

OF/GP/Nº ____/2025

Batatais/SP, ____ de _____ de 2025.

SENHOR PRESIDENTE,

Tem o presente, a finalidade de submeter à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, por intermédio de Vossa Excelência, o anexo Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Batatais e dá outras providências.

Esperando poder contar com o indispensável apoio de Vossa Excelência e Nobres Pares, antecipo os agradecimentos e renovo protestos de elevada estima e consideração.

COM OS MELHORES CUMPRIMENTOS,

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
(JUNINHO GASPAR)
PREFEITO DE BATATAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
EDUARDO HENRIQUE RICCI
Presidente da Câmara Municipal de Batatais
BATATAIS/SP

Batatais, ____ de _____ de ____.

Mensagem nº ____/2025.

Assunto: Projeto de Lei Ordinária dispendo sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Batatais e dá outras providências.

Senhor Presidente,

Encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres Vereadores, o anexo Projeto de Lei Complementar, dispendo sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Batatais e dá outras providências.

A elaboração de um novo Código de Obras e Edificações para o Município de Batatais se justifica por diversos fatores, destacando-se a necessidade de modernização do arcabouço normativo, a melhoria da qualidade de vida, a sustentabilidade e a segurança da população local.

O referido projeto atualiza, em âmbito municipal, as novas normas técnicas e regulamentações federais e estaduais, permitindo-se a incorporação de práticas modernas e tecnológicas, de modo a viabilizar a consecução de obras que estejam em conformidade com os padrões mais recentes de qualidade e segurança no Município da Estância Turística de Batatais.

A atualização do diploma normativo também assegura que as edificações proporcionem melhor qualidade de vida aos seus habitantes, com

condições adequadas de ventilação, iluminação, acessibilidade, segurança e uso eficiente de recursos naturais e tecnologias de energia sustentável. Tal condição reflete diretamente no incremento às condições de saúde e bem-estar da população.

Além disso, o Código de Obras e Edificações, em sua atualização, propugna garantir construções seguras, resistentes e observadas as adversidades do cenário urbano, facilitando a regularização e a fiscalização de obras e edificações, com processos administrativos mais claros e eficientes, que conduzam à coibição de construções irregulares na municipalidade.

Nota-se, igualmente, que a modernização do Código de Obras e Edificações visa contribuir para um planejamento urbano mais eficiente e ordenado, que proporcione melhoria na gestão do crescimento da cidade e a atração de novos investimentos imobiliários, bem como a preservação de suas áreas verdes, culturais e históricas, prevenindo o adensamento desordenado, a adoção de diretrizes sem a infraestrutura mínima e a degradação ambiental dos espaços territoriais.

Assim, encaminhamos, para consideração e deliberação de Vossa Excelência e dos demais nobres pares, o Projeto de Lei Ordinária, instituindo o novo Código de Obras e Edificações do Município de Batatais.

Valemo-nos da oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Batatais, aos ____ de ____ de 2025.

LUIS FERNANDO BENEDINI GASPAR JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

PROJETO DE LEI Nº

Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Batatais e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, ESTADO DE SÃO PAULO, DECRETA:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituído o Código de Obras do Município de Batatais, que estabelece as normas para elaboração e execução de projetos, obras e instalações, públicas ou privadas, em todo o território municipal.

Parágrafo único. As disposições contidas neste Código deverão ser utilizadas em complementaridade aos princípios do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, integradas ao conjunto de instrumentos do desenvolvimento urbano, especialmente às leis municipais de uso, ocupação e parcelamento do solo, bem como, aquelas disciplinadoras do licenciamento de atividades econômicas e de matéria ambiental, sanitária e de proteção do patrimônio histórico e cultural, sem prejuízo das normas técnicas brasileiras e da legislação federal e estadual pertinentes.

Art. 2º. A fim de garantir condição de habitabilidade, os projetos, obras e instalações deverão atender aos padrões mínimos de estabilidade, segurança, conforto, salubridade e acessibilidade de que trata este Código, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

- I - a subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;
- II - a garantia das condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - a promoção da eficiência energética e do conforto ambiental nas edificações;
- IV - a promoção da adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais do Município;
- V - a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação e a escolha de materiais adequados às condicionantes climáticas locais.

Parágrafo único. A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II está condicionada à adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas normas técnicas brasileiras vigentes sobre o tema, conforme as disposições da legislação vigente.

Art. 3º. É dever do Poder Público Municipal, órgãos dos demais níveis de Governo, concessionárias de serviços públicos, empresas, associações, organizações, instituições, entidades e cidadãos, entre outros agentes promotores das iniciativas caracterizadas neste Código, se empenharem no atendimento das disposições nele estabelecidas, resguardados as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal divulgará amplamente as disposições contidas neste Código, bem como promoverá a sua atualização e aperfeiçoamento sempre que couber.

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I

DO MUNICÍPIO

Art. 4º. É responsabilidade do Poder Executivo Municipal o licenciamento do projeto arquitetônico e a fiscalização da execução da obra no que couber através dos órgãos competentes, observando as disposições deste Código e os padrões urbanísticos definidos pela legislação vigente, recusando, no todo ou em parte, a obra que não satisfizer as condições de habitabilidade, estabilidade, segurança, conforto, salubridade e acessibilidade requeridas.

§ 1º O Poder Executivo Municipal manterá mecanismos de articulação interinstitucional apoiando-se, sempre que necessário ou exigido por Lei, em pareceres de órgãos especializados, a fim de respaldar seus atos em assuntos relacionados ao meio ambiente, saúde pública, sistema viário, patrimônio histórico e cultural, entre outros, conforme o caso.

§ 2º Além dos órgãos municipais competentes, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação deste Código:

I - o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico que envolva risco para os cidadãos, as instalações ou as mercadorias;

II - os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do meio ambiente natural e construído, e pela saúde pública;

III - as concessionárias dos serviços públicos;

IV - os órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

Art. 5º. Quando necessário, o órgão municipal competente pelo licenciamento final do projeto arquitetônico e pela fiscalização da execução das obras e instalações de que trata este Código, deverá solicitar a aprovação prévia de outros órgãos municipais e / ou dos potenciais intervenientes quando as modificações forem capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente.

Parágrafo único. Consideram-se impactos adversos ao meio ambiente, natural e construído, as interferências negativas nas condições de qualidade das águas, do solo, do ar, da saúde pública, das áreas urbanas - inclusive paisagem - e de uso e ocupação do espaço urbano.

Art. 6º. O Poder Executivo Municipal deverá assegurar, por meio do órgão competente, o acesso dos interessados às informações contidas na legislação urbanística e edilícia pertinentes ao imóvel envolvido no licenciamento e na execução de obras.

Parágrafo único. A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não pressupõem responsabilidade técnica da Municipalidade quanto à execução da obra, salvo nos casos previstos em Lei.

Art. 7º. Integram esta Lei, os Anexos:

I - ANEXO I:

- a) Tabela I - Critérios de utilização de elementos construtivos e obras complementares;
- b) Tabela II – Quantidade de instalações sanitárias por categoria de uso;

II - ANEXO II: Definições.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. As disposições deste deverão ser usadas em complemento às exigências do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, da Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS), do Código de Posturas e do controle ambiental, sem prejuízo de atendimento das normas técnicas brasileiras e das legislações pertinentes.

Parágrafo único. Os direitos e responsabilidades relativos a este Código recairão sobre o Poder Executivo Municipal, o proprietário ou possuidor e o profissional responsável.

TÍTULO II DAS COMPETÊNCIAS

CAPÍTULO I DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

Art. 9º. Compete ao Poder Executivo Municipal licenciar, por meio de documentos específicos, e fiscalizar as obras e instalações de acordo com este Código.

Art. 10. O Poder Executivo Municipal não tem capacidade para reconhecer o direito de propriedade, tampouco verificar a autenticidade de documentos externos e assinaturas neles contidos.

Art. 11. O Poder Executivo Municipal não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de execução de obras, utilização e manutenção das edificações particulares.

CAPÍTULO II DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 12. Compete ao proprietário ou ao possuidor, quando for exercer o direito de construir, habitar ou utilizar a edificação, comunicar previamente ao Poder Executivo Municipal.

Art. 13. O proprietário ou possuidor é responsável pelas condições de habitabilidade, estabilidade, segurança, conforto, salubridade e acessibilidade da obra ou edificação do imóvel que lhe pertence.

Art. 14. O proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada e é solidariamente responsável o profissional que responde pelo projeto ou execução da obra.

