deste artigo, implicará multa prevista no Anexo III desta Lei, sem prejuízo das medidas legais pertinentes.

Art. 77. A penalidade de embargo de obra em andamento poderá ser aplicada quando:

I - a obra estiver sendo executada sem o respectivo Alvará de Licença;

II - for desrespeitado o respectivo projeto aprovado;

III - estiver em risco a estabilidade da obra, conforme atestado através de vistoria realizada por órgão técnico competente;

Art. 78. Durante o embargo, somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à segurança do local e à eliminação das infrações, desde que previstos na intimação.

Art. 79. O embargo somente cessará após a eliminação das infrações que o motivaram e o atendimento das seguintes condições:

I - eliminação de eventuais divergências da obra em relação ao projeto aprovado;

II - deferimento do pedido de Aprovação do Projeto e expedição do Alvará de Licença de Obra;

Art. 80. Decorrido o prazo para as providências relativas à regularização da obra, a Prefeitura de Sorocaba, procederá à vistoria periodicamente e se constatada resistência ao embargo, deverá o responsável pela vistoria:

I - expedir novo auto de infração e aplicar as multas previstas em Anexo III;

II - solicitar junto ao órgão municipal competente a adoção das medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código de Obras, considera-se resistência ao embargo a continuidade dos trabalhos no imóvel sem a adoção das providências exigidas na intimação.

Art. 81. A demolição, total ou parcial, de obra ou edificação será imposta quando se tratar de:

I - construção irregular, assim entendida aquela que não for passível de regularização;

II - construção considerada em situação de risco iminente, conforme artigo 76;

III - em caso de dano ambiental constatado pelo órgão municipal competente, quando a legislação ambiental assim o exigir.

TÍTULO V DO PROJETO E DA OBRA

CAPÍTULO I DO CANTEIRO DE OBRAS

Art. 82. Para todas as obras de construção, reformas ou demolições será obrigatório o fechamento do canteiro de obras, e a instalação de dispositivos de segurança, de forma a proteger e impedir o acesso de pessoas estranhas ao serviço, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

Art. 83. Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e as obras eventualmente existentes sobre o passeio devem ser convenientemente sinalizadas e isoladas, assegurando-se a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para circulação, garantindo-se as condições de acesso e segurança de pessoas com mobilidade reduzida.

§ 1º Nos casos em que seja tecnicamente indispensável para a execução da obra, maior ocupação do passeio, deverá ser solicitada autorização, em caráter excepcional e a critério do órgão Municipal de trânsito.

§ 2º A utilização de muro, tapume, telas de segurança ou qualquer outro dispositivo de segurança, deve impedir o carreamento de material para o logradouro público e lotes vizinhos, sendo vedada a utilização de formas de fechamento que causem dano ou incômodo aos transeuntes.

§ 3º Paralisada a obra, por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

Art. 84. Logo após a execução da laje do piso do terceiro pavimento deverá, o tapume ser recuado para o alinhamento da via pública e ser construída a cobertura com pé direito mínimo de 3,00 m (três metros) para proteção dos pedestres, desde que respeitado o postamento e fiação das concessionárias de serviço público.

§ 1º O tapume poderá ser feito no alinhamento originário por ocasião do acabamento da fachada do pavimento térreo.

§ 2º Os andaimes fechados, assim como os andaimes de proteção poderão avançar sobre o passeio, obedecendo aos mesmos termos dispostos no artigo 83.

Art. 85. Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública com material de construção, além do alinhamento de tapume.

Parágrafo único. Os materiais descarregados fora do tapume, deverão ser removidos para o interior da obra dentro de 1 (um) dia corrido, contado da descarga.

Art. 86. Na execução das obras deverão ser adotadas todas as medidas de segurança constantes em leis municipais, estaduais e federais e normas técnicas vigentes.

CAPÍTULO II DAS CONDIÇÕES GERAIS DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I Dos Elementos Construtivos

Art. 87. As edificações deverão atender aos princípios básicos de sustentabilidade, de higiene, conforto e salubridade de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nas normas oficiais específicas.

§ 1º O sistema construtivo para as edificações poderá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo a racionalização quanto:

- a) eficiência energética - uso de energias renováveis, seja por sistemas naturais de condicionamento, iluminação e energia solar, sempre que possível;
- b) uso racional da água - poderá ser implantado o aproveitamento de águas pluviais e águas de reúso, quando viável;
- c) adequação às condições climáticas - prever a adoção de redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas, o uso de proteções às radiações diretas solares em aberturas, emprego de ventilação cruzada, compartimentos com o melhor aproveitamento da iluminação e ventilação naturais;
- d) eficiência acústica - de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos acima do permitido, segundo as normas pertinentes.

§ 2º O Poder Executivo poderá prever incentivos às edificações que dispuserem de tecnologias e instalações sustentáveis através de legislação específica.

Art. 88. Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e coberturas, deverão atender princípios de sustentabilidade e apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequada ao tipo, à função e porte do edifício, em conformidade com as normas técnicas vigentes e aplicáveis, com a Legislação Estadual e Federal e com a boa técnica, especificados e dimensionados por profissional legalmente habilitado.

Art. 89. As estruturas de fundação, ou outras estruturas, deverão ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou terreno e garantir, na sua execução, a segurança das pessoas e das edificações vizinhas, de forma a evitar, obrigatoriamente, quaisquer danos a logradouros públicos e instalações de serviços.

Art. 90. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais, elementos construtivos e instalações deverão assegurar conforto ambiental, conforto acústico aos imóveis vizinhos e ao logradouro público, estabilidade, segurança e salubridade às obras, edificações e equipamentos, de acordo com as normas técnicas e legislação pertinente.

§ 1º A obra poderá buscar o máximo de aproveitamento dos recursos naturais utilizados e possibilitar sempre que possível a iluminação natural, a ventilação natural, a manutenção dos espécimes arbóreos existentes e a fruição da paisagem.

§ 2º É de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, direção e execução da obra o atendimento ao mencionado no caput deste artigo.

Art. 91. Em se tratando de materiais cuja a aplicação não esteja ainda devidamente consagrada pelo uso, a aplicação deverá seguir a norma técnica específica e, não havendo norma, poderá a Prefeitura exigir análises ou ensaios comprobatórios de sua adequabilidade, tais exames deverão ser efetuados por entidades credenciadas, às expensas do interessado.

Art. 92. A construção, modificação e ampliação de edifícios públicos ou privados de uso coletivo, obedecerão às disposições previstas nas legislações Federal, Estadual e Municipal referentes à acessibilidade de pessoa com deficiência, bem como às normas técnicas pertinentes.

Art. 93. Para terrenos edificados, é obrigatório o fechamento (muros) das divisas entre lotes com a altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) a partir do perfil natural do terreno, podendo ser maior desde que tecnicamente justificada.

§ 1º O fechamento citado no caput deste artigo deverá ser executado em alvenaria ou material similar, exceto blocos de vidro ou elementos vazados, cabendo a responsabilidade ao(s) profissional(is) técnico(s) executor(es).

§ 2º Excluem-se destas exigências a instalação de muros nas divisas internas dentro do mesmo lote quando houver previsão em diretrizes das Convenções Condominiais ou instrumento compatível.

§ 3º O fechamento de terrenos não edificados é facultativo, no entanto, quando da sua execução deverá seguir as diretrizes estabelecidas no presente artigo.

§ 4º O fechamento de terrenos de acordo com as medidas estabelecidas no caput, está isento de licenciamento.

Art. 94. Os andares acima do solo que não forem vedados e os desníveis entre pisos, varandas, sacadas e escadas, deverão dispor de proteção contra quedas conforme normas técnicas vigentes.

Art. 95. As fachadas das edificações poderão ter saliências, beirais e marquises, com o avanço máximo de 1,0 m (um metro) além do corpo das edificações, dentro dos limites do lote ou terreno.

Parágrafo único. Em caso de beirais que incidam sobre recuos utilizados como área de luz, o avanço máximo permitido será de até 0,60 m (sessenta centímetros).

Art. 96. As edificações deverão respeitar integralmente as normas técnicas vigentes quanto à sua implantação, incluindo escavações, fundações, estaca, sapatas e blocos de fundação, paredes e vedações, pisos, coberturas e todos os demais elementos de implantação, cabendo ao responsável técnico a responsabilidade pela sua estrita observação.

Art. 97. Quando da utilização concomitante de diversos elementos construtivos deverá atender o regramento específico para cada elemento.

Subseção I

Dos Contêineres Para Fins Residenciais e Não Residenciais

Art. 98. O licenciamento de contêineres, novos ou reutilizados, em construções para fins residenciais e não residenciais, transitórias ou não, no âmbito do Município, está condicionada ao atendimento integral das disposições do Plano Diretor vigente e deste Código de Obras, ao atendimento das normas técnicas e demais normativas Federal, Estadual e Municipal pertinentes, bem como a garantia de habitabilidade da edificação, devendo ser apresentado, além da documentação técnica constante no artigo 28, a seguinte documentação:

I - parecer ou documento comprobatório que ateste ou confirme a origem ou procedência do Contêiner bem como à garantia de reutilização e habitabilidade, a ser fornecido pelo responsável pela sua fabricação ou comercialização, sendo vetados contêineres que tenham sido utilizados como transporte de material tóxico;

II - Projeto arquitetônico contendo notas declarativas com o respectivo memorial descritivo detalhado da obra e de atividades, especificando, dentre outros, as soluções quanto a materiais e revestimentos empregados mais eficazes para melhorar o isolamento e conforto térmico no interior dos compartimentos e de sua estrutura envoltória, observando no mínimo:

- a) condições de conforto térmico;
- b) pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);
- c) especificações mínimas dos compartimentos conforme este Código de Obras, exceção às dimensões mínimas, que poderão se limitar a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- d) proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico seguindo as normas vigentes de segurança e dimensionamento de rede.

Art. 99. Para expedição de documentos que certifiquem a Conclusão da Obra, além da documentação técnica exigida pelo artigo 43, as obras desse método construtivo deverão apresentar:

I - cópia do parecer ou documento comprobatório que ateste ou confirme a instalação e correto funcionamento do aterramento elétrico e do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - SPDA;

II - cópia do AVCB ou CLCB quando for aplicável.

Subseção II

Do Uso de Madeira Nas Edificações

Art. 100. A edificação que possuir estrutura e vedação em madeira deverá garantir padrão de desempenho correspondente ao estabelecido quanto ao isolamento térmico, e isolamento acústico, estabilidade e impermeabilidade.

§ 1º A resistência ao fogo deverá ser garantida por meio de tratamento adequado para retardamento da combustão.

§ 2º A edificação de madeira, salvo quando adotada solução que comprovadamente garanta a segurança dos usuários da edificação e de seu entorno, ficará condicionada aos seguintes parâmetros:

I - desde que comprovada a viabilidade por meio de estudos de impacto viário, ambiental e urbanístico, poderá ser permitida a construção de edificações com mais de dois pavimentos, conforme regulamentação específica;

II - altura máxima de 10,00 m (dez metros);

III - recuos laterais de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e fundos com 2,00 m (dois metros) ressalvadas maiores exigências;

IV - afastamento de 3,00 m (três metros) de outra edificação de madeira;

V - estrutura principal (pés-direitos, paredes, tesouras e vigas) tratada a vácuo-pressão equivalente com produto antimofa e anticupim (inseticida);

VI - as paredes das instalações sanitárias e cozinhas deverão ser edificadas e revestidas de material incombustível e lavável.

§ 3º Os componentes da edificação, quando próximos a fontes geradoras de fogo ou calor, deverão ser revestidos de material incombustível.

Art. 101. No Município de Sorocaba toda madeira a ser utilizada na construção civil deverá ter origem legal, comprovada através de Documento de Origem Florestal (DOF) ou outro que vier substituí-lo, quando utilizar madeira nativa, que deverá ser apresentado no ato de requisição de Habite-se.

Art. 102. O alvará de licença de obra particular, expedido pela Secretaria competente, fará menção expressa à legislação federal que trata da matéria, a fim de dar ciência aos proprietários de obras civis da importância da utilização de madeira legal em suas obras.

Art. 103. A instalação de madeiras, no Município, somente será autorizada mediante a apresentação do cadastro no CADMADEIRA dos fornecedores de madeira, estabelecido pelo Decreto Estadual nº 53.047, de 2 de junho de 2008, e suas alterações posteriores.

Seção II Da Área Construída

Art. 104. A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies das sacadas ou terraços, piscinas, subsolos, pilotis, porões e coberturas impermeáveis.

§ 1º No caso de coberturas de postos de serviços e assemelhados, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 3º No caso de beirais, quando exceder as condições indicadas no artigo 95, as suas respectivas áreas serão somadas ao cômputo da área total construída e deverão ser consideradas para fins dos recuos exigidos.

§ 4º No caso de porões, será computado como área construída, os que possuírem pé-direito igual ou superior a 1,80 m (um metro e oitenta centímetros).

Seção III Águas Pluviais

Art. 105. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre o passeio público, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta ou rede de captação pública, quando houver.

§ 1º Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

§ 2º Não será permitido o lançamento de esgotos na rede de águas pluviais públicas ou privadas e sarjetas.

Art. 106. A água pluvial proveniente de pátios internos ou áreas abertas junto ao alinhamento de via pública será captada por ralos dimensionados para a vazão do local, colocados sob a entrada dessas áreas.

Art. 107. Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, o interessado deverá consultar ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

Art. 108. Nas edificações construídas no alinhamento, as águas pluviais provenientes de telhado e balcões, deverão ser captadas por meio de calhas, condutores e levadas até a sarjeta conforme os artigos anteriores.

Parágrafo único. Os condutores nas fachadas lindeiras deverão ser embutidos na parede até a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível do passeio e prosseguir sob o pavimento do passeio, descarregando na sarjeta.

