

# Lei nº 316/1998

*"Institui o Código de Obras e Edificações e adota providências pertinentes."*

*Autor: Arq. Luiz Carlos Rachid*

**Processo: nº 444/98**

**Projeto de Lei: nº 058/98**

**Promulgação:**

**Publicação: 17/11/98 - ?**

**Decreto:**

**Alterações: Alterada pela Lei nº 1051/2012 - aguardando ratificação para LC**

**Alterada pela Lei Complementar nº 091/12**

**Alterada pela Lei Complementar nº 089/12**

**Alterada pela Lei Complementar nº 043/05**

**ver também Lei nº 504/02 - Revogada**

**Alterada pela Lei nº 432/00**

**Alterada pela Lei nº 409/00**

O Presidente da Câmara Municipal de Bertioga, em atendimento ao disposto no parágrafo único do Artigo 49 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara aprovou e ele promulga as seguintes leis

## **Sumário**

Título I - Disposições Preliminares

Capítulo I - Objetivos

Capítulo II - Definições

Título II - Normas de Procedimento

Capítulo I - Informações Básicas

Capítulo II - Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras

Seção I - Aprovação de Projeto

Seção II - Licenciamento de Obras e Serviços

Seção III - Obras e Serviços Dispensados de Prévio Licenciamento

Seção IV - Fiscalização de Obras, Instalações e Serviços

Seção V - Auto de Conclusão

Seção VI - Responsabilidade Técnica e Cadastramento de Profissionais

Título III - Disposições Gerais

Capítulo I - Segurança na Obra

Capítulo II - Alinhamento e Nivelamento

Capítulo III - Fechamento do Terreno

Capítulo IV - Passeios de Logradouros

Título IV - Normas Técnicas

Capítulo I - Instalações Prediais

Capítulo II - Edificações para Fins Específicos

Seção I - Edificações Uni-habitacionais

Seção II - Edificações Pluri-habitacionais

Seção III - Edificações Destinadas ao Uso Recreativo  
Seção IV - Edificações Destinadas a Uso Assistencial  
Seção V - Edificações Destinadas a Uso Institucional  
Seção VI - Edificações Destinadas à Prestação de Serviços  
Seção VII - Edificações Destinadas ao Uso Comercial  
Seção VIII - Edificações Destinadas a Uso Individual  
Capítulo VI - Obras Complementares das edificações  
Seção I - Abrigos para Registros e Medidores  
Seção II - Pérgulas  
Seção III - Portarias, Guaritas e Stands de Vendas  
Seção IV - Vitrines  
Seção V - Toldos e Coberturas Removíveis  
Seção VI - Lareiras  
Seção VII - Chaminés e Torres  
Seção VIII - Piscina e Caixas d'água  
Seção IX - Dos Abrigos de Autos  
Capítulo VII - Demolições  
Seção Única - Licença e Responsabilidade Técnica  
Título V - Infrações e Penalidades  
Capítulo I - Ocorrências  
Capítulo II - Multas  
Capítulo III - Embargo  
Capítulo IV - Interdição  
Capítulo V - Demolição  
Título VI - Disposições Finais

## **Título I - Disposições Preliminares**

### **Capítulo I - Objetivos**

**Art. 1º.** Fica instituído o Código de Obras e Edificações que estabelece as normas e procedimentos administrativos para aprovação e controle das obras e edificações no Município de Bertoga.

**Art. 2º.** Toda obra de construção, demolição e aquelas que interferirem no planejamento físico do Município de Bertoga serão reguladas pela presente Lei, obedecidas, no que couber, as disposições Federal, Estadual relativas a matéria e as normas vigentes da ABNT.

**§ 1º** É responsabilidade da prefeitura o licenciamento e fiscalização das obras e edificações observadas as exigências do Código de Uso do Solo e aquelas estipuladas pela presente Lei.

**§ 2º** É responsabilidade do possuidor ou proprietário respeitar as

características da obra ou edificação licenciada, bem como, manter as condições de segurança, higiene e salubridade da obra ou edificação.

§ 3º É responsabilidade do autor do projeto a elaboração e apresentação das peças gráficas e descritivas conforme normas da ABNT.

§ 4º É responsabilidade do responsável técnico, nos termos do Código Civil, Código Penal, Código do Consumidor e Legislação pertinente a observância das normas técnicas que garantam a solidez e segurança da construção ou instalação, além da observância, na execução, do cumprimento fiel as exigências do projeto aprovado.

## **Capítulo II - Definições**

**Art. 3º.** Para efeito desta Lei são adotadas as seguintes definições:

**PMB** - Prefeitura do Município de Bertoga;

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

**NBR** - Norma Brasileira Registrada;

**CREA** - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura;

**ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA;

**Alinhamento** - linha divisória entre o terreno e via ou logradouro público;

**Memorial Descritivo** - descrição dos materiais e serviços empregados na construção, com indicação da correspondente norma;

**Pé-Direito** - distância vertical medida entre o piso e o forro do compartimento;

**Mezanino** - pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois pisos;

**Instrução Normativa** - ato administrativo instruído por órgão competente, que estabelece as diretrizes de procedimento para determinado tema;

**Alvará** - documento expedido por órgão competente que autoriza determinado procedimento ou serviço;

**CONDEMA** - Conselho Comunitário de Defesa do Meio Ambiente;

**Emolumentos** - Taxas municipais referentes a serviços;

**CLT** - Consolidação das Leis do Trabalho.

## **Título II - Normas de Procedimento**

### **Capítulo I - Informações Básicas**

**Art. 4º.** O projeto e execução de obras deverá ser precedido de consulta a prefeitura sobre as condições de aprovação e licenciamento constantes do Código de Obras e das disposições legais relativas ao Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentado e ao ordenamento urbanístico da cidade.

§ 1º Devem ser atendidas as disposições regulamentares sobre a ocupação e uso do solo de acordo com a legislação vigente no município.

§ 2º Devem ser atendidas as legislações Federal, Estadual e Municipal pertinente a preservação ambiental.

§ 3º O licenciamento de obras e serviços em áreas que envolvam preservação ambiental e patrimônio histórico dependem de aprovação prévia dos órgãos especializados da Prefeitura Municipal.

## **Capítulo II - Aprovação de Projetos e Licenciamento de Obras**

### **Seção I - Aprovação de Projeto**

**Art. 5º.** O projeto completo de uma edificação compõe-se dos seguintes elementos:

- I** - Projeto Arquitetônico;
- II** - Projetos Complementares;
- III** - Especificações e Detalhamento.

§ 1º. A representação gráfica dos projetos deverá seguir as diretrizes da ABNT.

§ 2º. A apresentação do projeto arquitetônico deverá seguir as diretrizes estabelecidas por instrução normativa da PMB.

§ 3º. A apresentação de projetos complementares, quando considerado necessário, pelo setor competente, será notificada na aprovação do projeto arquitetônico.

§ 4º. As especificações e detalhamento que incluem o memorial descritivo e sistema de esgotos deverão seguir as diretrizes estabelecidas por instrução normativa da PMB.

**Art. 6º.** No caso de residências uni-habitacionais, fica dispensado a aprovação de projeto completo desde que obedecidas as disposições de natureza urbanística constantes na legislação específica.

§ 1º A apresentação do projeto arquitetônico deverá ser constituída de:

- Requerimento;
- Cópia do Título de Propriedade do Imóvel;
- 4 (quatro) vias do Projeto;
- 4 (quatro) vias do Memorial Descritivo;
- 2 (duas) vias do Sistema de Esgotos;
- Comprovante de Caderneta de Obra; ART (Anotação de Responsabilidade

Técnica do CREA).

**§ 2º** Os documentos de projeto citados no parágrafo anterior deverão estar devidamente assinados pelo proprietário e responsável técnico da obra.

**Art. 7º.** A análise do projeto arquitetônico será efetuada mediante apresentação; de duas cópias do projeto, onde serão registradas todas as observações e correções necessárias à aprovação.

**§ 1º** O interessado será notificado pelo órgão competente quando constatados erros ou insuficiência de dados durante a análise do projeto.