CAPÍTULO III DO PROFISSIONAL

Art. 15. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra, assim definido na legislação federal pertinente, deverá apresentar a documentação técnica de acordo com este Código, normas técnicas brasileiras e demais legislações pertinentes.

Art. 16. O profissional poderá representar o proprietário ou possuidor em seus interesses, mediante procuração ou documento equivalente, desde que devidamente assinado e com firma reconhecida de ambas as partes.

Art. 17. Ao Poder Executivo Municipal não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidades e alterações de projetos que sejam realizados após o licenciamento.

TÍTULO III DOS PROJETOS

CAPÍTULO I RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. 18. Enquadra-se como projeto de habitação unifamiliar, a proposta que preveja uma unidade habitacional por lote que contenha, pelo menos, os ambientes de repouso, instalação sanitária e instalação para preparo de alimentos.

Art. 19. O projeto para edificação de habitação unifamiliar poderá ser apresentado de modo simplificado, composto por:

I - representação gráfica do lote ou gleba, conforme dimensões e confrontações gravadas na matrícula do imóvel, com a indicação de nível em todos os seus vértices;

II - representação gráfica das silhuetas das edificações, contendo as dimensões dos perímetros e suas respectivas áreas;

III - indicação dos recuos da edificação em relação ao lote;

IV - representação gráfica dos perímetros, áreas e indicações de materialidade dos trechos permeáveis;

V - representação gráfica do perímetro do sistema de retenção de deflúvio, sendo este, objeto de projeto técnico detalhado conforme indicado na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS);

VI - indicação dos pontos de interligação das redes de infraestrutura da edificação com a rede pública, sendo compreendido por, mas não se limitando a: abastecimento de água com o posicionamento do hidrômetro, coleta de esgoto, energia elétrica e drenagem de águas pluviais;

VII - representação gráfica da calçada com indicação de suas dimensões;

VIII - representação gráfica dos locais de instalação de sinalização tátil no piso, rampas de acesso para veículos e / ou pessoas com deficiência e o espaço destinado ao plantio de árvore.

§ 1º O projeto deverá estar acompanhado dos documentos elencados no artigo 51 desta Lei.

§ 2º A apresentação simplificada do projeto prevista no *caput* deste artigo não exime o responsável técnico de suas responsabilidades com os demais parâmetros não informados, os quais deverão estar em conformidade com as normas técnicas e leis vigentes.

CAPÍTULO II

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E COLETIVO

Art. 20. Enquadra-se como projeto de habitação multifamiliar e coletiva, a proposta que preveja mais de uma unidade habitacional por lote ou habitação coletiva (conforme definição da Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo - LUUOS), que contenham, pelo menos, os ambientes de repouso, instalação sanitária e instalação para preparo de alimentos, bem como todas as áreas de uso comum, lazer, zeladoria, técnicas, acessos e afins.

Art. 21. Devem ser observadas as diretrizes e parâmetros contidos na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS), especialmente os relativos às condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

CAPÍTULO III

USO NÃO-RESIDENCIAL E DE USO RESIDENCIAL MISTO

Art. 22. Enquadra-se como projeto de edificação de uso não-residencial ou uso residencial misto, aquele cuja atividade está definida na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

§ 1º Por se tratarem de edificações de uso público e / ou coletivo, as edificações definidas no *caput*, deverão atender, no mínimo, às legislações e normas técnicas brasileiras referentes à acessibilidade e segurança contra incêndio, sem prejuízo às definidas pelos órgãos estaduais ou federais que detêm competência para fiscalizar e licenciar as atividades específicas a serem desenvolvidas nas mesmas.

§ 2º Devem ser observadas as diretrizes e parâmetros contidos na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS), especialmente os relativos às condições de acessibilidade, circulação e utilização das edificações em geral e dos espaços de uso público e / ou coletivo pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 3º Em caso de atividades que exijam licenciamento ambiental, o interessado deverá apresentar a Licença Prévia do empreendimento, expedida pelos órgãos federais e estaduais competentes, como condição para emissão do alvará de funcionamento.

§ 4º As edificações destinadas aos locais de reunião deverão ter acomodações especiais para pessoas com deficiência e idosos, na proporção prevista na legislação vigente, bem como condições de acesso e circulação de acordo com as respectivas normas técnicas brasileiras.

§ 5º As edificações destinadas a serviços de educação deverão atender, além deste Código, as exigências determinadas pela Secretária Estadual da Educação.

§ 6º As edificações destinadas a serviços de saúde deverão atender, além deste Código, as exigências determinadas pela Secretaria Estadual da Saúde, ANVISA e Vigilância Sanitária Municipal.

§ 7º As edificações e infraestruturas destinadas a Estações de Rádio Base (ERB) deverão atender aos parâmetros descritos na Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS).

CAPÍTULO IV DAS MODIFICAÇÕES

Art. 23. É considerada reforma, qualquer alteração que não implique em aumento de área da edificação.

§ 1º As reformas não necessitam de alvará, porém não são isentas de responsabilidade técnica para sua execução.

§ 2º Não é considerada reforma, se a alteração comprometer significativamente a estrutura do edifício, por meio de demolição e subsequente construção de uma nova estrutura que altere a identidade volumétrica original, mesmo que respeitados o perímetro e a área originais da edificação.

Art. 24. São consideradas ampliações ou demolições todas as alterações na edificação que modifiquem a área construída.

§ 1º Todas as ampliações ou demolições necessitam de alvará.

§ 2º Todas as ampliações e / ou demolições devem obedecer aos mesmos trâmites para aprovação de projetos de edificações.

CAPÍTULO V DO CÔMPUTO DAS ÁREAS

Art. 25. Para efeito de cálculos e cômputo das áreas de uma construção, deve-se considerar a subdivisão da área total em área complementar e principal, onde:

§ 1º Os parâmetros para área complementar estão definidos no Título III, Capítulo VIII deste Código;

§ 2º Será considerada área principal toda aquela que não se enquadre nos parâmetros descritos no §1º deste artigo;

§ 3º As áreas não computáveis referem-se aos elementos construtivos complementares, assim definidos no Título III, Capítulo VIII deste Código.

Art. 26. Para efeito de cálculo do gabarito será computada a altura máxima da edificação em metros lineares, medida a partir do piso do pavimento térreo até o ponto mais alto do pé-direito do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas.

§ 1º Considera-se pavimento térreo o andar cuja diferença de nível do piso seja o mais próximo do nível médio do passeio público, constituindo-se como o principal acesso de pedestres à edificação;

§ 2º A diferença de nível máxima admitida para o pavimento térreo é qualquer ponto a 1,50 m (um metro e meio) acima ou abaixo do nível médio da guia contígua ao imóvel;

CAPÍTULO VI DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 27. Não é permitido o despejo de águas pluviais ou servidas sobre as calçadas e imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta.

Parágrafo único. Fica proibido o despejo de águas pluviais nas redes de esgoto e o despejo de esgotos na rede de águas pluviais.

Art. 28. A instalação dos equipamentos para a distribuição de água e coleta de esgotos sanitários obedecerá às normas técnicas brasileiras e às normas específicas do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. É obrigatória a instalação de, no mínimo, um hidrômetro por imóvel, custeada pelo proprietário.

Art. 29. O assentamento dos equipamentos de energia elétrica obedecerá às normas técnicas brasileiras e às normas específicas das respectivas empresas responsáveis pela prestação do serviço, devendo situar-se no interior do lote e em local de fácil acesso.

Art. 30. Nas edificações de uso coletivo é obrigatória a instalação de tubulações, armários e caixas para serviços telefônicos, televisões a cabo e internet conforme as normas técnicas brasileiras e normas específicas das empresas responsáveis pela prestação do serviço.

CAPÍTULO VII DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

Art. 31. São considerados equipamentos mecânicos todos os elementos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, a esta se integrando, quais sejam:

I - equipamento permanente: aquele de caráter duradouro ou imprescindível à edificação, tais como, mas não se limitando a: elevador, escada rolante, esteira transportadora, ponte rolante, central de ar condicionado, caldeira, transformador de cabina de força, balança de pesagem de veículos, tanques e reservatórios de armazenagem de produtos químicos, inflamáveis e explosivos, reservatório estacionário de gás sob pressão, conjuntos ou aparelhos de lubrificação ou lavagem de veículos, e assemelhados;

II - equipamento transitório: aquele de caráter não permanente ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte, que representa risco potencial à segurança do usuário, tais como, mas não se limitando a: elevador e guindaste utilizados em obras, equipamento de parque de diversões e assemelhados.

§ 1º Os equipamentos mecânicos, com exceção de elevadores permanentes, não serão considerados como áreas edificadas.