Art. 109. Em todo imóvel urbano, com área territorial inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) onde se pretenda urbanizar ou edificar com obra nova, reforma e ampliação, de uso residencial e comercial, a qual resulte na impermeabilização de sua superfície, área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de sistema de captação, detenção ou armazenamento para águas pluviais coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, com os seguintes objetivos técnicos:

I - reduzir a velocidade de escoamento de águas pluviais em áreas urbanas com alto coeficiente de impermeabilização do solo;

II - controlar a ocorrência de inundações, amortecer e minimizar os problemas das vazões;

III - utilização das águas pluviais para fins não potáveis.

§ 1º Ficam isentos do cumprimento da norma contida no caput deste artigo, os lotes edificados ou não com área permeável maior ou igual a 50 % (cinquenta por cento) do lote.

§ 2º Também ficam isentos do cumprimento da exigência do caput deste artigo os imóveis cuja drenagem de águas pluviais já esteja contemplada por bacias de contenção ou equipamentos com finalidade semelhante, conforme critérios técnicos definidos pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE.

§ 3º Serão consideradas as impermeabilizações efetuadas em lotes edificados ou não e os projetos de edificações cujo pedido de licenciamento, na Prefeitura, se der após a data da sua promulgação.

§ 4º Fica facultado aos proprietários de imóveis localizados em regiões onde haja previsão de intervenção do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, eximir-se do cumprimento deste artigo pagando contribuição, a qualquer título, para o financiamento da obra pública prevista para a região, como forma de compensação.

§ 5º O sistema tratado neste artigo deverá atender as diretrizes estabelecidas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE e normas técnicas vigentes.

Art. 110. A água contida no sistema de captação, de que trata o artigo 109, deverá:

I - infiltrar-se no solo, preferencialmente;

II - ser utilizada em finalidades não potáveis, caso as edificações tenham reservatório específico para essa finalidade;

III - a água excedente poderá ser despejada na rede pública de drenagem, após no mínimo uma hora de chuva.

Parágrafo único. No caso de opção por conduzir as águas pluviais para outro reservatório, objetivando o reuso da água para finalidades não potáveis, deverá ser indicada a localização desse reservatório e apresentado o cálculo do seu volume.

Art. 111. Aplica-se também a imóvel urbano, com área territorial superior a 5000 m² (cinco mil metros quadrados) a implantação de sistema de captação e detenção das águas pluviais, onde se pretenda urbanizar ou edificar com obra nova, reforma e ampliação, de uso residencial e comercial, observado determinação específica na emissão de diretrizes do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE ou da análise e aprovação dos projetos definitivos, por parte da Municipalidade.

Seção IV Instalações Prediais

Art. 112. As instalações prediais de luz, força, energia de fontes renováveis, lógica, telefone e gás deverão obedecer aos regulamentos e especificações das empresas concessionárias, das normas e instruções técnicas (Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo) pertinentes, quanto a instalação de gás.

Art. 113. A construção e instalação de piscinas deverá observar as disposições estabelecidas neste Código de Obras, da Legislação Estadual, Federal, das normas técnicas vigente e aplicáveis, de modo a garantir os parâmetros de segurança e acessibilidade, bem como dos sistemas de circulação e tratamento de água de piscinas.

Art. 114. As piscinas em edifícios, quando não privativas de unidades autônomas, serão consideradas de uso coletivo restrito, sujeitas, no que lhes forem aplicáveis, as legislações pertinentes.

Art. 115. Fica autorizada a construção de portarias e cabines primárias para eletricidade nos condomínios residenciais, comerciais e industriais, no alinhamento da via pública, nos locais cujo recuo frontal é obrigatório.

§ 1º A área máxima dessas edificações será de 20,00 m² (vinte metros quadrados). Excetua-se do cálculo dessa área a cobertura para acesso de veículos.

§ 2º A área de espera das portarias, guaritas, bilheterias e cabines primárias, localizadas na faixa de recuo mínimo obrigatório, não podem interferir no passeio público.

§ 3º As portarias e guaritas deverão ser dotadas de sanitário.

Art. 116. Os projetos de novas edificações cuja finalidade esteja elencada no rol abaixo, para aprovação junto aos órgãos municipais competentes, deverão possuir em seus sistemas de instalações hidráulicas

equipamentos de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, ou matriz equivalente com fonte em energias renováveis, dimensionados para cobrir, no mínimo, 40 % (quarenta por cento) de toda a demanda anual de energia necessária para o aquecimento de água potável.

I - hotéis, motéis e similares;

II - clubes esportivos, casas de banho e sauna, academias de ginástica e lutas marciais, escolas para prática de esportes, estabelecimentos de locação de quadras esportivas e lavanderias;

III - hospitais, unidades de saúde que possuam leitos e casas de repouso;

IV - escolas, creches, abrigos, asilos e albergues;

V - quartéis e unidades prisionais;

VI - indústria, se a particular atividade setorial demandar calor no processo de produção, ou a instalação de chuveiros para funcionários;

VII - lavanderias coletivas previstas em edificações com qualquer outro uso;

VIII - condomínios acima de 20 (vinte) unidades.

Art. 117. A aplicação das exigências do artigo 116 se realizará, em cada caso, de acordo com a melhor tecnologia disponível. Para tanto, os equipamentos instalados deverão possuir sua eficiência comprovada por órgão técnico credenciado pelo INMETRO.

Art. 118. A somatória das áreas de projeção dos equipamentos (placas coletoras e equivalentes, reservatórios térmicos) será considerada não computável para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento máximo definido no Plano Diretor vigente.

Art. 119. Ficam os proprietários de edificações com mais de 3 (três) pavimentos, obrigados a instalar S.P.D.A. - Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (para-raios) normatizado a substituir e retirar os para-raios radioativos.

§ 1º A obrigatoriedade do disposto neste artigo, aplica-se também a edificações escolares e assistências em geral, tais como creches, asilos, hospitais, ambulatórios, casa de saúde, bem como as edificações destinadas ao funcionamento de centros comerciais (Shopping Center e outros), casas de diversões públicas tais como cinema, ambientes de shows, danças e espetáculos em geral, templos, hotéis, estádios, ginásios esportivos e estabelecimentos congêneres, os quais deverão ser dotados de para-raios contra descargas atmosféricas.

§ 2º A retirada do material radioativo, seu transporte e sua destinação deverão obedecer às normas e legislação pertinentes.

§ 3º Os responsáveis pela desativação dos captadores iônicos radioativos deverão providenciar sua entrega ao órgão governamental competente, qual seja CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear, com o objetivo de evitar a dispersão radioisótopos no meio ambiente.

§ 4º A inspeção do SPDA (Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas) deverá ser feita anualmente e comprovada através de laudo técnico.

Seção V Das Instalações Sanitárias

Art. 120. As instalações sanitárias em geral, deverão obedecer ao disposto na Tabela III do Anexo II.

Art. 121. Os edifícios destinados a comércio, escritório e serviços deverão ter em cada pavimento, instalações sanitárias, quando de uso coletivo, devidamente separados por sexo com acessos independentes e deverão ter, pelo menos, um sanitário acessível para usuários.

Parágrafo único. Em edificações de uso coletivo a serem construídas, ampliadas ou reformadas, com até 2 (dois) pavimentos e área construída de no máximo 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) por pavimento, as instalações sanitárias acessíveis podem estar localizadas em um único pavimento.

Art. 122. Deverão ser dotadas de anteparos ou antecâmaras as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos ou local destinado a trabalho, comércio, reunião, lazer, esportes, refeitórios, salas de consumação ou preparo de alimentos.

Art. 123. As instalações sanitárias de uso público deverão utilizar torneiras de fechamento automático com fluxo regulável e bacias com sistemas de acionamento e disparo.

Art. 124. Quando o acesso aos compartimentos sanitários depender de passagem ao ar livre, essa deverá ser coberta e ter a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 125. Além das disposições contidas nesta Lei, deverão ser atendidas as demais legislações federais, estaduais e municipais e normas técnicas vigentes.

Art. 126. Os compartimentos sanitários deverão ser ventilados para o exterior e não poderão ter comunicação direta com salas de refeições, cozinhas, despensas e locais de trabalho.

Subseção I

Das Instalações Sanitárias em Lugares Que Não Possuem Rede de Água

e Esgoto

Art. 127. As edificações situadas em locais servidos de águas e esgotos, deverão ser dotadas de instalações hidráulicas prediais executadas de acordo com os regulamentos do órgão municipal coordenador de água e esgoto, a fim de permitir a ligação das mesmas às redes gerais desses serviços.

Art. 128. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública de esgoto deverão ser providas de instalações para tratamento e disposição final, executadas de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, as normas técnicas e legislação vigentes.

Art. 129. Havendo o uso de poço artesiano, deverá apresentar autorização do Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE e demais autorizações pertinentes.

CAPÍTULO III

DOS AMBIENTES E COMPARTIMENTOS

Art. 130. Os compartimentos terão sua destinação considerada pela sua designação no projeto e também pela sua finalidade lógica, decorrente da disposição em planta, e deverão atender aos parâmetros técnicos correspondentes às funções que nelas serão desempenhadas.

§ 1º Em caso de conflito, prevalece, para fins de aprovação de projeto, a finalidade lógica do compartimento em relação à designação constante no projeto.

§ 2º Os compartimentos, área mínima, dimensão mínima e pé-direito mínimo que compõem as unidades habitacionais, permanentes ou transitórias, estão indicados no Anexo II desta Lei.

§ 3º Os compartimentos referentes às edificações não residenciais, não especificados nesta Lei, obedecem às legislações específicas, municipais, estaduais e federais, no que couber.

Art. 131. Os compartimentos das edificações são classificados em:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória.

Art. 132. Os compartimentos de permanência prolongada são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

I - repouso/dormir - dormitórios, quartos e salas em geral;

II - estar ou lazer - salas de estar, TV, som e entretenimento;

III - trabalho, reunião, ensino, serviços - salas de estudo, leitura, biblioteca e laboratórios didáticos;

IV - manipulação de alimentos - copas, cozinhas, refeitórios, bares, restaurantes e salas de jantar;

V - reunir ou recrear - locais de reunião e salões de festas;

VI - prática de esportes ou exercício físico - locais fechados para a prática de esportes e jogos;

VII - tratamento ou recuperação de saúde - enfermarias e ambulatórios e atividades similares;

VIII - usos especiais - auditórios, anfiteatros, teatros, salas de espetáculos, cinemas, museus e galerias de arte, estúdios de gravação, rádio e televisão, laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som, centros cirúrgicos, salas de computadores, transformadores e telefonia.

Art. 133. Os compartimentos de utilização transitória são aqueles destinados a, pelo menos, uma das seguintes funções:

I - circulação e acesso de pessoas - escadas, patamares, rampas, antecâmaras desses ambientes, corredores, hall, passagens, átrios;

II - higiene pessoal - banheiros, lavabos, instalações sanitárias;

III - depósito e guarda de materiais - depósitos, despensas, despejos, rouparias, adegas e áreas de serviço, garagens, porões e subsolos;

IV - troca e guarda de roupas - closet, camarins e vestiários, quartos de vestir;

V - lavagem de roupas e serviços de limpeza - lavanderias e áreas de serviço;

VI - usos especiais - locais para duchas e saunas, salas de raios-X, salas de tomógrafos, salas de ressonância (qualquer compartimento em que se utilize radiação), depósitos e almoxarifados destinados a

produtos químicos ou farmacêuticos.

Art. 134. Outros compartimentos fixados serão definidos pela autoridade municipal competente, seguindo critério de similaridade ou analogia.

Art. 135. Nenhum compartimento poderá ser subdividido com prejuízo das áreas e dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei.

Art. 136. As cozinhas, ou qualquer compartimento destinado à manipulação de alimentos, não poderão comunicar-se diretamente aos dormitórios e aos compartimentos providos de bacias sanitárias.

Art. 137. A copa quando ligada à cozinha por meio de abertura desprovida de esquadria, não poderá ter comunicação direta com compartimento sanitário e dormitório.

Art. 138. Os acessos às portarias, portões e pórticos dos condomínios residenciais, comerciais e industriais que tenham arruamento interno, deverão atender à largura mínima de 4,0 m (quatro metros) para entrada e saída, ou 5,0 m (cinco metros) para entrada e saída compartilhadas e altura mínima de 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros), podendo, a pedido do setor de trânsito, ter estas medidas alteradas.

Art. 139. Os compartimentos que, por sua situação e dimensão, sirvam apenas para depósito de utensílios de uso geral, ficam dispensados das exigências relativas à insolação, iluminação e ventilação.

Art. 140. Os compartimentos das edificações não residenciais, além do disposto neste Capítulo, deverão apresentar as áreas mínimas conforme Tabela III.I do Anexo II.

Art. 141. Os compartimentos das habitações residenciais, além do disposto neste Capítulo, deverão apresentar as áreas mínimas conforme Tabela I do Anexo II.

Seção I

Ventilação e Iluminação Das Edificações

Art. 142. Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.

Parágrafo único. Excetua-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo, independentemente do seu comprimento, os poços e saguões de elevadores. As escadas de uso comum deverão atender às exigências específicas de ventilação e iluminação conforme determinação do Corpo de Bombeiros, podendo, em casos específicos, não contar com ventilação e iluminação natural por medida de segurança.

Art. 143. Nos espaços livres garantidores de iluminação ou ventilação, não poderão ser edificados construções de qualquer natureza.

§ 1º Para efeito de ventilação e iluminação, as dimensões dos espaços livres fechados (áreas de luz), serão contadas entre as projeções dos beirais, marquises ou saliências.

§ 2º Pergolados e outros elementos arquitetônicos que dificultem a ventilação, iluminação e insolação dos compartimentos, não serão permitidos nos espaços livres fechados, que deverão ter a área totalmente livre.