**§ 2º** Esta notificação só poderá ser feita pelo mesmo órgão uma única vez, exceto se as alterações feitas pelo interessado resultarem em outros erros ou deficiências.

**§ 3º** Decorridos 30 (trinta) dias do não atendimento da notificação o projeto será indeferido e arquivado.

**§ 4º** Decorridos 30 (trinta) dias do atendimento ao convite, sem despacho decisório da prefeitura, a obra ou serviço pode ter início, responsabilizando-se o autor do projeto e o responsável técnico por aquilo que estiver em desacordo com a legislação, devendo proceder a demolição, se necessário.

**Art. 8º.** Realizadas todas as alterações e estando o projeto apto para aprovação deverão ser entregues 4 (quatro) vias de plantas corretas, e demais elementos que devem integrar o projeto de aprovação.

**Art. 9º.** Aprovado o projeto arquitetônico o órgão competente da prefeitura entregará 2 (duas) cópias visadas do mesmo, acompanhada do referido alvará e mediante pagamento das taxas correspondentes.

**§ 1º** Os emolumentos referentes a expedição da licença para edificar deverão ser renovados, semestralmente até a formulação do pedido de ocupação.

**§ 2º** Os emolumentos não quitados serão notificados para pagamento em 30 (trinta) dias. Persistindo o débito, este será inscrito na dívida ativa do município.

**Art. 10.** Decorridos 12 (doze) meses, não sendo requerida a licença para edificar ou não atendidas as exigências para a sua expedição, o alvará de aprovação perderá a sua validade e o processo será arquivado, após constatação pela fiscalização de obras que nenhuma edificação se fez no local. (NR)

**Parágrafo Único** Será admitida a revalidação do alvará de aprovação por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise do projeto, precedida do recolhimento dos tributos, de acordo com a legislação vigente. (NR)"

Redação dada pela Lei 432/00

Redação dada pela lei 409/00  
Redação Anterior

## **Seção II - Licenciamento de Obras e Serviços**

**Art. 11.** Nenhuma obra, demolição, serviço ou instalação poderá ter início sem a respectiva licença ou autorização dos órgãos competentes da prefeitura.

**Art. 12.** Para efeito dessa Lei somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na prefeitura poderão assumir responsabilidade por projeto, obra, demolição, serviço, instalação ou especificação.

§ 1º Só podem ser inscritos na prefeitura profissionais regularmente registrados no CREA.

§ 2º A licença para edificar projeto aprovado deverá ser entregue e retirada pelo responsável técnico ou com a autorização expressa do mesmo.

§ 3º Somente o Autor e ou Responsável Técnico poderá propor, efetuar modificações no processo, ou quaisquer outros atos necessários ao seu andamento.

**Art. 13.** Expedida a licença para edificar o interessado terá 12 meses para iniciar a obra.

§ 1º Considera-se iniciada a obra, começadas as fundações, quando se tratar de edificações ou executados os serviços de terraplanagem, quando se tratar de urbanização.

§ 2º Não iniciada a obra neste período a licença perderá a validade e o processo será arquivado sendo as taxas devidas, inscritas na dívida ativa do município.

§ 3º Será expedida a licença para edificar em locais que não tenham guias, sarjetas, drenagem e pavimentação para o posterior lançamento por contribuição de melhoria, e desde que atendida a legislação de uso do solo.

§ 4º Para os loteamentos em implantação a responsabilidade pela obra de infra-estrutura será dos loteadores.

§ 5º O profissional deverá ter permanentemente nas obras até sua conclusão as plantas aprovadas, alvará e caderneta de obra devidamente atualizadas.

§ 6º Os projetos de fundações, estrutural, instalações hidráulicas, elétricas e de gás bem como as respectivas ART's e arquivos de ensaios devem ficar disponíveis para exame, a qualquer tempo, por parte dos órgãos competentes.

**Art. 14.** As obras executadas em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitas às sanções legais previstas na legislação para os proprietários e responsáveis técnicos (NR).

Redação dada pela lei 432/00  
Redação dada pela lei 409/00

## Redação Anterior

§ 1º Poderão ser regularizadas as obras em desacordo parcial com o projeto aprovado desde que atendidas todas as exigências urbanísticas vigentes, mediante legislação específica para a conservação;

§ 2º No caso de não ser possível a regulamentação da obra, na forma da Lei, será intimado o proprietário a demolir acréscimos clandestinos e a recolher a taxa devida no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que o não cumprimento no prazo do recolhimento incidirá na inscrição dos débitos na dívida ativa do município.

§ 3º A desistência de edificar parte do projeto aprovado só será autorizado se a parte já construída atender aos dispositivos desta Lei.

**Art. 15.** A paralisação da obra ou serviço, inclusive a demolição, por período igual ou superior a 12 (doze) meses, implicará em intimação para fechamento do terreno e demais providências determinadas em laudo de vistoria administrativa. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**Parágrafo Único** O não cumprimento desta disposição implicará além das penalidades previstas neste Código de Obras e Edificações, a demolição por parte da prefeitura, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos custos dos serviços acrescidos de 20% (vinte por cento), correção monetária e juros.

### **Seção III - Obras e Serviços Dispensados de Prévio Licenciamento**

**Art. 16.** Independem de Licença ou Comunicação os Serviços de:

- I - reparos e substituição de revestimentos gerais;
- II - limpeza e pintura de edifícios que não dependam de andaime ou tapume;
- III - reparos em passeios em geral;
- IV - reparos e substituição de telhas, calhas e condutores em geral;
- V - construção de muros ou de grades nas divisas não confinantes com logradouros públicos, sem função de contenção com altura máxima de 3 (três) metros;
- VI - modificações em muros ou grades existentes inclusive até altura máxima de 3 (três) metros.

**Art. 17.** Independem de licença sendo obrigatória a comunicação prévia acompanhada da ART do responsável técnico.

- I - limpeza e pintura de edificação que impliquem necessidade de andaime ou tapume;
- II - obras emergenciais que interfiram na estrutura;
- III - substituição de cobertura em geral;

IV - impermeabilização em geral.

## **Seção IV - Fiscalização de Obras, Instalações e Serviços**

**Art. 18.** Os responsáveis pela obra ou serviço são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

**Parágrafo Único** Devem permanecer no local durante o período de execução da obra ou serviço, a placa dos profissionais ou empresas habilitadas, de acordo com a normatização do CREA-SP, cópia das ART's, cópias do projeto arquitetônico, complementares e a respectiva licença.

**Art. 19.** As vistorias de obras e instalações serão providenciadas por órgão competente da prefeitura e realizadas por intermédio de fiscais especialmente designados para este fim.

§ 1º As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da prefeitura julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposição desta Lei ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança.

§ 2º A prefeitura poderá solicitar a colaboração de órgãos e entidades técnicas do município, de outro município, do Estado, da União, ou de Autarquia, ou firmas de notória especialização.

**Art. 20.** Verificada qualquer irregularidade na execução de serviço ou obra, a fiscalização municipal intimará o responsável técnico ou proprietário quanto às providências legais. (NR)

§ 1º Não encontrados o proprietário ou o responsável técnico no local, a intimação será entregue a qualquer trabalhador da obra e formalizada através de edital a ser afixado no quadro de avisos da Secretaria de Planejamento e Obras do Município. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

§ 2º No caso de existir perigo iminente para a segurança de qualquer pessoa é procedida a imediata vistoria garantida por todos os meios legais necessários.

**Art. 21.** Em todas as vistorias, as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico elaborados pelos fiscais designados, indicando as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta Lei, bem como, prazos que deverão ser cumpridos.

§ 1º Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, caberá multa nos termos desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo do previsto no parágrafo anterior poderão ser determinadas outras penalidades previstas nesta Lei.

§ 3º Nos casos de ameaça a segurança pública que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da prefeitura, através de autorização expressa do Prefeito, determinará a sua demolição em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

§ 4º Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela prefeitura, as despesas correspondentes acrescidas de 20% (vinte por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras ou serviços ou instalações.