§ 2º Os elevadores ou outro equipamento mecânico de transporte vertical não poderão constituir-se no único meio de circulação nas edificações.

Art. 32. As edificações com mais de três pavimentos ou que apresentarem desnível maior que nove metros entre o piso térreo e o piso do último pavimento deverão ser providos de, pelo menos, um elevador, que deverá atender às normas técnicas brasileiras relativas à acessibilidade.

CAPÍTULO VIII DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS COMPLEMENTARES E OBRAS COMPLEMENTARES

Art. 33. São considerados elementos construtivos complementares aqueles que não são passíveis de cômputo de áreas, sendo definidos e caracterizados como segue:

I- Muros, muretas, cercas e gradis;

- II- Arrimos;
- III- Pavimentações externas, escadas e rampas descobertas;
- IV- Pérgolas;
- V- Mezaninos, desde atendidos os critérios estabelecidos no inciso III do art. 50;
- VI- Beirais - avanço igual ou inferior a 0,60m. Acima deste valor considera-se como área construída toda a projeção;
- VII- Jardineiras e similares;
- VIII- Armários ou depósitos destacados da construção principal, desde que atendidas as dimensões máximas de 1,50m x 0,60m (comprimento x largura). Os espaços fronteiros deverão respeitar a largura de passagem prevista neste Código;
- IX- Cabines de energia elétrica e telefonia e para instalações de gás combustível (GLP ou GN). Os espaços fronteiros deverão respeitar a largura de passagem prevista neste Código.

Art. 34. São consideradas obras complementares as definidas no art. 25, §9º da Instrução Normativa RFB n.º 2021/2021 e suas alterações, ou em outro regulamento que vier a substituí-la.

CAPÍTULO IX DOS COMPARTIMENTOS

Art. 35. Para fins deste Código, os compartimentos das edificações são classificados segundo a função preponderante neles exercida, podendo ser de permanência transitória ou de permanência prolongada, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade adequada de ventilação e iluminação.

§ 1º São classificados como de permanência transitória (CPT) os compartimentos de uso ocasional ou temporário, caracterizados como espaços habitáveis que demandem permanência confortável por tempo determinado, tais como, mas não se limitando a: vestíbulos, corredores, caixas de escadas, despensas, depósitos, vestiários, sanitários e garagens.

§ 2º São classificados como de permanência prolongada (CPP) os compartimentos de uso constante, caracterizados como espaços habitáveis que demandem permanência confortável por tempo longo ou indeterminado, tais como, mas não se limitando a: dormitórios, salas de estar, de jantar, de lazer, ambientes de estudos, de trabalho, copas, cozinhas, lojas, salas comerciais e locais para reuniões.

§ 3º Se o compartimento abrigar atividades classificadas como CPT e CPP, ou seja, de múltiplo uso, será classificado como compartimento de permanência prolongada (CPP).

§ 4º O dimensionamento dos compartimentos deve seguir os seguintes parâmetros mínimos:

I – Uso residencial:

- a) CPT: conter, em projeção horizontal, um círculo de diâmetro inscrito de 1,20 m (um metro e vinte) e pé-direito de 2,50 m (dois metros e cinquenta), e;
- b) CPP: conter, em projeção horizontal, um círculo de diâmetro inscrito de 2,00 m (dois metros) e pé-direito de 2,70 m (dois metros e setenta).

II – Uso não-residencial:

- a) CPT: conter, em projeção horizontal, um círculo de diâmetro inscrito de 1,20 m (um metro e vinte) e pé-direito de 2,50 m (dois metros e cinquenta), e;
- b) CPP: conter, em projeção horizontal, um círculo de diâmetro inscrito de 2,00 m (dois metros) e pé-direito de 3,00 m (três metros).

§ 5º No projeto e a execução de habitações de interesse social serão admitidos os dimensionamentos mínimos contidos no Art. 97 do Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978 (Código Sanitário do Estado de São Paulo).

Art. 36. Os compartimentos deverão ser dimensionados, posicionados e executados de forma a proporcionar condições adequadas de habitabilidade, estabilidade, segurança, conforto, salubridade e acessibilidade.

Art. 37. Também serão respeitados os limites mínimos de pé-direito estabelecidos neste Código, nas edificações dotadas de:

- I- Unidades imobiliárias com mais de um pavimento,
- II- Pé-direito duplo com ou sem aproveitamento de mezaninos,
- III- Compartimentos em andares intermediários de qualquer natureza.

Art. 38. Para fins deste Código, pode ser considerado mezanino, o espaço intermediário entre dois pavimentos de um edifício, destinado a um compartimento de permanência transitória ou prolongada, desde que atenda cumulativamente os seguintes parâmetros:

- I - Seja aberto para o ambiente do piso inferior,
- II - O pé-direito seja compatível com o uso proposto, e;
- III - Ocupe, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do piso inferior, caso contrário, sua área deverá ser computada.

CAPÍTULO X DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 39. A implantação das edificações está condicionada ao atendimento da Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS) e deste Código, a fim de assegurar as condições adequadas de iluminação e ventilação das mesmas.

§ 1º A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

I - nos locais de trabalho e nos destinados a ensino, leitura e atividades similares: 1/5 (um quinto) da área do piso;

II - nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários: 1/8 (um oitavo) da área do piso, com o mínimo de 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados);

III - nos demais tipos de compartimento: 1/10 (um décimo) de área do piso, com o mínimo de 0,60 m² (sessenta centímetros quadrados).

§ 3º Nenhuma abertura, eirado, terraço ou varanda poderá estar situado a menos de 1,50 m do lote vizinho.

§ 4º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) do lote vizinho.

§ 5º As dimensões mínimas estabelecidas neste Código, poderão ser reduzidas à metade quando se tratar de abertura zenital.

§ 6º Para ventilação, deverá estar prevista área de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área exigida para iluminação.

Art. 40. Nos compartimentos de permanência transitória (CPT), a iluminação natural poderá ser substituída por artificial e a ventilação poderá ser indireta ou induzida, de acordo com as seguintes condições:

§ 1º A ventilação indireta acontece quando a troca de ar percorre um ambiente intermediário através de duto horizontal ou vertical de seção não inferior a 0,40 m² (quarenta centímetros quadrados) com dimensão vertical mínima de 0,40 m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00 m (quatro metros).

§ 2º Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas.

§ 3º A ventilação poderá ser induzida mecanicamente, desde que seu dimensionamento seja objeto de projeto executivo específico que atenda as normas técnicas brasileiras, devendo ser apresentado junto da respectiva ART/RRT.

§ 4º Para os compartimentos destinados às atividades especiais que por sua natureza não possam ter aberturas para o exterior, serão admitidas iluminação e ventilação artificiais, desde que justificadas pela natureza das atividades e dimensionadas de acordo com as normas técnicas brasileiras, na forma do parágrafo anterior.

Art. 41. Os compartimentos poderão ter suas aberturas voltadas para os espaços conformados pelos afastamentos ou por poços de ventilação e iluminação (PVI) desde que atendam a Tabela III da Lei de Urbanização, Uso e Ocupação do Solo (LUUOS) quanto às dimensões mínimas de recuo.

CAPÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Art. 42. Deverão ser previstas instalações sanitárias separadas por sexo nas edificações cuja lotação seja igual ou maior que vinte pessoas, atendendo, inclusive, às normas técnicas e legislações relativas à acessibilidade.

§ 1º Para o cálculo de lotação das edificações, aplicar-se-ão os parâmetros para dimensionamento das saídas de emergência contidos nas instruções técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e suas alterações.

§ 2º Qualquer ponto de uma edificação não poderá distar mais que cinquenta metros de uma instalação sanitária separada por sexo.

§ 3º Nos sanitários masculinos, a metade do número de bacias poderá ser substituída por mictórios.

§ 4º Deverão ser previstos anteparos ou antecâmaras nas instalações sanitárias com acesso direto a compartimentos destinados a locais de reunião, trabalho, refeitório ou salas de consumo e preparos de alimentos, além daquelas indicadas por outros órgãos intervenientes, quando for o caso.

§ 5º Os parâmetros para definição da quantidade mínima de instalações sanitárias por categoria funcional das edificações está indicada na Tabela II, Anexo I.

CAPÍTULO XII DA CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

Art. 43. Os espaços destinados ao acesso e circulação de pessoas, vãos de portas, passagens, vestíbulos, corredores, rampas e escadas, classificam-se em:

I - de uso privativo quando se destinarem às unidades habitacionais unifamiliares e às edificações em geral ou a seus compartimentos de uso restrito com lotação não superior a vinte pessoas;

II - de uso coletivo quando não se enquadrarem nas condições estabelecidas no item anterior.