Art. 144. Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada:

I - prédios de até 3 (três) pavimentos, serão permitidos espaços livres fechados (área de luz), com área não inferior a 6,00 m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

II - prédios acima de 3 (três) pavimentos, serão permitidos os espaços livres fechados (área de luz), com área não inferior ao equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento;

III - prédios de até 3 (três) pavimentos, serão permitidos espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote;

IV - prédios acima de 3 (três) pavimentos, serão permitidos os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a $H/6$ (H dividido por seis), com o mínimo de 2,00 m (dois metros).

Art. 145. Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de compartimento de permanência transitória:

I - prédios de até 3 (três) pavimentos, serão permitidos espaços livres fechados (área de luz), com área não inferior a 4,00 m² (quatro metros quadrados) e dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

II - prédios acima de 3 pavimentos, serão permitidos os espaços livres fechados (área de luz), com área não inferior ao equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento;

III - prédios de até 3 (três) pavimentos, serão permitidos espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote;

IV - prédios acima de 3 (três) pavimentos, serão permitidos os espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a $H/8$ (H dividido por oito), com o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Especificamente nos terrenos com testada de até 8,0 m (oito metros) será permitido espaço livre fechado, ou seja, área de luz, com área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) e dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitido nestas áreas de luz, beiral de até 60 cm (sessenta centímetros) em uma das faces.

Art. 146. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I - ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m² (quarenta centímetros quadrados).

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

a) seção transversal dimensionada de forma a que correspondam, no mínimo, 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados) para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de

conter um círculo de 0,60 m (sessenta centímetros quadrados) de diâmetro;

b) ter prolongamento de, pelo menos, um metro acima da cobertura;

c) ser provida de abertura inferior, que permita limpeza, e de dispositivo superior de proteção contra a penetração de águas de chuva.

Art. 147. A área iluminante dos compartimentos nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares deverá corresponder, no mínimo, a 1/5 (um quinto) da área do piso, com mínimo de 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados).

Art. 148. As aberturas destinadas a iluminação ou ventilação, deverão apresentar as seguintes áreas mínimas:

I - 1/8 (um oitavo) da área útil do compartimento, para usos residenciais, com mínimo de 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados);

II - 1/5 (um quinto) da área útil do compartimento, para usos não residenciais, com no mínimo de 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados).

Art. 149. A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

Art. 150. Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Art. 151. Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição aos naturais, desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas técnicas vigentes.

Parágrafo único. Para os subsolos, a autoridade sanitária competente poderá exigir a ventilação artificial ou demonstração técnica de suficiência da ventilação natural.

Art. 152. Será permitida a adoção de dispositivos especiais para iluminação e ventilação artificiais, respeitando as normas técnicas vigentes, em:

I - banheiros, lavabos e closets;

II - garagens localizadas no subsolo;

III - compartimentos destinados a funções cuja natureza imponha a ausência de iluminação ou ventilação naturais, conforme dispuser o regulamento dessas funções.

Art. 153. Nenhuma abertura poderá estar voltada para a divisa do lote e dela distar menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), exceto divisa com logradouro e não distar a menos 0,75 m (setenta e cinco centímetros) na perpendicular com esta divisa do lote, quando não houver proteção por muro.

Seção II Edificações Habitacionais

Subseção I Unifamiliares

Art. 154. Habitação unifamiliar é aquela destinada para a moradia, podendo ser casas térreas ou assobradadas, isoladas e não isoladas e na forma de unidades autônomas de condomínios horizontais.

Art. 155. As habitações unifamiliares deverão conter, no mínimo:

- I - sala;
- II - dormitório;
- III - cozinha;
- IV - instalação sanitária completa;
- V - área de serviço coberta ou descoberta;
- VI - (Vetado).

Subseção II Multifamiliares

Art. 156. Habitação multifamiliar é aquela destinada para a moradia constituída de edifícios de apartamentos em geral, na forma de condomínios verticais.

§ 1º Cada unidade residencial deverá atender ao disposto no artigo 155 desta Lei.

§ 2º Nos condomínios residenciais a medição de energia e água será individualizada.

Art. 157. As habitações multifamiliares deverão aplicar as normas de acessibilidade disposto nas legislações municipais, estaduais e federais e normas técnicas vigentes.

Art. 158. Na disposição das vagas de garagem internas, conforme previsto no Plano Diretor vigente, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

Parágrafo único. Faculta-se a disposição de vagas de garagem internas com entrada e saída única para cada veículo, desde que vinculadas a mesma unidade habitacional.

Art. 159. As instalações sanitárias, de uso coletivo, deverão estar localizadas nos espaços de uso comum e atender o disposto na Seção V do Capítulo II deste Título.

Art. 160. É obrigatório compartimento sanitário para uso exclusivo de pessoal de serviço.

Parágrafo único. O compartimento sanitário, deverá conter vestiário e chuveiro, para ambos sexos, e área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e pé-direito de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), com piso liso, resistente e lavável e barra impermeável nas paredes.

Art. 161. É obrigatória a existência de depósito de material de limpeza (DML), com área mínima de 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 m (um metro) e pé direito de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 162. Os condomínios residenciais com mais de 8 (oito) unidades autônomas deverão dispor de compartimentos para estocagem de lixo.

§ 1º Estes compartimentos deverão estar posicionados dentro do imóvel e com acesso direto ao logradouro público.

§ 2º Deverão ser dotados de compartimentos fechados, com capacidade suficiente, para armazenar os resíduos gerados.

§ 3º Deverão ser totalmente revestidos de material liso, impermeável e resistentes a frequentes lavagens e ser providos de ralos para captação de águas servidas.

§ 4º Deverão contar com compartimento separado para lixo reciclável, ou outras soluções alternativas atendendo as legislações sanitárias sobre resíduos.

Subseção III Habitações Conjugadas

Art. 163. Serão admitidas habitações com ambientes conjugados, em que dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam, mantendo sanitário completo apartado, soluções estas utilizadas para Quitinetes, Loft's ou Studios, nas seguintes condições:

I - Quitinetes: especificações dos ambientes conforme Tabela I.III do Anexo II.

II - Lofts: especificações dos ambientes conforme Tabela I.I do Anexo II, admitindo-se pé-direito duplo de no máximo 6,00m (seis metros) de altura e, caso possuam, mezanino com no máximo 1/3 (um terço) da área da unidade;

III - Studios: especificações dos ambientes conforme Tabela I.I do Anexo II, admitindo-se compartimentação para dormitórios.

Parágrafo único. As habitações com compartimentos conjugados podem ser edificadas sob a forma de condomínios verticais ou horizontais, desde que previsto pelo zoneamento do Plano Diretor vigente.

Art. 164. As edificações previstas nesta s

Seção Estão Isentas Das Exigências Previstas no Artigo 137.

Subseção IV Habitações de Interesse Social

Art. 165. As habitações de interesse social seguirão com regulamentação própria do Município.

Seção III Edificações Não Residenciais

Art. 166. As edificações não residenciais deverão atender todas as disposições desta lei e das demais leis

municipais, estaduais e federais. Deverão atender ainda as normas técnicas referentes à acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, além das normas trabalhistas, normas técnicas específicas para cada atividade e as referentes a isolamento térmico e acústico quando necessário.

§ 1º As construções não residenciais sem atividade definida deverão, após a definição da atividade, ser adaptadas de modo a atender a todos os dispositivos constantes nesta Lei, Plano Diretor e demais leis vigentes a época desta adaptação;

§ 2º As atividades classificadas como baixo e médio risco no Município, estarão dispensadas da obrigatoriedade descrita no parágrafo anterior;

Art. 167. As edificações deverão conter condições de prevenção e combate a incêndio e pânico, as quais deverão ser adotadas por ocasião da construção, reforma, adaptação, ampliação de área construída, aumento de altura da edificação e regularização das edificações.

Parágrafo único. As condições gerais de segurança contra incêndio e emergências, citadas no caput deste artigo, serão disciplinadas pelas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, que integram o Regulamento de Segurança Contra Incêndios das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo, sem prejuízo das demais leis específicas de segurança e de combate a incêndio e as normas técnicas vigentes.

Art. 168. Todos estabelecimentos desta seção, cuja atividade necessite de operações de carga e descarga, abastecimento e coleta, notadamente os comerciais, de prestação de serviços e industriais, atenderão às diretrizes do órgão de trânsito, quanto a apresentação e indicação de área(s) interna(s) do imóvel, compatível para realização das referidas operações.

Art. 169. As edificações não residenciais devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade desenvolvida na edificação em relação ao entorno, dentro de padrões estabelecidos por normas técnicas e legislação pertinente, no tocante à poluição sonora, térmica, das águas e do ar.

Art. 170. O tratamento acústico deverá ser obrigatoriamente adotado nos estabelecimentos regularmente implantados ou aqueles que vierem a se implantar e que produzam ruídos acima dos níveis permitidos pela legislação pertinente, em vigência.

§ 1º Após a conclusão da obra, deverá ser emitido laudo técnico, por profissional legalmente habilitado, acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, atestando a adequação dos níveis de ruído, atendendo ao disposto nas normas técnicas e legislação pertinente, em vigência.

§ 2º O atendimento ao disposto no caput não isenta o interessado de atender outras documentações exigidas pelo poder público.

Art. 171. As edificações não residenciais constantes nas Subseções II, III e IV, da Seção III deste Capítulo, além dos bares, restaurantes, mercados, supermercados, hipermercados e estabelecimentos da área de saúde, deverão ser dotados de compartimentos fechados, com capacidade suficiente, para armazenar os resíduos gerados. Estes compartimentos deverão ter comunicação direta com o exterior, ser totalmente revestido de material liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens e ser providos de ralos para captação de águas servidas, deverão contar com compartimento separado para lixo reciclável, ou outras soluções alternativas atendendo as legislações sanitárias sobre resíduos.

Parágrafo único. As demais edificações não mencionadas no caput desse artigo estarão sujeitas a esta exigência de acordo com a necessidade.

Art. 172. Nos casos de edifícios comerciais, de serviços e depósitos, será admitido em seu interior a

construção de sobreloja, mezanino, ocupando área não superior a 1/3 (um terço) da área do pavimento, desde que não prejudique as condições de iluminação e ventilação, sendo mantido o pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) nos demais pisos, ou de acordo com sua atividade.

Art. 173. As edificações destinadas a bares, restaurantes e locais para fabricação e preparo de produtos alimentícios, além das normas gerais de edificação previstas, deverão ainda no que lhe for aplicável, atender as exigências constantes nas normativas sanitárias, Estadual e Federal, cabendo ao responsável técnico providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Executivo, quando necessário.

Art. 174. As edificações da área de saúde deverão obedecer, ainda, às normas dos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, cabendo ao responsável providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Poder Executivo, quando necessário.

Art. 175. Os edifícios destinados a fins não residenciais poderão conter compartimentos destinados à zeladoria.

Subseção I

Locais de Reunião e Salas de Espetáculos (teatros, Cinemas, Auditórios)

Art. 176. São considerados locais de reunião para disposto nesta Lei, os estabelecimentos destinados à prática de atos de natureza esportiva, recreativa, social, cultural ou religiosa e similares, e que para tanto comportem a reunião de pessoas.

Art. 177. Os locais de reunião e salas de espetáculos deverão atender, além dos artigos a seguir, a legislação sanitária vigente e às normas específicas referentes à acessibilidade, segurança, acesso, circulação e escoamento de pessoas, assim como quanto a prevenção e combate a incêndio, e isolamento térmico e acústico.

Art. 178. Os locais de reunião e salas de espetáculos que possuírem lanchonetes, restaurantes, bares, cafés ou similares deverão atender às normas específicas para o uso pretendido.

Art. 179. Os circos, parques de diversões e locais de diversões de caráter transitório, poderão ser instalados no Município desde que obedeçam às legislações específicas.

Subseção II

Apart-hotéis, Flats, Hotéis, Motéis, Pensões, Pousadas, Hospedarias e Estabelecimentos Congêneres

Art. 180. Os apart-hotéis, flats, hotéis, motéis, pensões, pousadas, hospedarias e estabelecimentos congêneres, além das normas gerais de edificações, deverão atender a legislação sanitária vigente e às especificações da Tabela I.IV do Anexo II.

Parágrafo único. Em se tratando de motel, entende-se por recepção a portaria da guarita de acesso a veículos.

Art. 181. Nos hotéis que tenham de 3 (três) a 6 (seis) pavimentos, inclusive, será obrigatoriamente instalado pelo menos 1 (um) elevador e quando tiver mais de 6 (seis) pavimentos deverá conter no mínimo 2 (dois) elevadores, em todos os casos obedecidas as normas técnicas vigentes.

Art. 182. Para os estabelecimentos tratados nesta s

Seção Que Não Disponham de Instalações Sanitárias Privativas, os Dormitórios Deverão Ser Dotados de Lavatório Com Água Corrente e os Estabelecimentos Deverão Dispor de Compartimentos Sanitários Conforme Tabela I.iv do Anexo li.

Art. 183. Os compartimentos destinados a lavanderia deverão satisfazer as mesmas exigências previstas para copas e cozinhas, relativamente a paredes, pisos, iluminação e acesso.

Art. 184. Não serão exigidos o disposto na alínea V, do artigo 156 desta lei quando o projeto prever que as respectivas atividades serão executadas em outro local apropriado do empreendimento ou mediante a contratação de serviço de terceiros, o que deverá constar em nota ao projeto.

Subseção III

Indústria, Fábricas e Oficinas de Serviços

Art. 185. As edificações destinadas a indústrias, fábricas e oficinas de serviços, deverão obedecer, às normas dos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, cabendo ao responsável providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Poder Executivo, quando necessário.