§ 5º Quando se tratar de vistorias e autorização de eventos deverão estar providenciadas:

ART de engenheiro eletricitista quanto as instalações elétricas e de som;  
ART de engenheiro mecânico quanto a montagem de estruturas e instalações;

Vistoria do Corpo de Bombeiros;  
Apresentação de esquema de segurança que inclua atendimento médico de primeiros socorros.

## **Seção V - Auto de Conclusão**

**Art. 22.** Nenhuma edificação pode ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela prefeitura e expedido o "habite-se" ou "ocupe-se".

§ 1º "habite-se" é a permissão para habitar edificações residenciais.

§ 2º "ocupe-se" é a permissão para ocupar edificações não residenciais.

**Art. 23.** O "habite-se" ou "ocupe-se" somente será expedido se houver constatação, pelo órgão competente da prefeitura de que o sistema de esgoto foi construído corretamente de acordo com a NBR 7229 da ABNT ou de que o sistema de esgoto está ligado corretamente a rede pública coletora ou, na ausência desta, o sistema de tratamento adotado de acordo com as normas da ABNT, e aprovado no órgão de meio ambiente do município.

§ 1º A constatação pelo órgão competente da prefeitura da exigência do "caput" deste artigo, será realizada a partir de uma vistoria quando o sistema ainda não estiver fechado.

§ 2º Após vistoria será elaborado alvará de aprovação da construção do sistema de esgoto que será parte integrante do processo de licenciamento.

**Art. 24.** Toda construção só pode ter o uso e a ocupação indicada na licença para edificar e no "habite-se" ou "ocupe-se".

§ 1º A mudança de uso será autorizada, obedecida a legislação de

uso e ocupação do solo, mediante requerimento do interessado acompanhado do laudo de vistoria de segurança, elaborado por profissional legalmente habilitado, que conclua pela possibilidade de ocupação, atestado de vistoria do corpo de bombeiro e alvará sanitário do órgão competente do município.

§ 2º No caso de mudança de uso, sem acréscimo de área, será expedido a autorização e o competente adendo ao "habite-se" ou "ocupe-se", atualizando-os.

**Art. 25.** Poderá ser concedido o "habite-se" ou "ocupe-se" parcialmente se a obra tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas independentemente das demais, atendidas as normas de segurança em edificações.

§ 1º Para os edifícios executados em condomínio as instalações prediais deverão estar concluídas além de todas as partes de uso comum.

§ 2º A ocupação parcial pode ser concedida se as unidades não estiverem concluídas mas seu acabamento for de competência do proprietário da unidade, de acordo com especificação anexas na ocasião do licenciamento.

§ 3º O "habite-se" parcial não se aplica a residências uni-habitacionais.

**Art. 26.** O "habite-se" ou "ocupe-se" deverá ser requerido pelo responsável técnico da obra, devendo ser acompanhado de:

- I - Carta de funcionamento de elevadores;
- II - Certificado de vistoria, quando for exigido o sistema de prevenção contra incêndio;
- III - Certificado de vistoria sanitária, emitido pelo órgão de meio ambiente do município quanto ao monitoramento do efluente, resultante do sistema de tratamento de esgoto, aprovado na forma da Lei.

**Art. 27.** Constatado através de vistoria que a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado será autuado o proprietário, bem como intimado a demolir modificações irregulares quando não passíveis de legalização na forma da Lei.

**Parágrafo Único** Decorrido 30 (trinta) dias do não atendimento da intimação a demolir poderá a prefeitura, através de autorização expressa do Prefeito, proceder a demolição dos acréscimos irregulares, ficando o proprietário sujeito a pagamento dos custos dos serviços acrescidos de 20% (vinte por cento).

## **Seção VI - Responsabilidade Técnica e Cadastramento de Profissionais**

**Art. 28.** Para atuarem no município de Bertioga deverão os profissionais regidos pelo CREA providenciar a devida inscrição no órgão responsável pela aprovação e licenciamento de projetos da prefeitura do município de Bertioga, apresentando certidão atualizada de registro na data de sua inscrição (validade 30 dias) .

**Art. 29.** Para inscrição como autônomos os profissionais deverão estar em situação regular perante o CREA, apresentar documentação pertinente e recolher tributo referente ao imposto sobre serviços no município.

**Parágrafo Único** Os profissionais que já recolhem imposto sobre serviço em outro município deverão recolher somente a taxa referente ao alvará para funcionamento.

**Art. 30.** Para inscrição de empresas prestadoras de serviços nas áreas regidas pelo CREA, deverão ser apresentados os responsáveis técnicos habilitados, bem como, a documentação pertinente.

**§ 1º** A documentação referente ao "caput" deste artigo é estabelecida por instrução do órgão responsável pela aprovação e licenciamento de obra do município.

**§ 2º** Os profissionais responsáveis pela empresa deverão atender individualmente as exigências formuladas para inscrição de autônomos.

**Art. 31.** A inscrição dos profissionais autônomos e empresas prestadoras de serviço na prefeitura deverá ser atualizada anualmente com a apresentação de documentação pertinente.

**Art. 32.** Poderão ter sua inscrição temporariamente suspensas os profissionais e ou empresas, em atividades regidas pelo CREA, nos seguintes casos:

**§ 1º** Quando a inscrição na prefeitura estiver desatualizada.

**§ 2º** Quando o profissional ou empresa inscrito, tiverem pendências de cinco ou mais processos de construção em andamento nesta prefeitura em que forem constatados, pela fiscalização, a execução de obras em desacordo com o projeto aprovado e que não sejam passíveis de regularização na forma da Lei.

## **Título III - Disposições Gerais**

### **Capítulo I - Segurança na Obra**

**Art. 33.** Para as escavações e movimento de terra deverão ser observados os cuidados necessários a estabilidade dos barrancos e valas, principalmente quando houver profundidade e altura que ameacem a segurança da obra e os trabalhadores, ou ainda, comprometam a integridade da vida, do sistema de drenagem e os terrenos vizinhos.

**Parágrafo Único** No preparo do terreno para a execução das obras é obrigatória a verificação da existência, sob o passeio, de instalações ou redes de serviço público e devem ser tomadas as providências necessárias para evitar que sejam comprometidas ou danificadas.

**Art. 34.** Enquanto durarem os serviços de obra, demolição, instalações e serviços é obrigatória a adoção de medidas necessárias a proteção e segurança dos trabalhadores, ou pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros.

§ 1º Cabe ao responsável pela obra cumprir ou fazer cumprir as normas oficiais relativas á segurança e higiene do trabalho, da ABNT, da CLT e estabelecer complementação de interesse local.

§ 2º Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado no alinhamento do logradouro deverá ser protegido por tapumes, que poderão ocupar, no máximo, metade da largura do passeio.

**Art. 35.** Os proprietários de lotes vagos deverão ser intimados pela Prefeitura para construção de arrimo ou outros meios de proteção de cortes e barrancos, sempre que estes oferecerem a possibilidade de erosão ou deslizamento que possam danificar o logradouro público e edificações; terrenos vizinhos, sarjetas e canalizações públicas.

## **Capítulo II - Alinhamento e Nivelamento**

**Art. 36.** Para se iniciar edificação é indispensável que se observe o alinhamento e nivelamento em concordância com a via pública.

§ 1º A prefeitura deverá fornecer o devido alinhamento para os locais em que este não estiver definido.

§ 2º Deverá ser observada a cota mínima de aterro de 0.5 (meio) metros, para a face inferior do piso térreo das edificações, em relação ao nível de referência do logradouro lindeiro, para captação de esgoto e águas pluviais. No caso de pontos de captação com mais de 30 ( trinta ) m da guia, deve ser estudado esse nível, em função das normas legais.

## **Capítulo III - Fechamento do Terreno**

**Art. 37.** É obrigatório para os lotes não edificados e situados em vias dotadas de guia e sarjeta o fechamento no alinhamento

§ 1º Deverá ser edificado muro de alvenaria com altura máxima de 3,0 metros.