Art. 44. O dimensionamento dos espaços de circulação, acessos, rampas, escadas, elevadores e afins deverá ser calculado conforme as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, sem prejuízo às normas que tratam de acessibilidade, e, sua largura não pode ser inferior a 0,90 m (noventa centímetros).

Art. 45. As dimensões mínimas dos vãos das portas de acesso a qualquer compartimento deverão atender aos seguintes parâmetros:

I – CPT: 0,60 m (sessenta centímetros) de largura por 2,10 m (dois metros e dez) de altura, e;

II – CPP: 0,80 m (oitenta centímetros) de largura por 2,10 m (dois metros e dez) de altura.

Art. 46. O sistema de segurança contra incêndio é composto por um conjunto de instalações relacionadas a procedimentos dos usuários da edificação de forma a garantir uso e manutenção adequados e o abandono em segurança em caso de emergência.

CAPÍTULO XIII DOS ESTACIONAMENTOS

Art. 47. Os estacionamentos estão classificados em:

I – privativos: aqueles que se destinam à utilização da população permanente da edificação;

II – coletivos: aqueles que se destinam ao uso conjunto de usuários da edificação.

Parágrafo único. A largura mínima de acesso e circulação dos estacionamentos deve garantir a manobra dos veículos a que se destina, e será objeto de análise específica pelo órgão responsável.

Art. 48. Para imóveis com usos residenciais, não será permitido o rebaixamento de guia que ultrapasse em 60% (sessenta por cento) a dimensão da testada do lote.

§ 1º Os acessos de veículos para edificações de uso coletivo deverão ser independentes do acesso de pedestres.

§ 2º O acesso de veículos em esquinas estará limitado a um ponto localizado em até 4,00 m (quatro metros) do início da curva, excetuando-se:

I - Os lotes com ângulo igual ou superior a 135° (cento e trinta e cinco graus);

II – Os lotes sem curva - ou seja, retas ou chanfradas - onde o ponto limite encontrar-se-á a 5,00 m (cinco metros) do ponto de intersecção dos prolongamentos dos alinhamentos prediais, e;

III – Os lotes para habitações unifamiliares.

§ 3º As adequações de nível entre logradouro público e o lote deverão ser executadas dentro dos lotes, ficando assim proibidos quaisquer rampas ou obstáculos no passeio público.

§ 4º O dimensionamento mínimo das vagas de estacionamento deve seguir os seguintes parâmetros:

I – Veículo de passeio: 2,30 m (dois metros e trinta) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento;

II – Veículo de passeio conduza ou seja conduzido por pessoas com deficiência: 3,50 m (três metros e cinquenta) de largura por 5,00 m (cinco metros) de comprimento;

III – Motocicleta: 1,00 m (um metro) de largura por 2,00 m (dois metros) de comprimento;

IV – Caminhão até seis toneladas: 3,00 m (três metros) de largura por 7,50 m (sete metros e cinquenta) de comprimento;

V – Ônibus / caminhão acima de seis toneladas: 3,50 m (três metros e cinquenta) de largura por 15,00 m (quinze metros) de comprimento.

§ 5º Em todos os casos descritos no parágrafo anterior, deve ser mantida uma altura livre de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta).

§ 6º Nos estacionamentos coletivos, deverão ser reservadas vagas especiais nas seguintes proporções:

I - 5% (cinco por cento) para veículos que transportam pessoas idosas;

II - 2% (dois por cento) para veículos que transportam pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção.

III - Tais vagas serão devidamente sinalizadas com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes e posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade à pessoa.

TÍTULO IV

DAS NORMAS ESPECÍFICAS E PROCEDIMENTOS

Art. 49. O Poder Executivo Municipal fornecerá subsídios, autorizará e aprovará as atividades relativas a projetos edilícios através dos seguintes documentos, conforme os critérios previstos neste Código e demais legislações correlatas:

I - Alvará de Construção: documento que permite executar obras, mediante aprovação do projeto.

II - Alvará de Demolição: documento que permite demolir obras construídas, mediante aprovação do projeto.

III - Comunique-se: documento que dá ciência ao responsável técnico de toda e qualquer irregularidade ou adequação, seja do projeto ou ainda da execução da obra.

IV - Auto de Vistoria: documento expedido após a verificação da obra quando do seu término, através do qual habilita o uso da edificação para a atividade prevista em projeto previamente aprovado.

V – Certidão de Demolição: documento expedido após a verificação da demolição da obra, o qual certifica a finalização dos serviços, nos moldes previstos no respectivo alvará.

CAPÍTULO II DOS DESENHOS

Art. 50. As peças gráficas relativas aos projetos edilícios deverão ser apresentadas conforme padronização da Secretaria responsável pelo licenciamento urbanístico e edifício, conforme condições previstas nesta Lei.

§ 1º Os projetos de modificações deverão ser representados conforme a seguinte legenda de cores:

I - amarelo: a demolir;

II - vermelho: a construir;

III - azul ou preto: existente;

IV - verde: a legalizar.

§ 2º Desde que não haja alteração da edificação em relação ao licenciamento anterior quanto a área licenciada e sua respectiva configuração, a mesma será considerada como “existente”.

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 51. Para a análise e aprovação do projeto ou da obra, deverão ser apresentados, no mínimo:

- I - certidão de matrícula do imóvel, emitida no prazo máximo de trinta dias;
- II - documento que comprove a posse do imóvel;
- III - projeto arquitetônico devidamente assinado, com data atualizada e com o número registro no respectivo conselho;
- IV - documento expedido pelo conselho profissional que comprove a responsabilidade técnica (ou documento equivalente);
- V - declaração de procedência da madeira, conforme a Lei Municipal n.º 3020, de 16 de julho de 2009;
- VI - declaração de descarte de resíduos sólidos, conforme a Lei Municipal n.º 3604, de 24 de julho de 2019;
- VII - memorial descritivo do projeto a ser construído e memorial de atividades;
- VIII - recibo autenticado dos pagamentos das taxas e emolumentos do referido projeto;
- X - qualificação do proprietário ou possuidor do imóvel, incluindo nome, RG, CPF e o endereço onde ele receberá as comunicações (comunique-se, intimações, notificações e citações).

§ 1º Os projetos apresentados deverão atender às demais legislações municipais pertinentes.

§ 2º Quando o projeto ou obra depender de análise de outros órgãos públicos, faculta-se o protocolo de vias físicas dos documentos especificados no *caput*, tantas quantas forem necessárias.

§ 3º A posse do imóvel deve ser comprovada documentalmente, por todos os meios em direito admitidos, tais como, mas não se limitando a: certidão de matrícula, escritura pública de venda e compra, contratos particulares de venda e compra, contratos preliminares de venda e compra, promessas e compromissos de venda e compra, formais de partilha.

§ 4º Os documentos especificados no *caput* serão em suporte físico ou digital, conforme regulamentação expedida pela Secretaria responsável pelo licenciamento urbanístico e edificado.

§ 5º O proprietário ou possuidor deverá manter seu endereço atualizado, e comunicar qualquer alteração temporária ou definitiva.

§ 6º Presumem-se válidas as comunicações dirigidas ao endereço informado, ainda que não recebidas pessoalmente pelo proprietário ou possuidor, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente informada, fluindo os prazos a partir da data do comprovante de entrega da correspondência no primitivo endereço.

Art. 52. A falta do protocolo de qualquer dos documentos supramencionados acarretará em suspensão da análise e da respectiva aprovação.

Parágrafo único. Toda documentação deverá estar devidamente assinada e datada no ato da aprovação.

CAPÍTULO III DOS ALVARÁS

Art. 53. Nenhuma edificação poderá ser iniciada ou demolida sem a expedição do respectivo alvará, que será realizada pelo órgão competente após a aprovação do projeto.

Parágrafo único. Para efeito deste Código, entende-se por alvará, o de construção, demolição ou regularização de obras ou edificações.

Art. 54. Os alvarás são válidos por dois anos, não admitindo-se a prorrogação de prazo.

Art. 55. Os alvarás serão expedidos em até vinte dias úteis, contados da data de protocolo da respectiva solicitação.

§ 1º Sendo necessária a consulta a outros órgãos ou Secretarias, a documentação deverá ser enviada pelo órgão requisitante dentro de 48 (quarenta e oito) horas, ficando interrompido o prazo do *caput*.