Art. 186. A aprovação do projeto das edificações destinadas a indústrias, será licenciada pela Prefeitura Municipal, mediante a apresentação das licenças estabelecidas pela CETESB e pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 187. As oficinas de serviço estão sujeitas às prescrições referentes aos locais de trabalho em geral, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 188. Para oficinas de funilaria e pintura deverá ser previsto compartimento especial para solda e pintura, de forma a garantir que não haja emissão de odores ou material particulado para fora da área da propriedade.

§ 1º As oficinas destinadas à funilaria e pintura não poderão ter comunicação direta com as edificações destinadas ao uso residencial.

§ 2º As oficinas mecânicas que possuírem funilaria e pintura deverão atender às exigências para estas atividades.

§ 3º Os compartimentos destinados a abrigar serviços de pintura serão executados de forma a impedir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

Art. 189. Os compartimentos nos quais seja feita lavagem ou lubrificação deverão apresentar licenciamento do órgão ambiental competente.

Art. 190. Os compartimentos especiais destinados a abrigar fontes geradoras de calor deverão ser isolados termicamente.

Art. 191. Os estabelecimentos industriais e comerciais de gêneros alimentícios, além das normas gerais de edificação previstas, deverão ainda no que lhe for aplicável, atender as exigências constantes nas normativas sanitárias, Estadual e Federal, cabendo ao responsável técnico providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Executivo, quando necessário.

Subseção IV
Edificações Destinadas a Ensino - Escolas

Art. 192. As edificações destinadas a usos específicos, como de educação, deverão obedecer, ainda, às normas dos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, cabendo ao responsável técnico providenciar o licenciamento do projeto nessas instâncias previamente à aprovação de projeto junto ao Executivo, quando necessário.

Art. 192-A (Vetado).

Art. 193. As edificações constantes desta s

Seção, Com a Finalidade de Realização de Processos Educativos ou Instrutivos, Conforme Suas Características, Poderão Ser:

I - educação infantil;

II - ensino fundamental;

III - ensino médio;

IV - ensino superior;

V - cursos livres;

VI - cursos profissionalizantes.

Parágrafo único. As escolas de educação infantil deverão atender a classificação de acordo com as legislações sanitárias vigentes e demais dispositivos legais.

Art. 194. Em todos os casos, as edificações deverão possuir sanitários e espaços adaptados nas salas para pessoas com deficiência, bem como rampas, quando dotadas de mais de 1 (um) pavimento, atendendo às normas técnicas vigentes e legislações pertinentes.

Art. 195. Deverá ser previsto espaço para acomodação de veículos na chegada e saída de alunos.

Art. 196. Nos casos em que o processo educativo ou instrutivo se der totalmente sem a presença de público e/ou alunos não serão exigidas as disposições desta s

Seção.

Art. 197. A área de ventilação natural das salas de aula deverá ser, no mínimo, igual à metade da superfície iluminante, a qual será igual ou superior a 1/5 (um quinto) da área do piso.

Parágrafo único. A iluminação artificial, para que possa ser adotada em substituição à natural, deverá ser justificada a aceita pela autoridade sanitária e atender as normas técnicas vigentes.

Art. 198. Os compartimentos ou locais destinados à preparação, venda, distribuição ou consumo de alimentos ou bebidas, deverão satisfazer às exigências para estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 199. Nos internatos, além das disposições referentes às escolas, serão observadas as referentes às habitações, aos dormitórios coletivos, quando houver, e instituições de longa permanência, no que lhes forem aplicáveis.

Art. 200. Nas escolas é obrigatória a existência de local coberto para recreio.

Art. 201. As salas de aulas, quando de forma retangular, terão comprimento igual a, no máximo 1,5 X (uma vez e meia) a largura.

Parágrafo único. As salas de aulas especializadas ficam dispensadas das exigências deste artigo, devendo, entretanto, apresentar condições adequadas às finalidades de especialização.

Art. 202. Quando a escola possuir instalações para prática ou demonstrações relativas aos cursos, esses compartimentos deverão observar as normas específicas correspondentes às atividades a que se destinarem.

Subseção V Mobiliários

Art. 203. São considerados mobiliários:

- I - bancas de jornais e revistas;
- II - cabines de autosserviço;
- III - quiosques de produtos ou serviços.

Parágrafo único. Para implantação de mobiliários em áreas públicas, será necessário previsão legal para implantação (permissão ou concessão), não contemplada moradia ou extensão comercial de qualquer tipo.

Art. 204. O mobiliário deverá ter área máxima de 15,00 m² (quinze metros quadrados), dimensão máxima de 5,00 m (cinco metros) e altura máxima de 3,00 m (três metros).

§ 1º Quando ultrapassada a área ou as dimensões estabelecidas neste artigo, o mobiliário será considerado no todo como edificação, para efeito de atendimento deste Código.

§ 2º A instalação destes mobiliários deverá garantir os espaços necessários à circulação, escoamento da população e dos espaços destinados a acesso e circulação de veículos, bem como o número mínimo de vagas para estacionamento.

Subseção VI Locais de Trabalho de Pequenas Dimensões

Art. 205. Entende-se como locais de trabalho de pequenas dimensões, atividades de pequeno porte realizadas em ambientes junto a edificações de outra natureza como residências e outras edificações não residenciais.

Parágrafo único. Será obrigatório a aprovação de projeto junto a prefeitura para as atividades classificadas como alto risco.

Art. 206. Deverá dispor de sanitário e lavatório para uso do público, devendo atender as normas de acessibilidade.

Art. 207. Estes locais de trabalho não poderão ter comunicação direta com habitação e deverão dispor de área suficiente a evitar trabalhos nos passeios públicos.

Subseção VII

Postos Revendedores de Combustíveis Automotivos - Prca, Serviços de Lavagem Automotiva e Troca de Óleo

Art. 208. Entende-se como PRCA - Postos de Revenda de Combustíveis Automotivos os estabelecimentos que exercem comercialmente a atividade de abastecimento de veículos automotivos, conjugados ou não com loja de conveniência.

Art. 209. A aprovação do projeto de PRCA será licenciada pela Prefeitura Municipal, mediante a apresentação das licenças estabelecidas pela CETESB e pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 210. Para a liberação da certidão de conclusão do PRCA, será exigido:

I - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - A.V.C.B,

II - Licença de Operação - L.O. da CETESB.

Art. 211. A implantação de postos revendedores e de abastecimento de derivados de petróleo e outros combustíveis, de lava rápidos e troca de óleo e depósitos de combustíveis, deverá obedecer aos critérios estabelecidos em normas, leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 212. Os depósitos de abastecimento e armazenamento de combustível deverão ter afastamentos das divisas e das edificações conforme normas técnicas e legislação vigente.

Art. 213. A área dos postos de abastecimento de combustíveis, não edificada, mantida a área permeável, deverá ser pavimentada em concreto ou asfalto, com declividade suficiente para escoamento de água, e drenada através de grelhas de maneira a impedir o escoamento das águas de lavagem do piso para a via pública.

§ 1º Deverá ser construído mureta ou obstáculo, de maneira a defender os passeios do tráfego de veículos, nas esquinas e nas frentes da área não utilizada para acesso de veículos.

§ 2º A cobertura dos aparelhos abastecedores deverá ter recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros).

Art. 214. Os PRCA`s com lavagem e lubrificação de automóveis deverão possuir:

§ 1º Caixas separadoras de água e óleo ou graxa, caixa de retenção de areia, de óleo e graxa pelas quais deverão passar as águas servidas antes de serem lançadas à rede pública, conforme diretrizes e padrões de qualidade estabelecidos pelo órgão competente.

§ 2º Os pisos das áreas de abastecimento e descarga, os boxes de lavagem e lubrificação e troca de óleos, deverão ter sistema de drenagem pluvial ou de águas servidas, para escoamento das águas oleosas, as quais deverão passar por caixas separadoras de água e óleo, antes da entrada na rede pública de águas pluviais.

§ 3º Os compartimentos destinados à lavagem e lubrificação, deverão obedecer aos requisitos seguintes:

I - os fechamentos dos compartimentos deverão ser de material impermeável, liso e resistente às frequentes lavagens e poderão ser retrateis;

II - deverão ser executados de forma a impedir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço

III - poderão ser construídos na divisa do terreno, contudo, sua parede divisória deverá ser de alvenaria, revestida com material impermeável, liso e resistente às frequentes lavagens, com altura mínima de 3,00 (três) metros, caso contrário, deverá distar 3,00 (três) metros da divisa e 6,00 (seis) metros do alinhamento das ruas.

IV - reaproveitamento da água utilizada na lavagem de veículo;

V - aproveitamento da água das chuvas (captadores e reservatórios).

Art. 215. Os postos de abastecimento e estabelecimentos congêneres deverão dispor de:

I - compartimento para chuveiro, sanitário, lavatório e armário para funcionários;

II - sanitários para público, separados por sexo;

III - sanitários para pessoas com deficiência.

Subseção VIII

Dos Depósitos e Revendas de Gás Liquefeito de Petróleo (glp).

Art. 216. Os depósitos que armazenem e comercializem recipientes transportáveis de gás (botijões ou cilindros), deverão atender ao disposto nas normas técnicas vigentes e leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 217. Os depósitos e revendas de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão possuir espaço edificado destinado a escritório.

Art. 218. A aprovação do projeto dos depósitos e revendas de gás liquefeito de petróleo (GLP) será autorizada pela Prefeitura, mediante a apresentação de licença expedida pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 219. Os depósitos e revendas de gás liquefeito de petróleo (GLP) deverão ser dotados de instalações sanitárias, conforme Tabela III do Anexo II.

Subseção IX

Das Fábricas e Depósitos de Explosivos e de Inflamáveis

Art. 220. Os estabelecimentos a que se refere esta S

Seção Deverão Atender Todas as Legislações Municipais, Estaduais e Federais, Norma Regulamentadora e Demais Legislações e Vigentes. Além do Disposto na Subseção Das Fábricas.

Art. 221. Os estabelecimentos a que se refere esta s

Seção Deverão Dispor de Proteção Adequada Contra Descargas Atmosféricas;

Art. 222. A aprovação do projeto será licenciada pela Prefeitura Municipal, mediante a apresentação das licenças estabelecidas pela CETESB e pelo Corpo de Bombeiros

Subseção X

Estabelecimentos Bancários e Financeiros

Art. 223. Sem prejuízo das demais legislações federais, estaduais e municipais existentes, os estabelecimentos bancários deverão atender às disposições contidas nesta s

Seção.

Art. 224. A acessibilidade aos caixas de autoatendimento ocorrerá conforme normas técnicas específicas.

Art. 225. A área de operação dos caixas deverá ser dotada de barreiras que impossibilitem totalmente a sua visualização por parte da área de espera.

§ 1º Entende-se por barreiras, qualquer obstáculo físico ao campo de visão das pessoas adultas.

Art. 226. Será dotada de portas automáticas ou giratórias com dispositivo de travamento eletrônico, vidro a prova de balas, detector de metais, e "guarda-volumes" a disposição dos clientes, na área anterior a este acesso.

Art. 227. Dispensar-se-ão das exigências previstas nesta s

Seção, os Estabelecimentos Bancários Que Não Possuam Movimentação Financeira em Espécie.

TÍTULO VI

DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

CAPÍTULO I

DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO E PASSEIO PÚBLICO

Art. 228. Consideram-se espaços de circulação os passeios, as calçadas, as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que deverão ser dimensionados e executados de acordo com as exigências contidas na legislação e normas pertinentes em vigência.

Art. 229. A acessibilidade de pedestres e pessoas com deficiência e de mobilidade reduzida atenderão, no que couber, as normas de acessibilidade, devendo estar demonstrada em projeto.

Seção I

Dos Espaços de Circulação

Art. 230. Nas edificações destinadas à prestação de serviços, públicos ou privados, bem como aquelas destinadas ao uso coletivo, de qualquer natureza, devem garantir condições de acesso, circulação e uso

pelas pessoas com deficiência, conforme disposto nas legislações e normas de acessibilidade, através de rotas acessíveis, incluindo a adoção de pisos táteis e de sinalização acessível.

Art. 231. A largura mínima dos corredores internos em habitações unifamiliares será de 0,90 m (noventa centímetros).

Art. 232. A passagem externa mínima em habitações unifamiliares quando este for a única opção de acesso e não haver nenhuma abertura, será de 0,90 m (noventa centímetros) livre.

Art. 233. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações que fazem parte e, quando não previstas nas referidas normas específicas, nas normas abaixo:

I - degraus, com piso (p) e espelho (e), atendendo a relação: $0,60 \text{ m} \leq 2e+p \leq 0,65 \text{ m}$;

II - Largura:

- a) quando de uso comum ou coletivo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- b) quando de uso restrito poderá ser admitida redução para até 0,90 m (noventa centímetros);
- c) estão dispensadas das exigências as escadas tipo marinheiro e caracol, admitida somente para acessos a jiraus, torres, adegas e para casos especiais.

III - as escadas terão passagem com altura livre não inferior a 2,10 m (dois metros e dez centímetros);

IV - será obrigatória a largura mínima de 0,15 m (quinze centímetros) junto ao bordo interior da escada, nos trechos em leque.

§ 1º Em todas as habitações coletivas as caixas de escada deverão ser iluminadas e ventiladas conforme a Seção I, Capítulo III, do Título V, desta Lei, excetuadas as escadas de segurança, que deverão obedecer à legislação específica, normatizadas pelos órgãos competentes.

§ 2º Sempre que o número de degraus consecutivos exceder a 19 (dezenove), será obrigatória a intercalação de patamar com a largura mínima de 0,75 m (setenta e cinco centímetros).

§ 3º A instalação de corrimão deverá atender legislação específica, e normas técnicas vigentes.