§ 2º Deverá existir abertura para colocação de portão que permita a entrada para limpeza periódica do terreno.

## **Capítulo IV - Passeios de Logradouros**

**Art. 38.** Os proprietários de terrenos, edificados ou não, são obrigados a construir, reconstruir ou reformar os passeios, nos logradouros públicos dotados de guias, em toda a extensão das respectivas testadas.

§ 1º Os passeios deverão ser construídos de acordo com as especificações indicadas pela prefeitura.

§ 2º Os passeios deverão ter uma declividade de 3% (três por cento) do alinhamento para a rua.

§ 3º Para os pedidos de "habite-se" ou "ocupe-se" de edificações deve ser atendido o disposto neste artigo.

**Art. 39.** Nos logradouros não dotados de guias, poderá ser exigida a construção de passeios pouco dispendioso com largura reduzida até 1.0 (um) metro.

**Parágrafo Único** Os passeios provisórios deverão ser substituídos por passeios definitivos, às expensas dos proprietários, após a colocação de guias nos logradouros.

**Art. 40.** Quando forem alterados o nível ou largura de passeios, em virtude de pavimentação, competirá aos proprietários a recomposição desses passeios, de acordo com a nova posição das guias.

**Art. 41.** As rampas dos passeios destinadas a entrada e saídas de veículos só poderão ser construídas mediante licença do órgão competente da prefeitura, observados os seguintes requisitos:

I - não corresponderem à mais de 3.50 (três e meio) metros contínuos, de guias, podendo ser intercaladas, com um intervalo mínimo de 5.0 (cinco) metros em uso uni-habitacional.

II - não corresponder à mais de 10,00 ( dez ) metros contínuos, de guias, podendo ser interligadas, com intervalo mínimo de 5,0 metros nos demais casos.

III - não interessarem mais de 0.6 (zero ponto seis) metros da largura do passeio.

§ 1º Para o acesso de veículos é vedada a colocação de cunhas ou rampas, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio junto as soleiras do alinhamento.

§ 2º É proibida a colocação ou a construção de degraus fora do alinhamento dos imóveis.

## **Título IV - Normas Técnicas**

### **Capítulo I - Instalações Prediais**

**Art. 42.** Toda edificação deverá ser dotada de instalação para abastecimento de água e coleta de esgotos, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º Todo edifício deve ter reservatório regulador de consumo de água com capacidade de acumulação no mínimo igual ao volume do consumo previsto para 2 (dois) dias, além da reserva para combate a incêndio.

§ 2º Edifícios com mais de 2 (dois) pavimentos devem contar com reservatórios inferior e superior devendo este último ter capacidade mínima de 40% (quarenta por cento) do total estabelecido no parágrafo anterior.

§ 3º No abastecimento de água através de poço este deve ter a necessária proteção sanitária.

§ 4º Os efluentes que possam trazer prejuízo a rede pública de esgotos sanitários devem ser submetidos a tratamento adequado sujeito a aprovação da entidade pública competente.

§ 5º Inexistindo rede pública de esgotos sanitários é obrigatório o projeto e a instalação de sistema de deposição de esgotos executados de acordo com as normas da ABNT e disposições municipais.

**Art. 43.** Toda edificação deve dispor de instalações pluviais adequadas e satisfatórias.

§ 1º As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas não podem escoar para lotes vizinhos.

§ 2º Nas edificações construídas no alinhamento ou nas divisas, as águas pluviais dos telhados, balcões, terraços e marquises devem ser obrigatoriamente captadas dentro do lote e canalizadas para as sarjetas por meio de calhas e condutores passando sob o passeio.

**Art. 44.** Toda edificação deve possuir instalação elétrica projetada e executada de acordo com as normas da ABNT.

**Parágrafo Único** O órgão competente da prefeitura poderá estabelecer normas disciplinadoras em função do uso da instalação.

**Art. 45.** A instalação de pára-raios é obrigatória nos edifícios com mais de 3 (três) pavimentos, torres e chaminés elevadas, projetada e executadas de acordo com as normas da ABNT.

**Parágrafo Único** Será obrigatória a instalação de pára-raios em edifícios térreos que ocupem uma área superior a 3000 (três mil) m<sup>2</sup>.

**Art. 46.** No caso de edificações organizadas em condomínio deve ser prevista a execução de instalações telefônicas e intercomunicador, obedecidas as normas da concessionária, e de aterramento independente para cada unidade habitacional.

**Art. 47.** Toda edificação, seja qual for a sua destinação, deve ser dotada de abrigos e depósitos para recuperação no sistema de coleta de lixo reciclável, com previsão no mínimo 3 ( três ) captações independentes, desde o local de produção de lixo até o

alinhamento de via pública, na entrada do pátio de serviço ou em outro local desimpedido de fácil acesso, apresentando capacidade apropriada e detalhes construtivos atendendo a regulamentação própria.

§ 1º É proibida a colocação de qualquer tipo de lixo, ou entulho no passeio ou via pública.

§ 2º Não é permitida a instalação de caixas de despejo e de tubos de queda livre em edifícios.

**Art. 48.** Deve ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros a edificação que tiver o piso do último pavimento sinado a altura superior a 10.0 (dez) metros do piso ao andar térreo da edificação.

§ 1º Qualquer edificação cuja altura em relação ao piso térreo seja superior a 23.0 (vinte e três) metros deve ter, pelo menos, dois elevadores.

§ 2º Para efeito de cálculo de tráfego, prevalecem os índices de população previstos nas normas técnicas.

**Art. 49.** A execução das instalações de elevadores, monta- cargas e escadas rolantes dependem de pedido de licença prévia a prefeitura acompanhado do respectivo projeto, contendo detalhes da instalação e indicação do destino do edifício, além do memorial descritivo, todos observando as prescrições da ABNT, para projeto e instalação.

§ 1º Será permitido o uso de elevador em caráter provisório e exclusivamente para serviço, mediante autorização do instalador apresentada ao órgão competente e após vistoria de obra, pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º O funcionamento regular do elevador só é permitido após vistoria do órgão técnico competente e concessão do respectivo alvará de funcionamento.

§ 3º Deve ser garantida através de firma especializada a manutenção constante dos equipamentos e instalações.

§ 4º A firma responsável pela manutenção deverá apresentar ao órgão técnico competente, cópia ou contrato de prestação de serviço e a respectiva ART do profissional legalmente habilitado.

**Art. 50.** As instalações de gás deverão ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, e concessionárias sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º O depósito deve ser instalado em compartimento privativo e apropriado amplamente ventilado e com iluminação artificial e natural suficiente.

§ 2º As edificações pluri-habitacionais, deverão ser dotadas obrigatoriamente de central de gás e cada unidade corresponderá um aparelho medidor.

**Art. 51.** Toda edificação deverá apresentar instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT e legislação estadual pertinente.

**Parágrafo Único** Excluem-se desta exigência as edificações uni-habitacionais ou pluri-habitacionais, caracterizadas como geminadas.

**Art. 52.** As instalações para produção de frio ou calor, refrigeração ou renovação de ar, excetuadas as de pequeno porte, devem observar as prescrições normativas pela ABNT.

§ 1º Consideram-se de pequeno porte os aparelhos destinados ao uso doméstico e de potência inferior a 2 (dois) HP.

§ 2º A instalação de equipamento de ar condicionado nas fachadas das edificações em geral deverá ser provida de meios que impeçam o gotejamento de água, provinda da condensação de água, sobre as calçadas ou áreas comuns.

**Art. 53.** As instalações mecânicas estão sujeitas a aprovação de projetos específicos pela prefeitura, através do órgão competente, devendo ser executados de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º O órgão competente da prefeitura deverá exigir a apresentação do respectivo aceite das instalações mecânicas, antes da concessão do "habite-se".

§ 2º O previsto neste artigo é aplicável aos dispositivos de exaustão, devendo neste caso, garantir-se as condições de retenção de particulados e gorduras, além do isolamento acústico e proteção contra vibrações indesejáveis.