§ 2º A Secretaria ou órgão consultado deve fazer análise completa do pedido e emitir resposta no prazo máximo de quinze dias úteis, reabrindo o prazo do *caput*.

§ 3º A segunda via do alvará será expedida em até cinco dias úteis, contados da data de protocolo da respectiva solicitação.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Art. 56. A regularização consiste na aprovação de projeto e expedição de alvará para obras ou edificações construídas sem as devidas autorizações.

Art. 57. O Poder Executivo Municipal poderá regularizar as edificações existentes que se encontrem em desacordo com as Leis pertinentes, notadamente no que se refere a:

- I - Taxa de Ocupação;
- II - Taxa de Permeabilidade;
- III - Afastamentos Mínimos;
- IV - Coeficiente de Aproveitamento;
- V - Ambientes com dimensões inferiores às indicadas nesta Lei;
- VI - Áreas de iluminação ou ventilação inferiores às indicadas nesta Lei.

Parágrafo único. A regularização de que trata o *caput* deste artigo depende de comprovação das condições de habitabilidade e segurança do imóvel, através de Laudo Técnico e Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, emitidos por profissionais legalmente habilitados por seus respectivos conselhos (CREA, CAU ou CFT).

Art. 58. Não são passíveis de regularização as edificações que:

- I - não respeitem o uso do solo determinado para o local;
- II - invadam área pública;
- III - desrespeitem o direito de vizinhança, conforme previsto no Código Civil;
- IV - sejam relativas à implantação de antenas transmissoras / receptoras de telefonia móvel celular e telefonia fixa;
- V - desrespeitem as normas ambientais;
- VI - que estejam situadas nas faixas de domínio das linhas de transmissão de alta tensão, e nas faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- VII - desrespeitem legislação federal ou estadual;
- VIII - não atendam as questões de acessibilidade nos termos da Legislação vigente, exceto as residências unifamiliares;
- IX - desrespeitem restrições convencionais dos loteamentos;
- X - que estejam situadas em área de risco geológico.

Art. 59. O trâmite para expedição do alvará referente às obras ou edificações construídas sem as devidas autorizações seguirá o mesmo procedimento de análise e aprovação de projetos de construção.

Parágrafo único. Excepcionalmente nos casos de regularização total de obra ou edificação, o auto de vistoria será expedido concomitantemente ao alvará, sendo devida a cobrança da respectiva taxa de emissão.

Art. 60. Para a aprovação do processo, será majorada a taxa de licença para execução de obras particulares na ordem de 50%, a título de multa.

§ 1º A majoração descrita no *caput* será aplicada sobre a área que se encontre em desacordo com as Leis pertinentes e cumulativamente para cada tipo de infração, com valor mínimo igual ou superior a 2,5% (dois e meio por cento) do valor venal do terreno.

§ 2º Não incidirá a multa referida no *caput* sobre as edificações residenciais unifamiliares cuja área total construída seja igual ou inferior a 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados), desde que o projeto seja protocolado em até um ano a partir da vigência desta Lei.

§ 3º As multas referentes aos projetos protocolados a partir do prazo estipulado no parágrafo anterior serão aplicadas em dobro.

§ 4º O valor total referente às multas poderá ser dividido em até quatro parcelas mensais e subsequentes.

Art. 61. Quaisquer das regularizações promovidas pelo Poder Executivo Municipal não eximem o seu promotor das responsabilidades e penalidades legais, assim como não implica na concessão de vantagens fiscais.

CAPÍTULO V DO COMUNIQUE-SE

Art. 62. Denomina-se "comunique-se", o documento expedido pelo Poder Executivo Municipal que dá ciência ao responsável técnico de toda e qualquer irregularidade ou adequação, seja do projeto ou ainda da execução da obra, com o objetivo de saná-los conforme os critérios previstos neste Código e demais legislações correlatas.

§ 1º O "comunique-se" deve exaurir os fatos analisados e indicar as exigências de uma única vez, exceto quando:

I - A omissão da exigência potencialmente causar danos ao requerente, à vizinhança, ao meio ambiente, aos interesses da coletividade;

II - Houver equívocos na aferição das áreas do projeto;

III - Houver inserção de novos documentos ao processo;

IV - O requerente não atender às exigências injustificadamente.

§ 2º O responsável técnico terá trinta dias corridos para sanar as irregularidades e promover as adequações, caso contrário, o projeto será indeferido e arquivado.

§ 3º A verificação do atendimento ao “comunique-se” deverá ser realizada em até cinco dias úteis.

CAPÍTULO VI DO AUTO DE VISTORIA

Art. 63. Concluída a obra prevista no alvará de construção, o interessado ou o responsável técnico deverá requerer a expedição de Auto de Vistoria ao Município.

§ 1º O pedido do Auto de Vistoria será instruído com:

I - cópia do respectivo alvará;

II - documento que comprove o descarte regular dos resíduos gerados, nos termos da Lei n.º 3604, de 24 de julho de 2019 e suas alterações;

III - cópia do laudo de vistoria e aprovação pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, nos termos deste Código e da legislação correlata.

§ 2º Em até quinze dias corridos, contados da data de protocolo da respectiva solicitação, será lavrado o auto.

§ 3º A vistoria para lavratura do auto será registrada em fotos georreferenciadas e datadas, quantas forem necessárias para demonstrar o atendimento ao projeto aprovado.

§ 4º As fotos deverão ser anexadas ao protocolo da solicitação.

§ 5º O Auto de Vistoria somente habilita a edificação para o exercício das atividades especificadas nos projetos e nos respectivos alvarás.

§ 6º Verificada a inadequação da construção ao projeto aprovado, ou descumprimento das legislações correlatas, o Município expedirá “comunique-se” para regularização da situação, observando-se os procedimentos indicados neste Código.

Art. 64. O Auto de Vistoria poderá ser parcial se a parte concluída tiver condições seguras de habitabilidade, estabilidade, segurança, conforto, salubridade e acessibilidade.

TÍTULO V **DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 65. As obras só poderão ser iniciadas após a expedição do Alvará de Construção, observando-se os procedimentos indicados neste Código.

Art. 66. Para fins de ação de fiscalização, será considerado início de obra a execução de qualquer serviço que modifique as condições consolidadas do imóvel, salvo as reformas.

Art. 67. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocamento de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Art. 68. O canteiro de obras compreende a área destinada para a execução de obras e instalação de equipamentos temporários.

§ 1º É vedada a utilização do logradouro público como canteiro de obras, salvo na parte interna dos tapumes.

§ 2º O uso do tapume é obrigatório, devendo ser utilizado no alinhamento do imóvel. Sendo necessário seu avanço sobre a calçada, deverá ocupar até metade de sua largura e ser garantida passagem livre de ao menos 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Nenhum elemento do canteiro de obra poderá prejudicar os equipamentos de interesse público, tais como: os de infraestrutura básica, o mobiliário urbano, a vegetação e afins.

§ 4º Será permitida a implantação de alojamentos e escritório de canteiro de obras em projeção sobre a calçada desde que esta avance, no máximo, até a metade da calçada e seja mantido pé-direito mínimo igual a 3,00 m (três metros).

Art. 69. Máquinas ou outros equipamentos produtores de ruídos deverão respeitar os horários de funcionamento e condições previstas no Código de Posturas Municipal, salvo exceções autorizadas a critério do Poder Executivo Municipal, decorrentes de casos fortuitos ou de força maior.

Art. 70. Devem ser observadas as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e as respectivas normas técnicas brasileiras em todos os serviços a serem executados nas obras e edificações, de modo a garantir a segurança e saúde no trabalho.

§ 1º Deverá ser previamente autorizado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, o desvio do trânsito de pedestres para o leito carroçável, quando necessária a execução de obras em passeios públicos contíguos às vias de tráfego moderado ou intenso.

§ 2º Concluídos os serviços na fachada, ou paralisada a obra por período igual ou superior a trinta dias corridos, o tapume deverá ser recuado ao alinhamento do imóvel.

Art. 71. Todas as obras deverão conter identificação visível dos profissionais responsáveis por meio de placa com área mínima de 0,70 m² (setenta centímetros quadrados).

§ 1º As placas de obra deverão conter as seguintes informações:

I - nome do profissional responsável pelo projeto da edificação, título profissional e número de registro no respectivo conselho de classe;

II - nome do profissional responsável técnico pela execução da obra, título profissional e número de registro no respectivo conselho de classe;

III - nome da empresa responsável pelo projeto e / ou execução da obra, título profissional e número de registro no respectivo conselho de classe e na Prefeitura, quando for pessoa jurídica;

IV - atividades técnicas desenvolvidas;

V - endereços, e-mails e telefones para contato dos profissionais supracitados.