Seção II Dos Passeios Públicos

Art. 234. Os passeios públicos e as calçadas deverão atender, no que couber, as legislações e normas específicas, inclusive as disposições contidas neste Código.

§ 1º É de responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel edificado, situado em via pública beneficiada com a pavimentação, exceto aqueles em construção, construir, ou reparar os passeios entre o alinhamento e o meio fio, mantendo-os livres e em estado normal de conservação, sem buracos e/ou obstáculos que impeçam a normal circulação dos usuários.

§ 2º As calçadas deverão possuir faixa livre ou passeio com dimensões mínimas, previstas na norma técnica vigente.

§ 3º Caso haja a necessidade de intervenções junto aos passeios públicos, deverá ser solicitada autorização prévia do órgão competente.

Art. 235. Fica proibida a colocação de cunhas ou rampas de materiais, fixos ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio junto às soleiras do alinhamento.

CAPÍTULO II DO TRANSPORTE VERTICAL DE PASSAGEIRO, DE CARGA E DE SERVIÇO

Art. 236. Nenhum equipamento mecânico de transporte vertical poderá se constituir no único meio de circulação e acesso à edificação.

§ 1º A instalação de elevadores de passageiros, de carga e de serviço, mesmo que não obrigatórios para a edificação, ficam sujeitos às disposições desta Lei e legislação e normas pertinentes em vigência.

§ 2º Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e calor, em níveis superiores aos previstos na legislação específica e normas técnicas vigentes.

Art. 237. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros a edificação que apresentar o piso do último pavimento situado à altura (h) superior a 12,00 m (doze metros) do piso do pavimento térreo.

§ 1º Nas edificações não residenciais destinadas a comércio e serviços poderá ser previsto para o transporte vertical de passageiros a instalação de escadas ou esteiras rolantes projetadas de acordo com a legislação e normas pertinentes vigentes.

§ 2º Nos edifícios que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical maior que 24,00 m (vinte e quatro metros), contados a partir do nível da soleira do pavimento mais baixo, o número mínimo de elevadores será 2 (dois).

§ 3º Não serão considerados para o cálculo da altura, de que trata este artigo, a casa de máquinas, o ático e o andar de cobertura destinado à zeladoria ou andar superior privativo em unidades duplex.

Art. 238. A área fronteira às portas dos elevadores deverá garantir distância mínima de circulação sem obstáculos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 239. É obrigatória a comunicação entre o hall do elevador e a escada de incêndio e segurança.

Parágrafo único. A exigência prevista no caput deste artigo poderá ser dispensada se atendidas as seguintes condições:

- I - o elevador der acesso direto a cada uma das unidades autônomas da edificação;
- II - cada uma das unidades autônomas da edificação tiver acesso à escada de segurança.

Art. 240. Em caso de adaptação de imóveis para novas atividades, será permitida a instalação de plataforma elevatória para fins de acessibilidade, atendendo as normas técnicas vigentes, inclusive quanto aos seus acessos.

CAPÍTULO III DOS TIPOS DE ACESSO, VAGAS E ESTACIONAMENTO

Art. 241. O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre a guia da via e o

alinhamento do imóvel, e deverão satisfazer as seguintes condições:

I - os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos;

II - não poderá haver acesso de veículos nas esquinas;

III - os acessos de veículos não poderão ser projetados defronte aos abrigos de ônibus de transporte coletivo e defronte as faixas destinadas para travessia de pedestres, salvo os casos autorizados pelo órgão de trânsito;

IV - o rebaixamento das guias (meio-fio) para o acesso de veículos ao imóvel não poderá ser superior a 7,00 m (sete metros) por intervalo de rebaixamento. Para imóveis com testadas de dimensões elevadas, as dimensões dos intervalos dos rebaixamentos atenderão às diretrizes do órgão de trânsito;

§ 1º Visando garantir a segurança dos pedestres, os acessos para veículos devem ser independentes;

§ 2º As vagas de acomodação serão exclusivamente dentro do imóvel e calculadas na relação 1 (uma) vaga para cada 50 (cinquenta) vagas de estacionamento interno, considerando 5,00 m (cinco metros) de comprimento por veículo;

§ 3º O controle de entrada deverá estar situado depois das vagas de acomodação;

§ 4º Para acesso ao nível inferior e superior, o início da curva vertical de concordância do perfil transversal do passeio com a rampa de acesso, deverá iniciar a 3,00 m (três metros) afastado do alinhamento para o interior do imóvel.

§ 5º O acesso às garagens, quando com capacidade superior a 50 (cinquenta) carros, deverá ser obtido por meio de 2 (dois) ou mais vãos de largura mínima de 3,0 m (três metros) cada um, admitindo-se um único com largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

§ 6º As rampas para tráfego de veículos, terão a largura mínima de 3,00 m (três metros) e a declividade máxima de 20 % (vinte por cento).

Art. 242. Nos condomínios, as vias internas terão, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de leito carroçável e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) acessível nas calçadas livre de obstáculos.

Parágrafo único. A dimensão do leito carroçável poderá sofrer alteração por solicitação do Corpo de Bombeiros ou de outros órgãos.

Art. 243. Os espaços de manobra e estacionamento de automóveis serão projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

§ 1º Exclusivamente para o caso de vagas localizadas no recuo frontal do imóvel, não serão admitidas vagas bloqueadas, quando a manobra se fizer direto na via pública.

§ 2º Os imóveis localizados em vias arteriais e coletoras terão as vagas autorizadas mediante anuência do órgão de trânsito.

Art. 244. Os estacionamentos terão seus espaços para acesso, circulação e guarda de veículos projetados, dimensionados e executados em razão de seu tipo e porte, livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, eximindo-se a Prefeitura pela viabilidade de circulação e manobra dos veículos e poderão ser dos tipos:

I - privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

II - coletivo: aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

Art. 245. O dimensionamento das vagas de estacionamentos deverá obedecer às normas vigentes e serão de responsabilidade do proprietário, possuidor, autor do projeto ou responsável técnico pela execução da obra.

Parágrafo único. Fica assegurada a reserva de vagas especiais conforme legislações específicas.

Art. 246. As garagens deverão ter pé-direito mínimo de 2 (dois) metros e 30 (trinta) centímetros.

Art. 247. As dimensões das vagas (largura e comprimento) deverão estar de acordo com as Tabelas I.I e I.II do Anexo II.

Art. 248. Para todas as exigências definidas neste Capítulo caberá aprovação pelo órgão de trânsito.

Seção I Edifício-garagem

Art. 249. Caracteriza-se o edifício-garagem pela destinação de toda a edificação ou parte bem definida dela para finalidade específica de estacionamento de veículos, sem vinculação com outras destinações e dispondo de vagas com acesso de uso comum.

Parágrafo único. Deverão observar:

I - paredes e escadas, bem como todos os elementos da construção que constituem a estrutura do edifício, de material incombustível;

II - paredes até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura e os pisos revestidos de material liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens;

III - havendo pavimento superposto, o teto será de pavimento incombustível;

IV - ventilação forçada, quando não disponham de ventilação natural de acordo com as normas técnicas.

Art. 250. O edifício-garagem deverá dispor de compartimentos, ou locais, para:

I - recepção e espera do público;

II - instalações sanitárias para o público masculino e feminino e PNE - Pessoa com Necessidades Especiais;

Art. 251. Se o acesso ao edifício-garagem for feito por meio de elevadores ou outros mecanismos, aplicar-se-ão as seguintes disposições:

I - nas faixas de acesso entre o alinhamento do logradouro e a entrada dos elevadores haverá um espaço para acomodação de veículos, com área mínima correspondente a 5 % (cinco por cento) de área total de estacionamento servidas pelo acesso, sendo que este espaço terá conformação e posição que facilitem a movimentação e espera dos veículos em direção aos elevadores de forma que não perturbem

o trânsito de pessoas e de veículos no logradouro;

II - os elevadores ou outros meios mecânicos deverão ter capacidade para absorver amplamente o fluxo de entrada e de saída de veículos;

§ 1º A concordância do nível da soleira com o do passeio nas entradas de veículos, deverá ser feita em sua totalidade, dentro do lote.

§ 2º Deverão ser dotadas de instalações e equipamentos adequados contra incêndio.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 252. Qualquer tipo de intervenção ou restauração, em imóvel tombado, em processo de tombamento ou indicado para preservação, ou na área envoltória de imóvel tombado, somente será autorizada, após anuência expressa do órgão municipal, estadual ou federal, responsável pela medida protetorista.

Art. 253. Qualquer obra ou modificação das condições naturais do terreno, ou sobre imóveis que incidam restrições ambientais, somente serão autorizadas mediante anuência expressa do órgão ambiental competente.

Art. 254. Todas as edificações regulamentadas neste código, ou ainda, os casos omissos tratados na forma prevista no artigo 255, deverão atender, no que lhes forem cabíveis, todas as disposições desta lei e das demais leis municipais, estaduais e federais. Deverão atender ainda as normas técnicas referentes à acessibilidade, prevenção e combate a incêndio.

TÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 255. Os casos omissos, eventuais conflitos de interpretação e o procedimento referido na presente Lei serão analisados e decididos por comissão técnica deliberativa composta por representantes dos órgãos municipais competentes, a ser regulamentada por decreto.

Art. 256. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Parágrafo único. Os processos administrativos protocolados a partir da publicação desta Lei, deverão ser analisados a luz do novo Código de Obras.

Art. 257. Revogam-se as Leis nº 1.437, de 21 de novembro de 1966; nº 1.865, de 22 de junho de 1976; nº 1.944, de 13 de dezembro de 1977; nº 1.964, de 2 de junho de 1978; nº 2.009, de 22 de maio de 1979; nº 2.022, de 17 de agosto de 1979; nº 2.115, de 29 de junho de 1981; nº 2.123, de 9 de setembro de 1981; nº 2.143, de 7 de dezembro de 1981; nº 2.146, de 14 de dezembro de 1981; nº 2.226, de 7 de outubro de 1983; nº 2.291, de 14 de junho de 1984; nº 3.106, de 27 de setembro de 1989; nº 3.150, de 17 de novembro de 1989; nº 3.163, de 19 de dezembro de 1989; nº 3.387, de 24 de outubro de 1990; nº 3.693, de 12 de outubro de 1991; nº 4.445, de 25 de novembro de 1993; nº 5.650, de 20 de abril de 1998; nº 4.999, de 27 de novembro de 1995; nº 5.565, de 13 de janeiro de 1998; nº 5.691, de 8 de junho de 1998, artigos 32 e nº 5.922, de 11 de junho de 1999; nº 6.164, de 29 de maio de 2000; nº 6.294, de 13 de outubro de 2000; nº 7.076, de 26 de abril de 2004; nº 7.108, de 13 de maio de 2004; nº 7.744, de 17 de abril de 2006; nº 7.822, de 19 de junho de 2006; nº 7.869, de 25 de agosto de 2006; nº 8.434, de 22 de abril de 2008; nº 8.003, de 13 de novembro de 2006; nº 8.146, de 23 de abril de 2007; nº 8.513, de 23 de junho de 2008; nº 8.517, de 30 de junho de 2008; nº 8.610, de 28 de outubro de 2008; nº 8.859, de 12 de

setembro de 2009; nº 8.873, de 4 de setembro de 2009; nº 8.927, de 22 de setembro de 2009; nº 8.966, de 4 de novembro de 2009; nº 9.047, de 12 de março de 2010; nº 9.078, de 23 de março de 2010; nº 9.332, de 28 setembro de 2010; nº 9.951, de 5 de março de 2012; nº 9.952 de 5 de março de 2012; nº 10.076 de 3 de maio de 2012; nº 10.112, de 23 de maio de 2012; nº 10.130, de 10 de julho de 2012; nº 10.313, de 17 de outubro de 2012; nº 10.522, de 22 de julho de 2013; nº 10.708, de 7 de janeiro de 2014; nº 10.770, de 2 de abril de 2014; nº 10.808 de 7 de maio de 2014; nº 10.929, de 20 de agosto de 2014; nº 10.935, de 27 de agosto de 2014; nº 11.004, de 17 de novembro de 2014; nº 11.174, de 16 de setembro de 2015 e nº 11.623, de 7 de dezembro de 2017.

Art. 258. Revogam-se ainda os itens "Construção e ampliação de residências, barracos edifícios, etc", "Construção de garagens, telheiros e abrigos ...", "Estrutura em concreto armado ou laje", "Construção de marquise e toldo", "Reformas, reparos e demolições", "Habite-se de prédios", "Alvará de licença:", "Construção ou reforma por prédio", "Aprovação ou modificação de planta", "Revalidação de construção ou reforma", "Pequenas obras" e "Armação decorativa, barraca, coreto, parque de diversão" da Tabela 4 da Lei Municipal nº 3.444, de 1990 e o item "TAXA DE LICENÇA PARA ALINHAMENTO E NIVELAMENTO - 1. Alvará de licença para alinhamentos e nivelamentos, por metro linear" da Tabela 7, da Lei Municipal nº 1.444, de 13 de dezembro de 1966.

Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 25 de abril de 2 025, 370º da Fundação de Sorocaba.

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

DOUGLAS DOMINGOS DE MORAES
Secretário Jurídico

AMÁLIA SAMYRA TOLEDO EGÊA
Secretária de Governo

MAURÍCIO AUGUSTO COIMBRA CAMPANATI
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais, na data supra.

ANA CAROLINA GOMES DOS SANTOS
Chefe da Divisão de Controle de Documentos e Atos Oficiais

ANEXO I DA TERMINOLOGIA

Os termos e abreviações contidos nesta Lei devem ser interpretados, restritivamente, de acordo com os seguintes significados:

A

Acréscimo - aumento de uma construção, quer no sentido horizontal, quer no vertical, formando novos compartimentos ou ampliando os compartimentos existentes.