## **Capítulo II - Edificações para Fins Específicos**

### **Seção I - Edificações Uni-habitacionais**

**Art. 54.** Residência uni-habitacional é a edificação destinada exclusivamente a moradia de uma família padrão, conforme critérios adotados pela organização mundial de saúde, constituída por ambiente, destinados a estar, repouso, compartimento sanitário, cozinha e área de serviço, sendo a somatória das suas áreas, superior a 30 (trinta) metros quadrados.

**Art. 55.** As edificações uni-habitacionais deverão seguir no que tange a dimensões mínimas de compartimentos; áreas de insolação, ventilação e iluminação; especificações construtivas em geral, aos dispositivos do código sanitário estadual.

**Art. 56.** Poderão ser edificadas dependências da construção principal desde que atendidas as exigências do presente artigo.

§ 1º As dependências servirão especialmente como complemento dos compartimentos do edifício principal, ou zeladoria não podendo ser construídas de forma que caracterizem uso pluri-habitacional não previsto na aprovação do projeto.

§ 2º As dependências não deverão ter área superior a 1/3 da área da

construção principal.

§ 3º Para as residências que já tenham obtido o "habite-se" será permitido o acréscimo de dependências, com área resultante máxima de 1/3 (um terço) da construção principal atendendo os demais dispositivos desta Lei e do código do uso do solo.

§ 4º A somatória dos acostamentos em cada uma das divisas laterais, quando permitidos, não poderá ultrapassar 10,00m (dez metros), respeitada a altura máxima de 3,50m (três vírgula cinquenta metros) e observada a regra do § 2º. (NR)"

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**Art. 57.** As Dependências e garagens poderão ser construídas sobre as divisas laterais e de fundo dos lotes; obedecidas as seguintes restrições.

**I** - em lotes de meio de quadra, quando isoladas da edificação principal, deverão localizar-se na faixa compreendida entre a distância de 1.5 (um e meio) metros da construção principal e a divisa de fundos do lote.

**II** - em lotes de esquina, quando isoladas da construção principal, o acostamento só poderá se dar na divisa lateral maior, respeitados os demais recuos, lateral e frontal previstos em Lei, e o afastamento mínimo de 1.5 (um e meio) metros em relação a edificação principal, ficando além desta, no sentido de maior dimensão do lote.

§ 1º Quando se beneficiarem dos acostamentos às divisas laterais, as garagens e dependências não poderão ultrapassar, nas referidas divisas, a altura de 3,5 (três e meio) metros.

§ 2º Quando se beneficiarem do acostamento a divisa de fundo, as garagens e dependências não deverão ultrapassar, na referida, a altura de 4.5 (quatro e meio) metros, na cumeeira.

**Art. 58.** As passagens cobertas só serão permitidas nos recuos laterais, devendo satisfazer as seguintes condições.

§ 1º Terem extensão máxima de 6.0 (seis) metros.

§ 2º Terem altura máxima de 3.5 (três e meio) metros.

§ 3º Até a área resultante de 30 (trinta) metros quadrados não será computada para taxa de ocupação.

## **Seção II - Edificações Pluri-habitacionais**

**Art. 59.** Edificações pluri-habitacionais, são aquelas com mais de uma unidade habitacional até qualquer número de edificações, caracterizado o condomínio, aprovadas e executadas conjuntamente.

### **Subseção I - Residências Geminadas**

**Art. 60.** A construção de duas residências geminadas deverá satisfazer as seguintes exigências.

**I** - corresponde a cada unidade uma testada mínima de edificação de 4,00 metros;

**II** - ter até dois pavimentos, observando-se o seguinte:

**a)** recuo frontal de 5,00 metros; recuo de fundo de 3,00 metros; recuo lateral de  $1 + H/6$  (Hum mais H sobre 6);

**b)** corresponder a uma testada mínima de 12,00m (doze metros) de terreno, excetuando-se o disposto no § 3º deste artigo. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação Anterior

**III** - respeitar todos os índices referentes a implantação das edificações no lote.

**§ 1º** Após a expedição do "habite-se" será feito o desmembramento das unidades para efeito de lançamento do imposto predial e territorial urbano.

**§ 2º** Não é permitida a construção de residências geminadas sobrepostas.

**§ 3º** Poderão ser construídas casas geminadas em lotes de 10,00 metros de testada, observando-se o seguinte:

**I** - deverão respeitar os recuos laterais e fundos igual  $1 + H/6$ ;

**II** - poderão ser edificadas em dois pavimentos;

**III** - deverá ser obedecida a taxa de ocupação de 0,40 e índice de aproveitamento 0,80.

**§ 4º** As casas geminadas previstas no parágrafo anterior serão permitidas nos seguintes locais:

**I** - Jardim Vicente de Carvalho **II** - Zona de Suporte Urbano;

**II** - Jardim Albatroz - 2ª Gleba - Zona de Suporte Urbano;

**III** - Jardim São Raphael - da Avenida Anchieta até o final da Zona de Suporte Urbano;

**IV** - Jardim Vista Linda - da Rua 42 até o final da Zona de Suporte Urbano;

**V** - Jardim Vista Alegre - Na Zona de Suporte Urbano;

**VI** - Balneário Mogiano - Zona de Suporte Urbano;

**VII** - Chácaras Itapanhaú e Jardim Indaiá - Na Zona de Suporte Urbano.

**§ 5º** Lei específica disporá sobre os demais requisitos para implantação de edificações geminadas ou não, de interesse social, prevendo os locais de implantação, se for o caso.

**§ 6.º** Excepcionalmente, após a expedição do "habite-se" poderá ser feito o desmembramento do lote desde que seja respeitado o Plano Diretor vigente no Município de

Bertioga e as edificações construídas se destinem exclusivamente ao uso residencial.

Redação dada pela Lei Complementar Municipal 089/2012 que criou o §6º.

### **Subseção II - Residências em Série**

*Art. 61. As residências edificadas de forma contínua e paralela ao alinhamento do logradouro em um mesmo lote, formando um único conjunto arquitetônico, que possua no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) unidades, com área comum ou não, serão denominadas residências em série. (NR)*

*§ 1º. Na construção de residências em série cada unidade residencial deverá possuir: (NR)*

*I - testada mínima de 7,00 m (sete metros); (NR)*

*II - as dependências exigidas para as residências uni-habitacionais, observados seus requisitos; (NR)*

*III - uma vaga para auto. (NR)*

*§ 2º. A implantação das residências em série deverá atender aos índices urbanísticos estipulados pela Lei de Uso do Solo do Município. (NR)*

*§ 3º. Não será permitida a construção de residências em série sobrepostas ou com mais de dois pavimentos. (NR)*

*§ 4º. Excepcionalmente nas residências em série que não possuírem área comum será admitido o desmembramento das unidades quando da expedição do "habite-se", caracterizando-se unidades individuais. (NR)*

*§ 5º. Nas residências em série que não possuírem área comum, construídas a partir desta Lei, se exigirá a adoção de técnicas construtivas que permitam manter a independência das unidades habitacionais. (NR).*

Redação dada pela Lei Complementar Municipal 091/2012

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

### **Subseção III - Conjuntos Residenciais**

**Art. 62.** Define-se como conjunto residencial o agrupamento constituído por dois ou mais edifícios pluri-habitacionais construído em um só lote ou lotes adequadamente agrupados formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico, devendo atender as seguintes exigências:

**I** - respeitar todas as prescrições do uso e ocupação do solo relativas a implantação no terreno, das edificações;

**II** - ter área construída para uso coletivo destinada a lazer e serviços, proporcional à população calculada para todo o conjunto;

**III** - não possuir dependências, exceto as destinadas ao atendimento da parte de recreação do conjunto;

**IV** - ter afastamento mínimo, de 5,0 ( cinco ) metros entre os blocos residenciais;

**V** - cada unidade residencial deverá possuir uma vaga para auto.

**§ 1º** Quando formado por residências uni-habitacionais, os condomínios deverão atender:

**I** - ter cada unidade uma área mínima de 45,00 ( quarenta e cinco ) m<sup>2</sup> de área útil;

**II** - as unidades residenciais terão no máximo dois pavimentos, sendo permitido o uso de duplex, com área construída de no máximo 60% do pavimento imediatamente inferior, do qual fará parte integrante, observando-se a altura máxima de 9,00 ( nove ) metros, contada do piso térreo até o teto do último pavimento;

**III** - poderão ser edificadas dependências, para cada unidade habitacional, desde que não confinantes com logradouros públicos. No limite máximo de 4,50 metros de altura externa e área máxima de 1/3 da construção principal;

**IV** - cada unidade residencial deverá possuir no mínimo: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;

**V** - cada unidade residencial deverá possuir, testada mínima de edificação de 5,00 ( cinco ) metros.

**§ 2º** Quando formado por edifícios pluri-habitacionais os condomínios deverão atender, além dos dispositivos deste artigo as prescrições desta lei e do uso do solo quanto a implantação e dimensionamento de edifícios pluri-habitacionais.