Art. 72. O alvará e os respectivos registros, anotações ou termos de responsabilidade técnica deverão permanecer na obra e apresentados sempre que solicitados pela fiscalização.

TÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

CAPÍTULO I DAS VISTORIAS E DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS

Art. 73. Toda obra em execução ou concluída poderá ser vistoriada pelo Poder Executivo Municipal, devendo ser garantido ao servidor municipal incumbido desta função, livre acesso ao local e às pessoas que nela estejam ou trabalhem.

Art. 74. Constatadas irregularidades sanáveis, serão tomadas as seguintes medidas administrativas:

- I - notificação e embargo da obra;
- II - demolição total ou parcial da obra;
- III - interdição de terreno ou edificação;
- IV - imposição de multa.

Art. 75. A obra será embargada quando:

- I – o fato gerador da notificação não for regularizado dentro dos prazos previstos neste Código;
- II – houver descumprimento deste Código;
- III – for iniciada sem a expedição do respectivo alvará;
- IV – sua execução não atenda às normas técnicas brasileiras referentes à forma de edificar e aos materiais empregados, ainda que expedido o respectivo alvará;
- V – houver risco iminente à segurança de pessoas e bens, sejam eles públicos ou privados.

§ 1º Havendo prosseguimento após o embargo, a obra será lacrada de modo que seja impedido todo e qualquer acesso até que o embargo seja levantado, facultado ao Poder Executivo Municipal requerer o auxílio de força policial para cumprimento da medida.

§ 2º As atividades determinadas pelo Poder Executivo Municipal para a regularização da obra poderão ser realizadas durante o embargo, contudo é proibido o prosseguimento das atividades relativas à execução.

Art. 76. As edificações serão demolidas em sua totalidade ou parcialmente, quando insuscetíveis de regularização, mesmo que expedido o respectivo alvará ou auto de vistoria, quando:

- I – verificada a ausência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação, em fase de construção ou já construída;
- II – verificado que as irregularidades ofereçam risco iminente à saúde pública e à segurança de pessoas e bens, sejam eles públicos ou privados.

§ 1º Após a notificação, a demolição e a destinação adequada dos resíduos serão realizadas pelo proprietário do imóvel no prazo máximo de dez dias corridos, salvo prazo menor em razão de riscos de dano à pessoas e bens, definido em parecer técnico fundamentado.

§ 2º Se o proprietário não demolir o imóvel e destinar os resíduos corretamente dentro prazo fixado, a Administração Pública poderá realizar a demolição do imóvel, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos respectivos custos, além de multa, conforme parâmetros de cobrança estipulados neste Código e legislações correlatas.

§ 3º Se ocorrer baixa de responsabilidade técnica sem assunção desta responsabilidade por novo profissional, a obra será considerada não licenciada, cabendo a aplicação das penalidades correspondentes.

Art. 77. Os terrenos, obras ou edificações serão interditados quando houver risco iminente à saúde pública e à segurança de pessoas e bens, sejam eles públicos ou privados, mesmo que expedido alvará ou auto de vistoria.

Art. 78. As medidas administrativas serão aplicadas ao proprietário ou ao possuidor do imóvel, e é solidariamente responsável o profissional que responde pela elaboração do projeto ou execução da obra.

Parágrafo único. Quando aplicadas as medidas administrativas previstas neste Código, o Poder Executivo Municipal representará ao conselho profissional competente.

Art. 79. As multas serão cobradas na moeda corrente do país.

§ 1º Motivam a aplicação de multa:

I - o desrespeito à intimação de regularização e / ou embargo, e, às condições impostas pelo Poder Executivo Municipal;

II - a execução de obra dependente de alvará sem o devido licenciamento;

III - a execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;

IV - quando inobservadas as condições de segurança nas obras;

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas neste Código, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 3º Os valores nominais das multas serão calculados conforme descrito a seguir:

I - Para obra dependente de alvará sem o devido licenciamento, cuja atividade desenvolvida seja residencial unifamiliar: dois UFESP's por metro quadrado ou fração de área construída;

II - Para obra dependente de alvará sem o devido licenciamento, referente às demais atividades previstas em lei: cinco UFESP's por metro quadrado ou fração de área construída;

III - Existindo compatibilidade e legalidade para serem desenvolvidas várias atividades em uma única edificação ou conjunto de edificações, os valores serão calculados separadamente conforme a atividade;

IV - Tratando-se de obra executada em desacordo com o projeto aprovado, a multa será calculada sobre a diferença da área total construída e a indicada no respectivo alvará;

V - Tratando-se da inobservância das condições segurança das obras, a multa será calculada sobre a área total aferida no ato fiscalizatório.

§ 4º As multas deverão ser pagas em até dez dias úteis contados da lavratura do auto de infração, ou, havendo impugnação administrativa, da publicação ou notificação da decisão definitiva.

§ 5º Não havendo pagamento da multa nos prazos previstos no § 4º deste artigo:

I - o valor da multa será corrigido monetariamente pelo IPCA desde a data final do prazo previsto no §4º até a data do efetivo pagamento e, sobre o valor atualizado incidirá juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 20% (vinte por cento).

II - a multa será inscrita na dívida ativa, podendo ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, protestada e / ou inscrita em cadastros de inadimplentes.

§ 6º Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Art. 80. Na impossibilidade de aferição do valor da multa pelos parâmetros descritos nesta Lei, a mesma será aplicada em valor fixo, observando-se as seguintes condições:

I - Multa no valor referente a 40 (quarenta) UFESP's se o reparo da irregularidade não for iniciado ao findar o prazo estabelecido de 30 (trinta dias) corridos, contados da data da notificação.

II - O dobro da multa estabelecida no item anterior após 30 (trinta) dias da aplicação da primeira multa caso o reparo da irregularidade não tenha sido iniciado, além da multa aplicada no item I.

III - Embargo da obra, sendo liberada somente após se resolver a irregularidade e o pagamento equivalente ao triplo do valor estabelecido no item I deste artigo, além das multas já aplicadas nos incisos I e II.

IV - Caso a obra já tenha sido finalizada e seu reparo não tenha sido iniciado 30 (trinta dias) após a aplicação da sanção do inciso II será aplicada a multa de equivalente ao triplo do valor estipulado no inciso I, que se repetirá a cada 30 (trinta dias) até a finalização do reparo, sem prejuízo da aplicação das sanções expostas nos incisos I e II deste artigo.

SEÇÃO I DA NOTIFICAÇÃO

Art. 81. A notificação é o instrumento descritivo no qual o Poder Executivo Municipal comunica alguma irregularidade verificada em relação às disposições deste Código e legislações correlatas, intimando o infrator à eliminação ou correção da mesma dentro de prazo determinado.

§ 1º A lavratura da notificação e / ou embargo precede a imposição das demais medidas administrativas descritas neste Código e o prazo para a regularização da situação notificada será de trinta dias corridos a contar:

I – da data de entrega do documento físico ao interessado;

II – da data de recebimento da remessa postal, indicada no aviso de recebimento (AR) ou documento correlato;

III – da data de publicação em veículo de comunicação oficial do Município, quando frustrada pelos métodos supracitados ou não sendo possível localizar o interessado;

§ 2º Decorrido o prazo estabelecido sem que o infrator tenha regularizado a situação, lavrar-se-á o respectivo auto de infração.

Art. 82. Na notificação deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - número do processo administrativo;

II - identificação do notificado;

III - endereço completo da obra;

IV - descrição da irregularidade verificada, com citação expressa do dispositivo legal infringido;

V - prazo para regularização;

VI - sanções decorrentes do não atendimento da notificação expedida;

VII – local e data;

VIII - assinatura do agente fiscalizador com indicação do seu cargo ou função.

SEÇÃO II DO AUTO DE INFRAÇÃO

Art. 83. O Auto de Infração será lavrado, com precisão e clareza, por agente de fiscalização do Poder Executivo Municipal, aplicando a sanção cabível a qualquer violação deste Código, e deverá conter, obrigatoriamente, as seguintes informações:

I - número do processo administrativo;

II - identificação do autuado;

III - endereço completo da obra;

IV - a descrição clara e precisa do fato que constitui infração e, se necessário, as circunstâncias pertinentes, juntamente com citação expressa do dispositivo legal infringido;

V – a(s) medida(s) administrativa(s) imposta(s), conforme descrito neste Código;

VII – local e data;

VIII - assinatura do agente autuante com indicação do seu cargo ou função.