Adega - lugar, que por condições de temperatura e outras, serve para a guarda de bebidas.

Alicerce - maciço de material adequado, que serve de base para as paredes de uma edificação.

Alinhamento - linha legal, definida por autoridade municipal, limitando o terreno e o logradouro público.

Alpendre - cobertura saliente de uma edificação, sustentada por colunas, pilares.

Alvará de Licença de Construção - documento expedido por autoridades municipais, que autoriza a

construções, reformas e demolições de obras.

Andaime - plataforma usada para alcançar pavimentos superiores das construções, podendo ser constituído por vários tipos de materiais.

Andar - qualquer pavimento de uma edificação, acima do porão, embasamento, rés do chão, loja ou sobreloja:

- a) andar térreo - pavimento acima do porão, ou do embasamento, no mesmo nível da via pública;
- b) primeiro andar - pavimento imediatamente acima do andar térreo, rés do chão, loja ou sobreloja.

Apartamento - conjunto de dependências constituído de habitação distinta, com no mínimo um dormitório, uma sala, uma cozinha e área de serviço.

Apart-hotel - edificação em que as unidades podem ter destinação ao uso residencial de carácter permanente ou temporário, com ou sem serviços internos ou privativos, podendo também ser denominado como flat.

Aprovação de projeto - ato administrativo que precede à expedição do alvará.

Área - é o espaço livre e desembaraçado com toda a sua altura e estendendo-se em toda a largura do lote, de divisa lateral:

- a) área de frente é a que se acha entre o alinhamento de via pública e a fachada da frente do edifício;
- b) área do fundo é a que se acha entre a divisa do fundo do lote e a divisa posterior extrema do edifício.

Área Comum de um Condomínio - são benfeitorias comuns, cobertas ou não.

Área de luz - espaço descoberto, para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa lateral (espaço livre fechado).

Área de manobra - destinada ao condutor alterar a posição do veículo em relação à via.

Área de serviço - compartimento para lavagem, secagem de roupas e panos de limpeza.

Área global ou total da construção - soma das áreas de todos os pavimentos.

Área útil - superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.

Arquibancada - sucessão de assentos, em várias ordens de filas, cada uma em plano mais elevado do que a outra.

Ático - parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores e caixas d'água.

Átrio - pátio situado no centro ou na entrada de uma edificação, aposento que serve como uma área de recepção, podendo ser fechado ou aberto para captar iluminação e ventilação naturais.

Auditório - recinto de características apropriadas a audições.

B

Balanço - avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste.

Bandeira - vedação fixa ou móvel na parte superior das portas e janelas.

Bar - é o estabelecimento comercial de não permanência prolongada de pessoas.

Barracão - é a edificação coberta, fechada em todas as suas faces e destinada a fins industriais, comerciais, de serviços e depósitos, não podendo servir de habitação noturna.

Beiral - é uma continuidade da cobertura.

Box Comercial - dependências de uso comercial ou de serviços, delimitando ambientes de uma área total.

Brise - conjunto de elementos, fixos ou móveis, instaladas nas fachadas expostas ao sol para evitar o aquecimento excessivo dos ambientes sem prejudicar a ventilação e a iluminação.

C -

Calçada Interna - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de

pedestres, executada dentro do imóvel.

Calçada Externa - parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Casa de bombas - compartimento em que se instalam as bombas de recalque.

Casa de máquinas - compartimento em que se instalam as máquinas comuns das edificações.

Cela - compartimento divisório entre bacias sanitárias ou chuveiros na parte interna de sanitários ou vestiários coletivos.

Closet - compartimento interno de uma residência anexo a um dormitório ou banheiro.

Cobertura - último pavimento dos edifícios.

Cobertura desmontável - abrigos removíveis que não possuam forro do tipo laje.

Copa - compartimento auxiliar da cozinha.

Copa de Apoio - compartimento auxiliar para fins de uso não residencial.

Coreto - espécie de armação construída ao ar livre, destinado a espetáculos públicos.

Cota - toda e qualquer medida expressa em projetos arquitetônicos, especificando a indicação ou registro numérico das dimensões.

Croqui - peça gráfica simplificada da edificação de cada pavimento implantado.

Demolição - derrubamento total ou parcial de uma edificação.

Deque - plataforma de tábuas paralelas, geralmente de madeira.

Dispensa - edificação destinada a guarda ou armazenagem de gêneros alimentícios, entre outros produtos.

Despejo - edificação destinada a guarda de produtos não alimentares.

Drive Thru - é um serviço de vendas de produtos, que permite ao cliente comprar o produto sem sair do carro.

E

Edícula - construção não caracterizada como residência, podendo servir como área de lazer, dependência de empregado, quarto de hóspede e/ou serviço, com área limitada a 1/3 (um terço) da edificação principal.

Edificação - obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamentos ou material.

Edificação acessória - edificação secundária e complementar à principal, tal como piscina, edícula, quiosque, gazebo, depósito, canil.

Edifício ou prédio - edificação vertical, constituída de pavimentos.

Elevação - cada uma das faces externas de qualquer edificação, podendo ser classificada em frontal, posterior ou de fundos e lateral.

Elevador - máquina que executa o transporte, em altura, de pessoas ou mercadorias.

Entulho - materiais usados ou fragmentos restantes da demolição ou construção.

Escada - elemento constituído por uma sucessão de degraus e permite o acesso entre duas superfícies de níveis diferentes.

Escala - relação entre as medidas de um espaço ou edificação e a sua representação gráfica.

Escoramento - elementos em geral para arrimar estruturas que ameaçam ruir ou possibilitar outros serviços.

Esquadria - termo genérico para indicar portas, caixilhos, venezianas e vedações móveis.

Estacionamento interno - área destinada a parada de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros.

F

Fachada - elevação das partes externas de uma construção.

Fachada principal - é a voltada para o logradouro público.

Fachada secundária - é toda aquela que não é voltada para o logradouro público.

Flat - edificação em que as unidades podem ter destinação ao uso residencial de caráter permanente ou temporário, com ou sem serviços internos ou privativos, podendo também ser denominado como apart-hotel.

Forro - revestimento da parte inferior do madeiramento do telhado ou de um pavimento.

Fossa séptica - recipiente de concreto ou de alvenaria revestida, em que se depositam as águas do esgoto e servidas, e onde as matérias orgânicas em suspensão sofrem processo químico modificativo.

Frente de lote - divisa do lote contígua ao logradouro público, facultando ao proprietário escolher aquela que, como tal, deva ser considerada, quando o lote for de esquina.

Fundo do lote - lado oposto à frente. No caso de lote triangular, em esquina, o fundo é o lado do triângulo que não forma testada.

G

Galeria pública - passagem coberta em um edifício, ligando entre si dois logradouros ou recuo da construção no pavimento térreo, tornando a passagem coberta.

Galpão - construção constituída por uma cobertura, aberta em uma ou mais faces, e destinadas somente a fins industriais, comerciais, serviços, ou a depósito e abrigo, não podendo servir de habitação.

Galpão de Obras - dependência provisória destinada à guarda de materiais, escritórios da obra ou dependências do vigia, enquanto durarem os serviços de construção.

Garagem - espaço coberto, ou não, destinado para guarda de veículos motorizados.

Guia - elemento separador instalado na via, também conhecido como "meio-fio", com a função de separar a faixa de pavimentação das pistas destinadas ao trânsito de veículos, das faixas das calçadas, canteiros centrais de avenidas e de logradouros públicos, servindo para orientação do tráfego, para contribuir com a drenagem superficial e com a segurança dos usuários das vias.

Guia rebaixada - trecho de Guia com rebaixamento, estritamente necessário para atender a acessibilidade e proporcionar acessos de veículos aos imóveis.

H

Habitação - construção ou fração de edifício ocupado como domicílio.

Habitação conjugada - unidade habitacional onde dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam em um só compartimento, solução utilizada em Quitinetes, Loft's ou Studios.

Hall, vestíbulo, saguão - dependência de uma edificação que serve como acesso ou ligação entre outros compartimentos.

Hipermercado - estabelecimento comercial com venda predominante de produtos alimentícios variados, oferecendo uma gama variada de outras mercadorias com área de vendas superior a 5.000,00m².

I -

Iluminação - distribuição de luz natural ou artificial num recinto ou logradouro. Arte e técnica de iluminar os recintos a logradouros.

Indústria - local onde por meio de transformação, fabrica-se ou produz-se alguma coisa.

Instalações temporárias - são aquelas de caráter provisório, tipo estande de vendas.

Internato - estabelecimento escolar em que os alunos residem na própria escola.

J

Jirau - plataforma de estrado ou passadiço, com estrutura independente, provisória e removível,

intermediária entre o piso e o teto de um compartimento, sem permanência humana prolongada.

L -

Laje - estrutura plana e horizontal, que divide os pavimentos da construção.

Lanternim - telhado sobreposto às cumeeiras, permitindo a iluminação e ventilação das grandes salas, oficinas e depósitos.

Lavabo - instalação sanitária composta de lavatório e vaso sanitário.

Lote - porção de terreno que faz frente ou testada para um logradouro público, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

M

Mansarda - janela disposta sobre o telhado de uma edificação para iluminar e/ou ventilar seu desvão.

Marquise - estrutura em balanço, aberta lateralmente que se projeta para além das paredes externas da edificação.

Memorial - descrição completa dos serviços a serem executados em uma obra, acompanha o projeto.

Mercado ou Mini-mercado - estabelecimento comercial com venda predominante de produtos alimentícios variados, oferecendo uma gama variada de outras mercadorias com área de vendas inferior a 300,00 m².

Mezanino - piso intermediário que subdivide um pavimento ou dependência de uma edificação, caracteriza-se por ter uma das faces aberta e a área não superior a 1/3 da área do pavimento em que se situa.

Mictório - aparelho sanitário geralmente de acesso público próprio para o ato de urinar.

Muro - maciço de alvenaria de pouca altura que serve de vedação ou separação entre terrenos contíguos, entre edificações ou entre partes do mesmo terreno.

Muro de arrimo - obra destinada a sustentar o empuxo das terras e que permite dar a estas um talude vertical ou inclinado.

N

Nivelamento - regularização do terreno por desaterro das partes altas, enchimento das partes baixas. Determinação das diversas cotas e conseqüentemente das altitudes, de linha traçada no terreno.

Núcleo - conjunto de edificações dentro de um bairro sujeito à condições especiais.

O

Óculo - janela de dimensões reduzidas, geralmente de forma circular ou derivada.

Oitão - coroamento de parede entre esta e o telhado, de forma triangular.

P

Parapeito ou Guarda Corpo ou Gradil - resguardo de madeira, vidro, ferro ou alvenaria, geralmente de pequena altura, colocado nos bordos das sacadas, terraços, pontes e etc. para proteção das pessoas.

Para-raios - dispositivo destinado a proteger os edifícios contra os efeitos das descargas elétricas da atmosfera.

Parede-cega - parede voltada para espaço livre aberto, desprovida de abertura, janelas ou portas.

Passeio - parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

Patamar - superfície de escada, de maior profundidade que o degrau.

Pátio - recinto descoberto, no interior de uma edificação ou murado e situado no pavimento térreo.

Pavimento - plano que divide as edificações no sentido de altura.

Pavimento térreo - é o pavimento com acesso direto à rua. Quando forem vários acessos à rua, corresponderá ao principal acesso social à edificação.

Pé-direito - distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

Peitoril - base inferior das janelas, que se projeta além da parede, ou a parte superior de um parapeito ou guarda-corpo.

Pérgola - elemento vazado, horizontal ou inclinado, de caráter decorativo, com superfície vazada superior a 80% (oitenta por cento) e nervuras com altura inferior a 0,60 m (sessenta centímetros).

Pilar ou coluna - elemento estrutural vertical usado para receber esforços.

Pilotis - conjunto de colunas/pilares de sustentação de uma edificação que deixa livre o pavimento térreo.

Planta - representação gráfica de uma construção onde cada ambiente é visto de cima, plano horizontal, sem o telhado, a partir do corte horizontal à altura de 1,50m da base.

Platibanda - coroamento superior das edificações, formada pelo prolongamento das paredes externas acima do forro.

Porão - pavimento de edificação que tem mais da quarta parte do pé-direito abaixo do terreno circundante.

Profundidade de lote - é a distância entre a testada ou frente e a divisa oposta ou fundo, medida segundo uma linha normal à frente. Se a forma do lote for irregular, avalia-se a profundidade média.

Q

Quitinete - vide habitação conjugada.

R

Recuo - é o espaço de terreno livre pertencente à propriedade particular situado entre o alinhamento do logradouro e o edifício.

Reentrância - é a área, em continuidade com uma área maior e com esta se comunicando, limitada e guarnecida de paredes.

Reforma tipo I - intervenção em estrutura, pé-direito ou compartimentação vertical de edificação existente, sem alteração do uso pré-estabelecido.

Reforma tipo II - Pequenos reparos que não causem as interferências descritas em reforma tipo I.

Requalificação - intervenção em edificação vertical existente, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso, para reabilitação ao uso residencial.

Residencial unifamiliar - é aquela destinada para a moradia, podendo ser casas térreas ou assobradadas, isoladas, não isoladas, ou na forma de condomínios horizontais;

Residencial multifamiliar - é aquela destinada para a moradia, constituída de edifícios de apartamentos em geral, na forma de condomínios verticais ou residência sobreposta.

S

Sacada - estrutura plana, horizontal e saliente das paredes de um edifício, com a qual se comunica por uma porta e fechada por algum tipo de guarda-corpo.

Saliência - elemento arquitetônico, engastado ou apostado na edificação ou muro, tais como abas, floreiras, ornamentos e brises.