**§ 3º** Para o trânsito de veículos, todas as edificações do condomínio residencial deverão ter acesso a via pública por meio de vias pavimentadas que atendam as seguintes especificações:

**I** - para o trânsito de pedestres todas as edificações deverão ser dotadas de passeios pavimentados de largura mínima de 2,0 ( dois ) metros;

**II** - para o trânsito de veículos, terem vias pavimentadas e caixa de rolamento com largura mínima de 5,0 ( cinco ) metros.

**§ 4º** O sistema de tratamento de esgoto dos condomínios residenciais deverão ser aprovados previamente junto ao Órgão Municipal de Meio Ambiente.

#### **Subseção IV - Edifícios Pluri-habitacionais**

**Art. 63.** A construção de edifícios pluri-habitacionais deverá satisfazer

as seguintes exigências.

**I** - Terem cada unidade residencial compartimentos destinados a sala, dormitório, sanitário com banho, cozinha e área de serviço permitida uma única conjugação de dois compartimentos; (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

**II** - terem compartimentos cujas dimensões não podem ser inferiores aos seguintes valores.

**a)** sala de estar com área de 10.0 (dez) metros quadrados e diâmetro mínimo de 2.5 (dois e meio) metros;

**b)** dormitório com 8.0 (oito) metros quadrados e diâmetro mínimo de 2.0 (dois) metros;

**c)** cozinha com área de 4.0 (quatro) metros quadrados e diâmetro mínimo de 1.6 (um ponto seis) metros;

**d)** banheiro completo com área de 2.4 (dois ponto quatro) metros quadrados e diâmetros mínimo 1.2 (um ponto dois) metros;

**e)** área de serviço com 2.5 (dois e meio) metros quadrados;

**f)** quando possuir dormitórios de empregados deverá ter 6.0 (seis) metros quadrados de área;

**g)** quando possuir lavabo ou WC de empregados deverá ter área mínima de 2.0 (dois) metros quadrados e diâmetro mínimo de 1.0 (um) metro.

**III** - serem dotados de local destinado de recreação com área mínima de 2.0 (dois) metros quadrados por unidade habitacional, isolado da área de tráfego de veículos;

**IV** - possuir acesso para pessoas deficientes que usem cadeira de rodas, através de rampas ou inclinação máxima de 20 (vinte) por cento.

**§1º.** Os edifícios pluri-habitacionais deverão ser dotados de garagem ou vaga de auto na proporção de uma vaga para cada unidade habitacional observadas as seguintes restrições.

**a)** cada vaga terá as dimensões mínimas de 5.0 (cinco) metros por 2.5 (dois ponto cinco) metros;

**b)** deverão ser destinados espaços adequados para manobra e circulação;

**c)** não é permitida a vaga enclausurada.

**§ 2º.** Os corredores de circulação, aberturas para isolação, ventilação e iluminação; alturas mínimas dos compartimentos deverão atender as exigências do código sanitário estadual.

**§ 3º.** Os terraços e balanços com largura máxima de 2,0 metros não

serão computados para taxa de ocupação.

**§ 4º.** Os terraços e balanços acima do pavimento térreo poderão se projetar além dos recuos obrigatórios até a distância máxima de 2,0 metros.

**§ 5º.** Os edifícios pluri-habitacionais poderão ser dotados de subsolos destinados exclusivamente a garagem dos moradores, devendo seguir as seguintes restrições.

**a)** ficarão dispensados os recuos de fundos e laterais desde que o piso do pavimento térreo não ultrapasse 1.5 (um e meio) metros do nível de referência, observando o recuo de frente obrigatório;

**b)** a área do subsolo não será computada para efeito de cálculo de índice de aproveitamento e taxa de ocupação;

**c)** a altura livre deverá ser maior ou igual a 2.2 (dois ponto dois) metros.

**§ 6º.** O pavimento térreo não poderá ter altura superior a 6.0 (seis) metros, sendo permitida a subdivisão em forma de mezanino, para ser utilizado como área de estacionamento de veículos do edifício, salão de festas, lazer, dependências de zeladoria e serviços do condomínio.

Ver regulamentação na Lei Complementar nº 043/05 - art . 2º

**§ 7º.** A área correspondente ao andar de cobertura poderá ser utilizada da seguinte forma:

**a)** Revogada pelo art 5º - LC 043/05

**b)** para utilização comum, zeladoria, lazer ou serviços.

**c)** a área coberta não poderá ultrapassar 60 (sessenta) por cento da área do último pavimento, descontadas as áreas de uso comum, escadas, casa de máquinas e caixas d'água.

Ver regulamentação dada pela Lei nº 504/02 art. 1º Revogada pela LC 043/05

Redação Anterior

**§ 8º.** As escadas de uso coletivo nos edifícios pluri-habitacionais deverão atender as exigências da NBR9077 da ABNT no que concerne a saída de emergência nos edifícios.

**§ 9º.** A obrigatoriedade da instalação de elevadores deverá atender o dispositivo do artigo 50 da presente Lei.

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação Anterior

**§ 10** No caso de uso misto, edifícios de apartamento poderão ser permitidos compartimentos destinados a lojas ou escritórios no pavimento térreo ou na sobreloja se forem atendidos os seguintes requisitos:

- a) não existir comunicação direta entre as partes destinadas a residência e a destinada a lojas e escritórios.
- b) a entrada dos apartamentos deverá ser independente das lojas e escritórios.

### **Seção III - Edificações Destinadas ao Uso Recreativo**

**Art. 64.** Edificações para uso recreativo são aquelas destinadas a prática de atos de natureza social, cultural e recreativa, devendo observar as seguintes disposições.

- a) as salas de espetáculos e auditórios devem ser construídos com material de alta resistência ao fogo;
- b) as portas de saídas das salas de espetáculos devem, obrigatoriamente, abrir para o lado de fora, e ter, na sua totalidade, a largura correspondente a 1 (um) centímetro por pessoa, prevista para lotação total. Sendo o mínimo de 2.0 (dois) metros por vão. Devem ter barras antipânico para acionamento de abertura;
- c) escadas e rampas de uso comum ou coletivo devem ter largura mínima de 1.5 (um e meio) metros;
- d) as rampas existentes não poderão ter inclinação acima de 12% (doze por cento) e deverão ser revestidas com material antiderrapante quando a inclinação for superior a 6% (seis por cento); (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação Anterior

- e) os cinemas, teatros, auditórios e similares devem ter instalações preventivas contra incêndio de acordo com as normas técnicas, e com aquelas determinadas pelas autoridades competentes;
- f) as salas de espetáculos devem ser dotadas de dispositivos de renovação de ar, quando instalado o sistema de ar condicionado, devem ser observados as normas técnicas;
- g) as instalações sanitárias destinadas a público nos cinemas, teatros e auditórios, devem ser separadas por sexo e conter, no mínimo, uma bacia sanitária para cada 100 pessoas, com lavatório e um mictório para cada 200 pessoas, inclusive, banheiro para deficientes.