Art. 84. O recebimento do auto de infração pelo infrator não importa em confissão, da mesma forma que o não recebimento ou recusa, não implica em nulidade do auto ou agravamento da infração.

SEÇÃO III DA IMPUGNAÇÃO À AUTUAÇÃO

Art. 85. O interessado poderá impugnar a autuação que lhe foi imposta, mediante petição dirigida ao Secretário da pasta e em processo administrativo próprio, onde alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§ 1º A petição mencionará, obrigatoriamente:

I - o número do processo administrativo;

II - a autoridade julgadora a quem é dirigida;

III - a qualificação do interessado;

IV - o endereço para a notificação;

V - o endereço completo do imóvel;

VI - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

VII - o objetivo visado;

VIII - as provas que pretende produzir, juntado desde logo os documentos comprobatórios de suas alegações.

§ 2º A impugnação suspenderá a demolição total ou parcial da obra e a aplicação de multa até a decisão da autoridade competente, mas não suspenderá os embargos e interdições.

§ 3º A autoridade administrativa competente, de ofício ou a requerimento da parte, poderá suspender o embargo ou a interdição em decisão fundamentada, estipulando os requisitos para a suspensão.

§ 4º Pode a autoridade administrativa competente fixar o prazo para realização das diligências que entender necessárias, notificando o interessado;

§ 5º Serão indeferidas as diligências consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias;

§ 6º Quando necessário, a autoridade administrativa competente solicitará parecer de outros órgãos e Secretarias.

§ 6º Portaria designando servidores para apreciar e julgar as impugnações será editada e publicada em veículo de comunicação oficial do Município.

§ 7º A decisão será proferida por meio de notificação no prazo máximo de trinta dias corridos, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 86. Toda documentação despachada antes da vigência desta Lei obedecerá ao regramento do tempo em que fora expedida, salvo se solicitado o cancelamento do processo administrativo pelo interessado.

§ 1º Observar-se-á o cancelamento de ofício em virtude do não atendimento dos prazos estipulados ou do vencimento de tais documentos.

§ 2º Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolados em data anterior à da vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação vigente à época de seu protocolo.

§ 3º As certidões sem prazo definido, notadamente as de Uso do Solo e de Diretrizes Urbanísticas (CDU) expedidas até a data da publicação desta Lei são válidas por 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de sua expedição, inadmitida sua prorrogação.

§ 4º As demais certidões lavradas até a data da publicação desta Lei são válidas por cento e oitenta dias, contados da data de sua expedição, inadmitida sua prorrogação.

Art. 87. As disposições sobre arborização previstas neste Código se aplicam a todos os imóveis existentes na Macrozona Urbana (MU) do Município.

Art. 88. Revogam-se as disposições em contrário, principalmente, a Lei n.º 2883, de 05 de dezembro de 2006 e suas alterações posteriores.

Art. 89. Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE BATATAIS, EM ____ DE _____ DE 2025.

LUÍS FERNANDO BENEDINI GASPAR JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL
(JUNINHO GASPAR)

ORION FRANCISCO MARQUES RIUL JÚNIOR
CHEFE DE GABINETE DO PODER EXECUTIVO

ANEXO I

TABELA I		
CRITÉRIOS DE UTILIZAÇÃO DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E OBRAS COMPLEMENTARES		
TIPO	AVANÇO	
	CALÇADA	RECUO
Abrigo para gás / lixo	Não	Sim
Cabine de energia elétrica, telefonia e afins	Não	Não
Caixa d'água elevada	Não	Não
Casa de máquinas	Não	Não
Pérgola	Não	Sim
Portaria	Não	Sim
Sacada sem fechamento	Sim	Sim
Beirais e marquises	Sim	Sim
Jardineiras	Não	Sim

TABELA II				
QUANTIDADE DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS POR CATEGORIA DE USO				
CATEGORIA FUNCIONAL DA EDIFICAÇÃO	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS MÍNIMAS			OBSERVAÇÕES
	VASO SANITÁRIO	LAVATÓRIO	CHUVEIRO	
Habitação unifamiliar ou multifamiliar	01	01	01	Nas unidades residenciais unifamiliares será permitida a instalação com pé-direito mínimo de 2,20 m (sob escada), desde que haja outra instalação sanitária na edificação.

Habitação coletiva	01	01	01	As instalações sanitárias devem ser separadas por sexo.
Áreas de uso comum para habitações multifamiliares ou coletivas	01	01	-	-
Serviços de hospedagem	01	01	01	Para cada unidade de hospedagem.
	01	01	-	Para cada grupo de 20 (vinte) pessoas nas demais áreas.
Locais de reunião, áreas de circulação de centros comerciais	01	01	-	Para cada grupo de 50 (cinquenta) pessoas.
Serviços de saúde	01	01	01	Para cada grupo de duas unidades de internação.
	01	01	-	Para cada grupo de 20 (vinte) pessoas nas demais áreas.
Indústrias	01	01	01	Para cada grupo de 20 (vinte) pessoas.
Comércio / Serviços	01	01	-	Para cada grupo de 20 (vinte) pessoas.
Outras destinações	01	01	-	Para cada grupo de 20 (vinte) pessoas.

ANEXO II – DEFINIÇÕES

Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Aglutinação: é a junção de glebas ou lotes, edificados ou não, para a formação de um único lote ou gleba.

Alinhamento predial: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Ambiente: Espaço onde se desenvolvem atividades.

Ampliação: é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não à mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes. Considera-se como existente a obra aprovada e com respectivo habite-se. Em casos específicos, poderão ser admitidos como existentes as edificações aprovadas anteriormente ao ano de 1966 ou ainda aquelas que não possuem projeto aprovado e estejam averbadas em título registrado.

Andaime: é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação dos materiais, ferramentas e operários da obra. Deve possuir dispositivos de segurança que evite a queda dos operários ou de coisas no solo.

Andar: é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Área construída ou edificada: é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou piso, se existentes.

Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: são aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.

Áreas dominiais: são áreas de propriedade da Administração Municipal não afetada a um uso específico, podendo ser transferidas ou destinadas ao interesse coletivo, nos termos definidos em regulamentação.

Áreas institucionais: são as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, reservadas no processo de parcelamento do solo.

Área ocupada: é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo.

Área privativa: é a área de uso exclusivo que engloba áreas úteis paredes internas, terraços jardineiras nos termos da ABNT NBR 12.721.

Área de Preservação Permanente (APP): é a parcela do território, de domínio público ou privado, a ser permanentemente preservada por possuir características especiais que uma vez modificadas acarretariam grande impacto no meio ambiente, cobertas ou não por vegetação nativa, e que tem a função ambiental de proteger os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, a fauna, a flora, assim como proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, e também outros espaços assim definidos como tal pelo Código Florestal Brasileiro Lei nº 12.651/2012.

Área remanescente: é a porção que se manteve indivisa após o parcelamento ocorrido em uma gleba, permanecendo a área remanescente como gleba.

Área útil: é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

Arruamento: é a abertura de vias públicas ou logradouros, ou os seus prolongamentos, considerada parcelamento do solo na modalidade loteamento, devendo seguir os procedimentos inerentes a esta modalidade estabelecida nesta lei.

Ático andar situado acima do entablamento principal de um edifício e integrado à composição arquitetônica.

Átrio: acesso principal dos edifícios, normalmente utilizado para recepção.

Balanço: é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo. É o mesmo que projeção.

Balcão: é a construção em balanço, aberta, composta basicamente de um piso e de paredes ou gradis baixos, com peitoris como elemento de proteção, também aplicada a mesma definição para sacadas, terraços e congêneres.

Beiral: prolongamento do telhado, além da prumada das paredes, não podendo ser utilizado como piso.

Calçada: Parte integrante da via, normalmente segregada e em nível diferenciado, pavimentada com material adequado à acessibilidade de pessoas, não destinada à circulação ou estacionamento de veículo, reservada ao trânsito de pessoas e, quando possível, a implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins compatíveis a pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Coeficiente de aproveitamento: calculado pela divisão entre área total construída pela área total do terreno, excluídas as áreas não computáveis definidas por lei.

Compartimento: divisão do ambiente.

Cota: é a medida assinalada, numericamente, das distâncias entre as linhas de um projeto.

Desenvolvimento sustentável: É o desenvolvimento que não esgota os recursos para o futuro, capaz de suprir as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações.

Diretrizes de loteamento: é o conjunto de regras básicas de abrangência urbanísticas e ambientais que devem ser cumpridas no processo de parcelamento do solo.

Divisa: é a linha divisória legal, que separa lotes vizinhos e logradouro público.

Edícula: é a construção complementar à principal.