Servidão - encargo imposto a qualquer propriedade para passagem, proveito ou serviço de outra propriedade pertencente a dono diferente.

Sobreloja - pavimento situado imediatamente acima do pavimento térreo e ligado diretamente a este.

Solarium - ambiente de descanso com boa incidência solar.

Soleira - parte inferior, no piso, de vão da porta.

Sótão - pavimento localizado imediatamente abaixo da cobertura de uma edificação com pé direito reduzido, ou espaço adaptado no desvão do telhado de uma edificação, tendo acesso interno ou externo, iluminação e ventilação.

Subsolo - pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação às vias públicas, a uma altura maior do que a metade do pé-direito, considerando-se o ponto médio da testada principal do imóvel.

Supermercado - estabelecimento comercial com venda predominante de produtos alimentícios variados, oferecendo uma gama variada de outras mercadorias com área de vendas entre 300,00 m² a menos de 5.000,00 m².

T

Tanque Ambiental - local destinado a lavagem dos utensílios e similares utilizados na limpeza de ambientes.

Tapume - vedação provisória que delimita o canteiro de em obras, construídas como medidas de segurança.

Terraço - cobertura de uma edificação ou parte da mesma constituindo piso acessível.

Testada ou frente - distância medida entre divisas lindeiras segundo a linha que separa o logradouro da propriedade privada e que coincide com o alinhamento.

V -

Vagas de Acomodação - espaço, interno ao lote, destinado a abrigar os veículos entre o alinhamento do lote e o dispositivo de controle de acesso.

Vão Livre - distância entre dois apoios, medida entre as faces internas.

Varanda - ambiente utilizado como extensão da fachada do imóvel.

Varanda Gourmet - ambiente utilizado como extensão da fachada do imóvel com equipamentos destinados ao lazer.

Vestíbulo - entrada de uma edificação, espaço entre a porta de ingresso e a escadaria em átrio.

Via - superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, compreendendo a pista, a calçada, o acostamento, ilha e canteiro central.

Via pública - são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, praças, parques, estradas, caminho e etc. de uso público.

Vias Internas - vias ou conjunto de vias destinadas a uso exclusivo dos moradores.

Vistoria Administrativa - diligência efetuada por profissionais habilitados da Prefeitura, a fim de verificar as condições de uma construção, instalação ou obra existente, em andamento ou paralisada, não só quanto à resistência e estabilidade, como quanto à regularidade.

Vistoria Sanitária - diligência efetuada por funcionários autorizados da Prefeitura com a finalidade de verificar as condições sanitárias da edificação conforme o uso a que se destina.

ANEXO II DOS COMPARTIMENTOS, ESPECIFICAÇÕES E DIMENSÕES MÍNIMAS

TABELA I - HABITAÇÕES

TABELA I.I - COMPARTIMENTOS DE USO PRIVATIVO

Compartimento	Área mínima (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Pé Direito (m)	Vão de Acesso (m)	Observações
Sala	8,00	2,00	2,70	0,80*	

Dormitório	Para 1 dormitório 12m ² ; Para 2 dormitórios 10m ² e 8m ² ; Para 3 dormitórios 10m ² , 8m ² e 6m ² .	2,00	2,70	0,80*	- Para mais de 3 dormitórios 10m ² para um deles, 8m ² para cada um dos demais menos um que poderá ser com 6m ² .
Cozinha	4,00	1,50	2,50	0,80*	
Área de serviço	1,80	1,20	2,50	0,80*	
Quarto de vestir (closet)	4,00	1,50	2,50	0,70**	- Até 6m ² dispensado de ventilação e iluminação.
Adegas, despensa, despejo, rouparia e similares.	1,50	0,90	2,50	0,60	- Até 4m ² dispensado de ventilação e iluminação. Nos casos de teto inclinado, o pé-direito mínimo não poderá ser inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros).
Circulação, hall, escadas, vestíbulo privativo, entrada principal.	-	0,90	2,50	0,90***	- Escadas e circulação atendem à legislação específica. - Escadas poderão ter altura livre igual ou superior a 2,00m. - Havendo passagem sob escada, altura do vão - h=2,10m.
Garagem, vagas p/ estacionamento de carros.	10,35	2,30	2,30 (vão livre)	2,30 (mínimo)	- Atender especificações quanto a PCD - Vagas livres dos dois lados - 2,30m x 4,50m. - Encostadas em uma parede - 2,50m x 4,50m. - Encostadas, nos dois lados, por paredes - 3,00m x 4,50m
Copa/Sala de Refeições ou Jantar	3,00	1,50	2,50	0,80*	

Obs.1: Os vãos de acesso não poderão ter altura inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros).

Obs.2.: Nos casos de teto inclinado, a altura mínima deverá respeitar o pé direito mínimo especificado nesta tabela, exceto quando devidamente observado na tabela.

* Em habitações de interesse social, o vão de acesso permitido será de 0,70;

** Em habitações de interesse social, o vão de acesso permitido será de 0,60;

*** Em habitações de interesse social, o vão de acesso permitido será de 0,70 m, exceto para a entrada principal. No entanto, poderão ser adotadas dimensões maiores conforme o padrão de interesse social, o posicionamento do produto ou as exigências de acessibilidade.

TABELA I.II - COMPARTIMENTOS DE USO COMUM

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Pé Direito (m)	Observações
Circulação, hall, escadas, vestíbulo coletivo.	-	1,20	2,50 (exceto escadas)	- As escadas e circulação deverão atender às normas e legislação específica. - As escadas deverão ter altura livre igual ou superior a 2,10m. - Havendo passagem sob escada, altura do vão h=2,10m.
Hall para elevadores	-	1,50	2,50	-
Salas para escritório	4,00	2,00	2,70	-
Antecâmara	0,90	0,90	2,50	-
Salas e salões de uso multifamiliar (comum)	10,00	2,40	2,70	-
Garagem, vagas p/ estacionamento.	10,35	2,30	2,30	- Atender especificações quanto a PCD - A altura sob vigas será de 2,30m. - As vagas para automóveis deverão ter dimensões de 2,30m x 4,50m, livre dos dois lados, quando estão encostadas em uma parede deverá ter dimensão mínima de 2,50m x 4,50m e quando encostados nos dois lados, por paredes, deverá ter dimensão mínima de 3,00m x 4,50m
Dep. Material Limpeza	1,20	1,00	2,50	- Deverá conter um tanque ambiental

TABELA I. III - COMPARTIMENTOS TIPO QUITINETE

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Círculo Inscrito (m)	Pé Direito (m)	Vão de acesso (m)	Observações
Sala/ Dormitório	12,00	2,40	2,50	-	
Cozinha	2,50	1,20	2,50	-	
Área para banho + bacia sanitária	2,00	1,00	2,50	0,70	- Deverão ser observadas as legislações pertinentes à acessibilidade. Nos casos de teto inclinado, o pé-direito mínimo não poderá ser inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros).

Obs.: O tanque poderá ser instalado na cozinha ou no sanitário.

TABELA I.IV - APART-HOTÉIS, FLATS, HOTÉIS, MOTÉIS, PENSÕES, POUSADAS, HOSPEDARIAS E ESTABELECIMENTOS CONGÊNERES.

Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Pé Direito (m)	Observações
Recepção	4,00	1,50	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	-
Sala de Administração	10,00	2,00	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	-
Copa / Apoio	9,00 para uso geral 5,00 para único pavimento	1,50	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	-
Despensa	1,50	0,90	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	- Até 4,00m ² , dispensado de ventilação e iluminação.
Dormitório (quarto)	8,00	2,00	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	- Os dormitórios deverão ter área correspondente a no mínimo 5,00m ² (cinco metros quadrados) por leito
Local para Refeições	12,00	3,00	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	-
Cozinha	10,00	3,00	3,00 - pavimento térreo 2,70 - demais pavimentos	-

TABELA II - EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Pé Direito (m)	Vão de Acesso (m)	Observações
Salas para escritório, comércio ou serviços	10,00	3,00	3,00	0,80	- Nos pavimentos superiores o pé direito poderá ser de 2,70 m
Dormitórios coletivos	8,00	2,00	2,70	0,80	- 5,00 m ² por leito
Recepção	4,00	1,5	2,70	0,80	
Copa de apoio	4,00	1,5	2,70	0,80	

Depósito de Material de Limpeza	1,20	1,00	2,70	0,60	- Área de higienização e guarda de material de limpeza ambiental deve ter tanque provido de água.
Salas de Espetáculos (teatros, cinemas, auditórios)	-	-	4,00	-	- Nos compartimentos administrativos o pé direito poderá ser de 2,70 m
Indústrias, Fábricas e Oficinas de serviços	-	-	4,00	-	- Nos compartimentos administrativos o pé direito poderá ser de 2,70 m
Edificações destinadas a ensino	-	-	3,00	-	- Nos compartimentos administrativos o pé direito poderá ser de 2,70 m
Locais de trabalho de pequenas dimensões	-	-	3,00	-	- Podendo ser admitidas, desde que devidamente justificadas, reduções até 2,70m
Compartimentos destinados a lavagem e lubrificação	-	-	3,00	-	- Deverão ser observados os demais requisitos no artigo 215
Depósitos de explosivos e de inflamáveis	-	-	4,00	-	
Edifício Garagem	-	-	2,30	-	- Deverão ser observados os demais requisitos no artigo 250

TABELA III - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

TABELA III.I - ESPECIFICAÇÕES E DIMENSÕES MÍNIMAS

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Dimensão Mínima (m)	Pé Direito (m)	Vão de Acesso (m)	Observações
ISS/Cela Sanitária	1,20	1,00	2,50	0,70*	Deverão ser observadas as legislações pertinentes à acessibilidade. Nos casos de teto inclinado, o pé-direito mínimo não poderá ser inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros).
Lavabo	1,50	1,00	2,50	0,70*	
Área para Banho	1,20	1,00	2,50	0,70*	
Área para Banho + Bacia Sanitária	2,00	1,00	2,50	0,70*	
ISC/Banheiro	2,50	1,00	2,50	0,70*	
Mictório			2,50	0,70*	
Vestiário	6,00	1,50	2,50	0,70*	A juízo da autoridade municipal, outras exigências relativas às dimensões, poderão também ser determinadas, tendo-se em vista o processo e as condições de trabalho.

* Em habitações de interesse social, o vão de acesso permitido será de 0,60.

TABELA III.II - QUANTIDADE MÍNIMA POR USO DA EDIFICAÇÃO

Uso da Edificação	ISC	ISS	Separação por sexo	Acesso Independente	Instalação por Pavimento
Residencial Unifamiliar e Multifamiliar Horizontal e Vertical	Prever no mínimo uma ISC por unidade autônoma				
Hotéis, Motéis	Prever no mínimo uma ISC por quarto				
Casas de Pensão, Hospedarias, Colônias de Férias, Acampamentos e congêneres que não possuam instalações sanitárias individuais.	2 a cada 20 leitos	-	Sim	Sim	Não
Orfanatos, Albergues e Congêneres, Estabelecimentos Militares e Penais, Conventos, Mosteiros, Seminários e similares.	2 a cada 10 leitos	-	Sim	Sim	Sim
Educação - Escolas e Internatos (outros)	-	2 para cada 25 alunos Nas áreas de recreação, 2 para cada 200 alunos	Sim	Sim	Sim
	Quando for prevista a prática de esportes ou educação física, deverá haver também chuveiros, na proporção de 1 para cada 100 alunos ou alunas e vestiários separados, com 5,00 m ² para cada 100 alunos ou alunas no mínimo.				
Educação infantil	2 para cada 25 alunos	-	Sim	Sim	Sim
Locais de práticas esportivas e piscinas (inclusive para os praticantes em ginásios e estádios)	-	2 para cada 80 pessoas	Sim	Sim	Sim
	Deverá haver também chuveiros, na proporção de 2 para cada 40 praticantes e vestiários separados.				
Locais de reunião e afluência de público de cultos religiosos	-	2 para cada 200 lugares	Sim	Sim	Não

Locais de reunião e afluência de público com fins sociais, culturais, esportivos (Cinemas, Teatros, Circos, Parques de Diversão de Uso Público, Auditórios, Ginásios, Estádios)	-	2 para cada 100 lugares	Sim	Sim	Sim
---	---	-------------------------	-----	-----	-----

Mercados, Supermercados, Hipermercados, Shopping Centers, Galerias e Centros Comerciais	-	2 para cada 500 m² de área destinada ao público	Sim	Sim	Sim
	Nos shoppings, os sanitários deverão estar localizados, no máximo, a 50,00 m (cinquenta metros) e no mesmo pavimento dos cinemas, teatros e praças de alimentação, tomando-se esta distância entre a porta do sanitário e o ponto mais próximo da sala de teatro, cinema ou da praça de alimentação.				
Edifícios de Uso Comercial e/ou Serviços sem atividade definida	-	2 para cada 200 m ²	Sim	Sim	Sim
	No momento da definição da atividade deverão ser aceitas as IS já existentes na edificação, desde que respeitem a quantidade mínima estabelecida nesta tabela e não hajam restrições a sua utilização				
Locais destinados ao consumo alimentício (bares, restaurantes e congêneres), locais de atendimento ao público (agências bancárias, repartições e congêneres)	-	2 para cada 100 m ² de área destinada ao público	Sim	Sim	Sim
Indústrias e Grandes Oficinas	-	2 para cada 1000 m ²	Sim	Sim	Sim
Aeroportos, Estações Rodoviárias, Ferroviárias, Portuárias e Estabelecimentos Congêneres.	-	2 até 150 m ² 4 acima de 150 m ² até 500 m ² 6 acima de 500 m ² até 1000 m ² Acima de 1000 m ² deverá ser adicionado 2 para cada 500 m ²	Sim	Sim	Sim
Velórios e Cemitérios	-	2 para cada 200 m ²	Sim	Sim	Sim
	Em caso de datas ou eventos específicos deverá prever ISS compatíveis com a expectativa de público				

Obs.1: Para todas as edificações deverá ser observado o disposto nas normas técnicas e legislações vigentes com relação à instalação de sanitários acessíveis (especialmente em relação à quantificação, dimensionamento e projeto).