### **Seção IV - Edificações Destinadas a Uso Assistencial**

**Art. 65** Edificações para uso assistencial são aquelas destinadas a hospitais e a serviços de saúde ( clínicas, pronto-socorros, laboratórios de análises, asilos, etc. ), enfim a prestação de assistência médico-cirúrgica e social, com internamento de pacientes. Essas edificações além de estar de acordo com as normas padrões de construção e instalação de serviços de saúde, estabelecidos pela Lei federal nº 6229 e respectivos decretos, devem ainda, observar as seguintes disposições:

- a) acesso à circulação:
  - a1) nos locais de entrada e saída, a largura mínima é de 3.0 (três) metros;
  - a2) nos vestíbulos, corredores, rampas ou passagens de uso comum ou coletivo, largura mínima de 2,00m (dois metros);(NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

- a3) nos corredores de passagem de uso exclusivo das dependências de serviço, largura mínima de 1.2 (um ponto dois) metros;
- a4) nas escadas do uso comum ou coletivas, largura mínima de 1.5 (um e meio) metros, sendo que a declividade das rampas não devem ultrapassar 8 (oito) por cento;
- a5) todos os acessos devem ter pavimentação de material impermeável, lavável e antiderrapante;
- a6) a largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por paciente acamado é de no mínimo de 1 (um) metro;
- a7) nas edificações com mais de um pavimento, é obrigatória a existência de rampa, ou de um conjunto de elevadores e escadas, para circulação de pacientes com uso de macas e de cadeira de rodas;
- b) instalações sanitárias, para uso dos pacientes dos empregados e do público, em cada pavimento, com separação por sexo, nas seguintes proporções mínimas:
  - b1) para uso de doentes, um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, com água quente e fria para cada 10 (dez) leitos, feminino e masculino, e um mictório para cada 20 (vinte) leitos, para uso de pessoal de serviço, uma bacia, um mictório, um lavatório, um chuveiro para cada 20 (vinte) funcionários;
  - c) devem ser de material de alta resistência ao fogo, tolerando-se o emprego de outro material apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimento de piso e estrutura de cobertura;
  - d) devem dispor de instalações de iluminação de emergência;
  - e) devem ter instalações contra incêndio de acordo com as normas técnicas;
  - f) todos os hospitais devem ser providos de instalação completa de coleta e eliminação de lixo séptico que garanta completa limpeza e higiene;
  - g) todo hospital deve dispor de necrotério conforme dispositivo do código sanitário estadual.

## **Seção V - Edificações Destinadas a Uso Institucional**

**Art. 66.** As edificações para uso institucional são aquelas destinadas a administração pública, educação, cultura, cultos religiosos e etc.

**§ 1º** Devem atender, no que lhes couber, as exigências previstas para edificações destinadas a uso recreativo.

**§ 2º** As edificações destinadas a processo educativo ou instrutivo, devem atender as seguintes exigências:

- a) ter salas de aula com o mínimo de 1 (um) metro quadrado por aluno, lotado em carteira dupla, e de 1.2 (um ponto dois) metros quadrados, quando em carteira individual, e atender as normas específicas determinadas pelas autoridades competentes;
- b) ter salas de aula com abertura que garanta ventilação permanente através de, pelo menos, um terço de sua área e que permitam a iluminação natural, mesmo estando fechadas, quando no uso de iluminação artificial, deve atender as normas técnicas;
- c) dispor de locais de recreação, coberto e descoberto, atendendo os seguintes dimensionamentos:
  - c1) local descoberto: área não inferior a duas vezes a soma das áreas das salas de aula.
- d) ter instalações sanitárias separadas por sexo, devendo ser dotado de bacias sanitárias em número correspondente a, no mínimo, uma para cada 25 alunas e uma para cada 40 alunos, e um lavatório para cada 40 alunos ou alunas;
- e) dispor de bebedouro na disposição de um para cada 40 alunos;
- f) ter corredores, rampas e escadas com largura mínima de 1,5 metros (hum e meio metros). As rampas devem ter declividade máxima de 12% (doze por cento).

## **Seção VI - Edificações Destinadas à Prestação de Serviços**

**Art. 67.** Edificações para uso de prestações de serviços são aquelas destinadas às atividades de serviços à população, de apoio às atividades comerciais e industriais, atividades destinadas a hospedagem de permanência temporária, com a existência de serviços comuns, devendo atender as seguintes exigências:

**§ 1º** Além de atender todos os dispositivos do Código de Obras, essas condições devem ser executadas de maneira a atender as normas e exigências da CLT, as normas técnicas quanto à segurança, higiene e conforto, instalações especiais para deficientes físicos, observada a NBR 9050.

**§ 2º** As edificações para hotéis, pensionatos, casa de pensão, estabelecimentos de hospedagem temporária devem atender:

- a) instalações sanitárias:
  - a1) devem dispor de instalações sanitárias para uso dos hóspedes e dos empregados separados por sexo;
  - a2) a disposição sanitária deve atender no mínimo as seguintes proporções: uma bacia sanitária, um lavatório e um chuveiro para cada 10 (dez) hóspedes, além de mictório na proporção de um para cada 20 (vinte) hóspedes;
  - a3) a distância de qualquer quarto, apartamento ou alojamento de hóspedes até a instalação sanitária não pode ser superior a 50,00 metros;
- b) devem conter sala de estar ou de visita, espaço destinados a refeições, copa, cozinha, despensa, lavanderia, vestiário de empregados e ainda, sala de recepção, sala de espera e portaria;
- c) devem ser dotadas de instalações preventivas contra incêndios de

acordo com as normas técnicas e aquela determinada pela autoridade competente.

**§ 3º** Estabelecimento de hospedagem tipo pousadas são edificações compostas de unidades autônomas, agrupadas ou isoladas devendo atender:

**I** - serem compostas de ambientes cujas dimensões não podem ser inferiores a:

a) quando destinados a repouso e estar a área é de 15,00 metros quadrados;

b) cozinha ou copa tipo americana: área de 4,00 metros quadrados;

c) sanitário com banho: área de 2,40 metros quadrados;

d) área de serviço conjugada com 1,20 metros quadrados.

**II** - serem compostas por ambientes para serviços nas seguintes proporções mínimas:

a) lavanderia e serviços com área de 5,00 metros quadrados;

b) recepção e administração com área de 5,00 metros quadrados;

c) sanitário com banho para empregada com área de 2,00 metros quadrados;

d) salão de jogos e ou estar com área de 5,00 metros quadrados.

**III** - terem área de lazer externa na proporção de 1,00 metro quadrado cada unidade de hospedagem;

**IV** - terem uma área de estacionamento com 2,30 metros por 5,00 metros para cada unidade de hospedagem.

**§ 4º** Flat-Services são edificações pluri-habitacionais com infra-estrutura hoteleira destinados a habitação permanente ou temporária devendo atender as seguintes exigências:

**I** - índices urbanísticos formulados para a categoria de uso "H2", (NR)

**II** - dispositivos de serviços formulados no § 3º deste artigo. "(NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

## **Seção VII - Edificações Destinadas ao Uso Comercial**

**Art. 68.** Edificações para uso comercial são aquelas destinadas a atividade de armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado, com dimensões e características construtivas segundo os tipos de mercadorias a serem comercializadas.

§ 1º As lojas, armazéns, depósitos e estabelecimentos congêneres estão sujeitos às prescrições referentes aos locais de trabalho em geral, no que lhes forem aplicáveis.

§ 2º Os estabelecimentos com área até 50.0 (cinquenta) metros quadrados terão no mínimo, uma instalação sanitária com bacia e lavatório, em compartimentos separados, e aqueles com área superior obedecerão ao mesmo critério estabelecido para o uso de prestação de serviços.

## **Seção VIII -Edificações Destinadas a Uso Individual**

**Art. 69.** As edificações para uso industrial são aquelas destinadas as atividades de projeção e manufatura de bens.

§ 1º Devem atender além dos dispositivos desta Lei, as normas e exigências relativas a higiene, conforto e segurança dos ambientes de trabalho, constantes da consolidação das Leis trabalhistas CLT.

§ 2º Devem atender as disposições de proteção a saúde pública ao meio ambiente e ao uso e ocupação do solo.