Edificação de uso unifamiliar: é a que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial.

Edificação de uso multifamiliar: onde se desenvolve o uso habitacional e com várias unidades habitacionais no mesmo lote, normalmente constituído em condomínio seja na forma vertical ou horizontal.

Edificação residencial plurifamiliar: são duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação vertical, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc.

Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra.

Equipamento: é o elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se.

Equipamentos urbanos: são os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados, subdivididos em:

a) **equipamentos comunitários:** aqueles destinados ao uso de atividades sociais de educação, saúde, cultura, lazer, segurança, esporte, administração pública, assistência social e similares.

b) **equipamentos de infraestrutura:** aqueles destinados a abastecimento de água potável, redes de esgoto sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, escoamento e coleta de águas pluviais, iluminação pública e rede de telefonia e fibra óptica.

Espaço livre: é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando menor ou igual a 60 cm.

Espaço livre aberto: é aquele cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos ou quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas extremidades.

Espaços livres de uso público: são espaços de livre acesso ao público, destinados a práticas de lazer, recreação, contemplação, proteção paisagística e ambiental, manifestações cívicas e culturais, à convivência e as trocas, abrangendo as áreas verdes, as praças e similares.

Faixa de domínio público: é a área de terreno necessária à construção e operação de estradas, rodovias, ferrovias ou obras públicas e que se incorpora ao domínio público.

Faixa *non aedificandi*: é a faixa de solo onde está impedida a construção de edificações, porém, esta limitação não retira a propriedade do dono da terra, que pode utilizá-la em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida.

Fração ideal: é o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.

Frente do lote: é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Fundação: é a parte das edificações, geralmente subterrânea, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Gabarito: é a altura máxima da edificação, medida em metros lineares a partir do nível do ponto médio da guia do passeio público até o plano horizontal que passa pelo ponto mais elevado (assim considerado o ponto mais alto do pé-direito do último pavimento) dessa edificação, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos, nas condições descritas.

Gleba: imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos termos desta Lei.

Guia: é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública.

Habite-se: é o documento que autoriza a ocupação de edificação, expedido pela Prefeitura Municipal. O mesmo que Auto de Vistoria.

Infraestrutura básica: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos necessários para o funcionamento adequado da estrutura urbana destinados ao abastecimento de água potável, à disposição adequada de esgoto sanitário, à distribuição de energia elétrica, a solução de manejo de águas pluviais, ao esgotamento sanitário, à pavimentação, à implantação de meios fios e sarjetas e às soluções para a coleta seletiva de resíduos sólidos.

Infraestrutura complementar: é o conjunto de medidas técnicas e implantação de serviços e equipamentos complementares para o funcionamento adequado da estrutura urbana, porém não se configurando elementos básicos, tais como a iluminação pública, a rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, a rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Legalização: é a aprovação de construção executada em desacordo com a legislação vigente.

Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão competente estabelece as condições e restrições de natureza ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Licença urbanística: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as condições e as restrições de natureza urbanística que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar ou ampliar parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária.

Logradouro público ou Logradouro: é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

Lote: é a unidade imobiliária destinada à edificação resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro realizado ou de obtido via judicial ou extrajudicial, todos nos termos da lei.

Loteamento de chácaras de recreio: é a modalidade de loteamento implantado em áreas específicas do Município e conforme as áreas mínimas descritas nesta Lei.

Loteamento de sítio de recreio: é a modalidade de parcelamento do solo implantada na zona rural, após a devida descaracterização por meio de ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, cujo Módulo Rural mínimo é de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou outro por ele definido.

Marquise: é a estrutura em balanço que se sobressai do alinhamento vertical da edificação, com finalidade de cobertura e que não se configure como sacada, não podendo ser utilizado como piso.

Mezanino: é o pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois, aberto para o ambiente do piso inferior, pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e em conformidade com seu uso, ocupando no máximo 30% (trinta por cento) da área do compartimento.

Moldura: é a saliência que adorna o edifício edificações, justaposta e fixada à construção.

Normas Técnicas (Brasileiras): são normas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de padronizar dimensões, especificações técnicas de materiais e de serviços, métodos de avaliação, de ensaios e de dosagens e procedimentos para elaboração e apresentação de projetos.

Obra: é a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Passeio público: é a parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separado por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinadas à circulação de exclusiva de pessoas e, excepcionalmente de ciclistas.

Pavimento: é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo. Cada um dos pisos de uma edificação.

Pé direito: é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento, se o piso e/ou teto não forem horizontais, a altura média entre ambos será o pé-direito.

Porão: é o espaço da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo.

Possuidor: quem possui o direito de posse.

Proprietário: pessoa física ou jurídica em nome de quem o imóvel está registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos, e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como divisas o próprio loteamento.

Rampa: inclinação da superfície de piso longitudinal ao sentido de caminhamento, para efeito desse código, considera-se rampa quando esta apresenta declividade igual ou superior a 5% (cinco por cento).

Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do lote, sendo área não edificante, isto é, afastamentos da edificação aos

alinhamentos das divisas do lote. Pode ser frontal (em relação à testada do lote), laterais (em relação às divisas laterais) e de fundos (em relação à divisa de fundos do terreno).

Reforma: é a obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, volumetria.

Regularização: regularização de construção sem aprovação, porém, executada de acordo com a legislação vigente.

Reparo: é a obra ou serviço destinado a manutenção de um edifício, sem implicar em mudança do uso, acréscimo ou supressão de área, interferência na estrutura, na compartimentação horizontal ou vertical e na volumetria.

Responsável pelo projeto: profissional legalmente habilitado para desenvolver e assumir a autoria do projeto.

Responsável Técnico: profissional legalmente habilitado para administrar, executar e orientar a execução da obra.

Restauro ou restauração: é a recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Sacada: qualquer saliência que exceda o alinhamento vertical de um edifício, sem cobertura ou fechamento lateral, que serve de base para um guarda-corpo.

Saliência: é o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação.

Sistema de áreas verdes e de lazer: é o conjunto de espaços livres sem edificações com uso público, destinado a cumprir a função de permeabilidade do solo, conservação da biodiversidade no meio urbano, do clima urbano e da qualidade do ar, assim como proporcionar o convívio social, o estímulo ao lazer e ao esporte, à recreação e à construção e preservação da paisagem natural e construída, composto por:

a) **Área verde:** parte do solo totalmente permeável e destinado ao plantio e manutenção de espécies arbóreas de espécies nativas, conforme legislação.

b) **Área verde no sistema viário:** é a vegetação de porte arbóreo e ornamental existente em calçadas, canteiros de vias, rotatórias cuja função é compor a

paisagem e proporcionar boa qualidade de vida, mas não podem ser computadas como doação de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

c) **Área de lazer:** é o espaço livre podendo ser dotado de mobiliário de infraestrutura para caminhada, esportes, contemplação e lazer em geral, assim como sanitários públicos e demais edificações de infraestrutura e administração destes espaços, podendo também receber destinação paisagística e vegetação de qualquer porte, conforme legislação.

Sótão: é o pavimento situado abaixo da cobertura de um edifício e caracterizado pelo pé direito reduzido, normalmente utilizado para depósito, não considerado para efeito de cômodo de permanência prolongada.

Subsolo: andar inferior ao térreo.

Tapume: é a vedação provisória entre a edificação e o logradouro público.

Taxa de ocupação: porcentagem de área ocupada no terreno (relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno).

Telheiro: é a cobertura sustentada por colunas ou pilares, sem paredes.

Térreo: é o andar cujo piso seja o mais próximo, em diferença de nível, com o passeio público, em relação ao principal acesso da edificação.

Terraço: é o ambiente criado com a utilização da última laje com piso, com ou sem cobertura.

Testada: é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público.

Unidade autônoma: é a unidade imobiliária de uso privativo resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei.

Uso comum: espaços, salas ou elementos, externos ou internos, disponíveis para o uso de um grupo específico de pessoas (por exemplo: salas em edifício de escritórios, ocupadas geralmente por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes).

Uso público: espaços, salas ou elementos externos ou internos, disponíveis para o público em geral. O uso público pode ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada.

Vão livre: é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas.

Varanda: ambiente interno e ou externo à edificação, cobertos com a finalidade de sombrear a edificação criando um ambiente de lazer, que compõe a arquitetura do edifício.

Via pública: é a faixa de domínio público destinada à circulação de veículos, pessoas e animais, compreendendo pista, calçada, acostamento, ilha e canteiro central.

Vistoria: é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por finalidade verificar as condições de uma obra ou edificação.