Obs.2: Para atender as instalações sanitárias masculinas, será permitido a substituição de 1 bacia sanitária por 2 mictórios, limitando-se às restrições legais vigentes e às recomendações de normas técnicas.

Obs.3: Os compartimentos sanitários exclusivamente destinados a funcionários deverão atender Norma Regulamentadora Trabalhista em vigor.

Obs.4: Para atividades não especificadas nesta tabela deverá ser atendida a quantidade indicada para Edifícios de Uso Comercial e/ou Serviços sem atividade definida.

Obs.5: Quando os valores (área construída, lugares, etc) ultrapassarem as indicações previstas nesta tabela, deverá seguir a indicação imediatamente superior.

ANEXO III
DOS PRAZOS E MULTAS PELO NÃO ATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE CÓDIGO

TABELA I - PRAZOS

Item	Infração	Artigo	Prazo em dias corridos
1	Apresentação do Projeto Aprovado e Alvará de Licença	2º	30
2	Colocação da Placa de Identificação na Obra	13º	10
3	Providenciar a assunção do novo dirigente técnico, em virtude de afastamento do anterior.	16º	30
4	Para atendimento de qualquer das disposições desta Lei ou demais exigências relacionadas à regularização da edificação não constantes nesta tabela	73º	7
5	Adequar edificação ao projeto aprovado / Uso aprovado	74º	30
6	Para apresentação da conclusão da obra	42º	30
7	Providenciar a comunicação prévia de projeto protocolado a mais de 120 dias sem análise	33º	5
8	Realizar o reparo e/ou demolição quando do risco de colapso iminente	76º	2
9	Providenciar tapumes	82º	10
10	Execução do Muro de Divisa	93º	30
11	Para cumprimento do previsto na Seção III: Águas Pluviais	105º a 108º	30
12	Construir/reparar o passeio público	234º a 235º	30
13	Fechamento do imóvel abandonado	75º	30

Obs.1: Mediante recurso protocolado, devidamente justificado e fundamentado, poderá ser concedida dilação de prazo a ser definido pela comissão julgadora de recursos.

TABELA II - MULTAS

Item	Infração	Artigo	Valor Base (Reais)	Base de Cálculo
1	Inexistência de Projeto Aprovado e Alvará de Licença	2º	R\$ 12,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
2	Ausência de Placa de Identificação na Obra	13º	R\$ 303,00	Unitário
3	Prosseguimento de obra ou serviço licenciado sem a assunção do novo dirigente técnico, em virtude de afastamento do anterior.	16º	R\$ 12,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário

4	Não atendimento de qualquer das disposições desta Lei ou demais exigências relacionadas à regularização da edificação	73º	R\$ 12,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
5	Edificação em desacordo ao projeto aprovado / Uso diferente ao aprovado	74º	R\$ 9,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
6	Por falta de comunicação da conclusão da obra	42º	R\$ 6,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
7	Iniciar a Obra com projeto protocolado a mais de 120 dias, sem a comunicação prévia	33º	R\$ 12,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
8	Impedimento / Embaraço da Fiscalização da Obra	65º	R\$ 2.000,00	Unitário
9	Não realizar o reparo e/ou demolição quando do risco de colapso iminente	76º	R\$ 18,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
10	Embargo de Obra	77º	R\$ 2.000,00	Unitário
11	Desrespeito ao embargo	78º a 79º	R\$ 18,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
12	Tapumes	82º	R\$ 112,00	Metro da(s) testada(s) constante(s) no cadastro imobiliário
13	Inexistência do Muro de Divisa	93º	R\$ 6,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário
14	Pela inobservância do previsto na Seção III: Águas Pluviais	105º a 108º	R\$ 1.000,00	Unitário
15	Por deixar de construir/reparar o passeio público	234º a 235º	R\$ 112,00	Metro da(s) testada(s) constante(s) no cadastro imobiliário
16	Por deixar o imóvel em estado de abandono	75º	R\$ 25,00	Metro quadrado da área do terreno constante no cadastro imobiliário

ANEXO IV

DAS TAXAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Edificações residenciais, comerciais, industriais e demais usos	Taxa de Análise	Taxa de Aprovação e Fiscalização	Taxa de Alvará de Licença	Taxa de Certificação	Taxa de Certificação extra
---	-----------------	----------------------------------	---------------------------	----------------------	----------------------------

Construções novas, ampliações, acréscimos, regularizações, legalizações, demolições.	0,60 / m ²	3,50 / m ²	50,00 / unidade	1,50 / m ²	50,00 / unidade
Movimentação de terra, reforma, autenticação e adaptação	0,20 / m ²	1,20 / m ²	50,00 / unidade	0,50 / m ²	50,00 / unidade

SUMÁRIO

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO ÚNICO - DA APLICAÇÃO E FINALIDADE DO CÓDIGO DE OBRAS - Art. 1 - 4

TÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO I
DO MUNICÍPIO - Art. 5 - 8

CAPÍTULO II
TITULAR DO DIREITO DE CONSTRUIR - Art. 9 - 12

CAPÍTULO III
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA - Art. 13 - 17

TÍTULO III
DO LICENCIAMENTO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I
DO LICENCIAMENTO DA OBRA - Art. 18 - 27

CAPÍTULO II
DA APRESENTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO - Art. 28 - 29

CAPÍTULO III
DA ANÁLISE DOS PROCESSOS E PRAZOS - Art. 30 - 33

CAPÍTULO IV
DA CONDUÇÃO DA OBRA - Art. 34 - 38

CAPÍTULO V
DA CONCLUSÃO DA OBRA - Art. 39 - 45

CAPÍTULO VI
DAS TAXAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL - Art. 46 - 51

Seção I
Taxa de Análise - Art. 52 - 56

Seção II

Taxa de Aprovação e Fiscalização - Art. 57 - 61

Seção III

Taxa de Emissão de Alvará de Licença - Art. 62

Seção VI

Taxa de Certificação - Art. 63

Seção V - Taxa de Certificação Extra - Art. 64

TÍTULO IV
DA FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO ÚNICO - FISCALIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS FISCAIS - Art. 65 - 81

TÍTULO V
DO PROJETO E DA OBRA

CAPÍTULO I
DO CANTEIRO DE OBRAS - Art. 82 - 86

CAPÍTULO II
DAS CONDIÇÕES GERAIS DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
Dos Elementos Construtivos - Art. 87 - 97

Subseção I - Dos Contêineres Para Fins Residenciais e Não Residenciais - Art. 98 - 99

Subseção II - do Uso de Madeira Nas Edificações - Art. 100 - 103

Seção II
Da Área Construída - Art. 104

Seção III
Águas Pluviais - Art. 105 - 111

Seção IV
Instalações Prediais - Art. 112 - 119

Seção V
Das Instalações Sanitárias - Art. 120 - 126

Subseção I - Das Instalações Sanitárias em Lugares Que Não Possuem Rede de Água e Esgoto - Art. 127 - 129

CAPÍTULO III
DOS AMBIENTES E COMPARTIMENTOS - Art. 130 - 141

Seção I
Ventilação e Iluminação Das Edificações - Art. 142 - 153

Seção II
Edificações Habitacionais

Subseção I - Unifamiliares - Art. 154 - 155

Subseção II - Multifamiliares - Art. 156 - 162

Subseção III - Habitações Conjugadas - Art. 163 - 164

Subseção IV - Habitações de Interesse Social - Art. 165

Seção III
Edificações Não Residenciais - Art. 166 - 175

Subseção I - Locais de Reunião e Salas de Espetáculos (teatros, Cinemas, Auditórios) - Art. 176 - 179

Subseção II - Apart-hotéis, Flats, Hotéis, Motéis, Pensões, Pousadas, Hospedarias e Estabelecimentos Congêneres - Art. 180 - 184

Subseção III - Indústria, Fábricas e Oficinas e Postos de Serviços - Art. 185 - 191

Subseção IV - Edificações Destinadas a Ensino - Escolas - Art. 192 - 202

Subseção V - Mobiliários - Art. 203 - 204

Subseção VI - Locais de Trabalho de Pequenas Dimensões - Art. 205 - 207

Subseção VII - Postos Revendedores de Combustíveis Automotivos - Prca, Serviços de Lavagem Automotiva e Troca de Óleo - Art. 208 - 215

Subseção VIII - Dos Depósitos e Revendas de Gás Liquefeito de Petróleo (glp) - Art. 216 - 219

Subseção IX - Das Fábricas e Depósitos de Explosivos e de Inflamáveis - Art. 220 - 222

Subseção X - Estabelecimentos Bancários e Financeiros - Art. 223 - 227

TÍTULO VI

DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

CAPÍTULO I

DOS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO E PASSEIO PÚBLICO - Art. 228 - 229

Seção I

Dos Espaços de Circulação - Art. 230 - 233

Seção II

Dos Passeios Públicos - Art. 234 - 235

CAPÍTULO II

DO TRANSPORTE VERTICAL DE PASSAGEIRO, DE CARGA E DE SERVIÇO - Art. 236 - 240

CAPÍTULO III

DOS TIPOS DE ACESSO, VAGAS E ESTACIONAMENTO - Art. 241 - 248

Seção I

Edifício-garagem - Art. 249 - 251

TÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 252 - 254

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 255 - 257

ANEXO I - DA TERMINOLOGIA

ANEXO II - DOS COMPARTIMENTOS, ESPECIFICAÇÕES E DIMENSÕES MÍNIMAS

TABELA I - HABITAÇÕES

TABELA I.I - COMPARTIMENTOS DE USO PRIVATIVO

TABELA I.II - COMPARTIMENTOS DE USO COMUM
TABELA I. III - COMPARTIMENTOS TIPO QUITINETE
TABELA I.IV - APART-HOTEL, FLAT, HOTEL, MOTEL, PENSÃO, POUSADA E HOSPEDARIA
TABELA II - EDIFICAÇÃO NÃO RESIDENCIAL
TABELA III - INSTALAÇÕES SANITÁRIAS
TABELA III.I - ESPECIFICAÇÕES E DIMENSÕES MÍNIMAS
TABELA III.II - QUANTIDADE MÍNIMA POR USO DA EDIFICAÇÃO

ANEXO III - DOS PRAZOS E MULTAS PELO NÃO ATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE CÓDIGO

TABELA I - PRAZOS

TABELA II - MULTAS

JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de encaminhar à apreciação e deliberação de Vossa Excelência e Nobres Pares, o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a revisão do Código de Obras.

Este Código promove a adequação e atualização da Lei Municipal nº 1.437, de 21 de novembro de 1966 e alterações e, tem por finalidade primeira, incorporar as diretrizes definidas no Plano Diretor, planos e políticas setoriais, além de consolidar as legislações concorrentes, e atualizá-lo face às legislações Estadual e Federal e normas técnicas posteriores, adequando-o para as necessidades atuais.

Desde a publicação do Código de Obras vigente, em 1966, surgiram novos materiais, novas tipologias de construção, questões ambientais cada vez mais relevantes e discussões quanto à acessibilidade. Além disso, termos técnicos caíram em desuso, enquanto outros ganharam importância. A revisão e atualização do Código de Obras, em vigência há mais de meio século, estava prevista já no Plano Diretor anterior do Município, Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014, em seu art. 142, e continua prevista no Plano Diretor vigente, recém publicado, Lei nº 13.123, de 10 de janeiro de 2025, em seu art. 156, sob a mesma redação:

"Como legislações complementares deste Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial, fica mantida a necessidade de elaboração, a partir da promulgação desta Lei, do Código de Posturas; e revisão dos Códigos de Obras e Edificações e de Loteamento e Arruamento do Município de Sorocaba".

A presente proposta foi construída pelos técnicos das diversas secretarias da Prefeitura de Sorocaba, com coordenação da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN), e evoluiu em diversas etapas partindo do Projeto de Lei nº 259/2016.

Com o texto tomado como base, a primeira etapa envolveu todo o corpo técnico que atua com a aprovação e a fiscalização de obras na SEPLAN, em discussões semanais que foram levadas ao longo de 7 (sete) meses.

Ao longo de mais 5 (cinco) meses, a segunda etapa foi realizada incluindo outras secretarias e empresas afetas ao tema, participando obrigatoriamente SAAE, SEMOB/URBES, SEMA, SEFAZ, bem como os outros setores da própria SEPLAN. Uma consultoria externa oferecida pelo SEBRAE-SP apoiou esta segunda etapa integralmente, tendo trazido métodos, pontos de discussão e experiências com outros Municípios.

Uma terceira etapa envolveu a publicação para fins de Consulta Pública do texto elaborado até então, com oficialização dos órgãos representativos relacionados ao tema e a Câmara Municipal. A partir daí foram feitas consolidações, aprimoramentos no âmbito jurídico, bem como adequações em função dos trabalhos inerentes à atualização do Plano Diretor do Município.

Acreditamos que a legislação que estamos propondo facilitará na aplicação e compreensão das normas

municipais, tanto para os técnicos que a aplicam, quanto da população em geral, e ao incorporar questões mais atuais como sustentabilidade e acessibilidade, se tornará mais um instrumento para que tornemos Sorocaba uma cidade mais justa e acessível a todos, com um desenvolvimento ainda mais organizado.

Diante do exposto, estando dessa forma justificada a presente proposição, aguardo sua transformação em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em REGIME DE URGÊNCIA, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 14/05/2025

Toda a legislação
em um só lugar!

Federais

Estaduais

Leis.org

Municipais

Institucionais

Clique no link e conheça mais