§ 3º A implantação de indústria depende de anuência prévia do CONDEMA.

## **Capítulo VI - Obras Complementares das edificações**

### **Seção I - Abrigos para Registros e Medidores**

**Art. 70.** Os abrigos para registro ou medidores devem observar:

§ 1º Devem ser atendidas as exigências estabelecidas pelas normas técnicas oficiais e das concessionárias.

§ 2º Os simples abrigos para registros ou medidores podem ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatório das divisas e do alinhamento.

### **Seção II - Pérgulas**

**Art. 71.** As pérgulas quando situadas sobre as aberturas necessárias à isolamento, iluminação e ventilação dos compartimentos, ou para que sua posição não seja incluída na taxa de ocupação máxima do lote e possa ser executada sobre as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, devem atender aos seguintes requisitos:

§ 1º Ter parte vazada, uniformemente distribuída por metro quadrado, correspondente a 50 (cinquenta) por cento, no mínimo, da área de sua projeção horizontal.

§ 2º Extensão máxima de acostamento na divisa de 6,00m (seis

metros). (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação dada pela Lei nº 409/00

Redação Anterior

§ 3º Altura máxima de acostamento as divisas será de 3.5 (três e meio) metros.

### **Seção III - Portarias, Guaritas e Stands de Vendas**

**Art. 72.** As portarias, guaritas e abrigos para guarda, stand de vendas quando justificados pela categoria da edificação, podem ser localizados na faixa de recuo mínimo obrigatório, desde que observem os seguintes requisitos:

§ 1º ter pé-direito mínimo de 2.3 (dois ponto três) metros e altura máxima de 3.0 (três) metros.

§ 2º qualquer de suas dimensões não podem ser superiores a 3.0 (três) metros.

§ 3º ter área máxima correspondente a 9.0 (nove) metros quadrados.

§ 4º podem dispor internamente de instalação sanitária de uso privativo, com área mínima de 1.2 (um ponto dois) metros quadrados, e que é considerada no parágrafo anterior.

§ 5º em casos especiais de grandes empreendimentos poderá o stand de vendas ter área superior, a critério do órgão competente.

### **Seção IV - Vitrines**

**Art. 73.** As vitrines devem atender as seguintes exigências:

§ 1º Quando justapostas as paredes ou colunas da edificação não devem apresentar saliência superior a 0.4 (zero ponto quatro) metros sobre a linha do recuo mínimo obrigatório do alinhamento ou da divisa do lote.

§ 2º Quando separadas da edificação, utilizando as faixas de recuo mínimo obrigatório do alinhamento ou das divisas do lote e não consideradas no cálculo da taxa de ocupação, cada uma deve satisfazer aos requisitos seguintes:

I - ter área máxima de 1 (um) metro quadrado;

II - ter, pelo menos, uma das dimensões, no plano horizontal, inferior a 0.6 (zero ponto seis) metros;

III - ficar afastadas entre si e da edificação principal em pelo menos 1.5 (um e meio) metros.

### **Seção V - Toldos e Coberturas Removíveis**

**Art. 74.** Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos, devem atender as seguintes exigências:

**I** - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração.

**II** - devem ser engastados na edificação não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo.

**III** - quando abertos, os toldos, podem avançar 1 (um) metro, sobre as linhas de recuo laterais e do alinhamento.

**IV** - quando recolhidos ou retraídos, não devem apresentar saliência superior a 0.4 (zero ponto quatro) metros sobre as linhas de recuos laterais e do alinhamento.

**Art. 75.** Para poderem ocupar a faixa de recuo obrigatório as coberturas removíveis, deverão atender as seguintes exigências.

**§ 1º** Atenderem as exigências para abrigo de autos quando da ocupação da faixa de recuos laterais.

**§ 2º** Serem executadas em estruturas que possam ser modificadas ou substituídas periodicamente.

**§ 3º.** As coberturas removíveis quando destinadas a abrigo de auto não serão computadas na taxa de ocupação e índice de aproveitamento." (NR)

Redação dada pela Lei Municipal 1051/2012  
Redação anterior

## **Seção VI - Lareiras**

**Art. 76.** As chaminés das lareiras de uso residencial devem atender:

**I** - elevar-se a, pelos menos, 1.0 (um) metro acima da cobertura da parte da edificação onde estiverem situadas;

**II** - devem ser separadas ou executadas com material isolante térmico, observadas as normas técnicas pertinentes;

**III** - as lareiras e suas chaminés ainda que situadas nas faixas de recuo mínimo obrigatório, devem guardar o afastamento mínimo de 1 (um) metro das divisas do lote.

## **Seção VII - Chaminés e Torres**

**Art. 77.** As chaminés e torres para uso não residencial devem atender:

**I** - elevar-se a, pelos menos, 5.0 (cinco) metros acima do ponto mais alto das coberturas das edificações existentes na data de aprovação do projeto, dentro de um raio de 50 (cinquenta) metros, considerando-se o centro da projeção horizontal da chaminé o centro da área.

**II** - as chaminés não devem expelir fagulhas, fuligem ou outras particularidades em suspensão nos gases, para tanto, devem dispor, se necessário, de câmaras de lavagem dos gases de combustão e detentores de fagulhas ou filtros de acordo com as normas técnicas e a legislação pertinente.

**III** - as chaminés e torres não sujeitas as limitações de altura e aos coeficientes de aproveitamento do lote fixado para as edificações em geral, devem guardar o afastamento mínimo das divisas e do alinhamento de 1/5 (um quinto) da sua altura, a contar do nível do terreno onde estiverem sinadas, observando o mínimo absoluto de 1.5 (um e meio) metros.

**IV** - na execução das chaminés e torres devem ser observadas as normas técnicas e legislação pertinente.

## **Seção VIII - Piscina e Caixas d'água**

**Art. 78.** As piscinas e caixas d'água devem ter estrutura apta para resistir às pressões e sub-pressões da água que incidem sobre as paredes e o fundo, bem como o do terreno circundante, quando enterradas.

**§ 1º.** As piscinas de uso coletivo devem ter, para a sua execução, processo de tratamento de água, renovação e freqüência, atender as normas exigidas pela autoridade sanitária competente, devendo o projeto ser submetido a prévio exame e manifestação.

**§ 2º** As piscinas e as caixas d'água, elevadas ou enterradas, esteja ou não o local sujeito a recuo mínimo obrigatório das divisas, devem observar o afastamento mínimo de 0.5 (zero ponto cinco) metros de todas as divisas do lote, considerando-se, para esse efeito, a sua projeção horizontal.

**§ 3º** As caixas d'água devem ter fácil acesso à limpeza, com respectiva drenagem, e dimensionadas com reserva para 3 ( três ) dias de uso.

**§ 4º** Das caixas d'água não poderá ter saída em tubulação que as ligue diretamente aos esgotos dos aparelhos sanitários, evitando-se película que as interligue.

**§ 5º** Devem ser utilizados sistemas de caixa de registro, válvulas e outros equipamentos destinados a economizar água. (NR)"

Redação dada pela Lei nº 432/00

Redação Anterior

## **Seção IX - Dos Abrigos de Autos**

Redação dada pela Lei nº 432/00

**Art. 79.** Os abrigos para autos quando incorporados a construção

principal devem atender:

**I** - pé-direito mínimo de 2.3 (dois ponto três) metros e máximo de 3.5 (três ponto cinco) metros;

**II** - área mínima de 5.0 (cinco) por 2.5 (dois e meio) metros quadrados até a área máxima de 30 (trinta) metros quadrados não será computado para taxa de ocupação do lote, quando não tiver usado este benefício para as passagens cobertas;

**III** - quando situados na faixa de recuos laterais, não podem ter extensão superior a 6.0 (seis) metros;

**IV** - quando situados na faixa de recuo frontal, deverão distar 2,0 metros do alinhamento do terreno.

**Redação dada pela Lei nº 409/00**

## **Capítulo VII - Demolições**

### **Seção Única - Licença e Responsabilidade Técnica**

**Art. 80.** Qualquer demolição a ser realizada depende de licença do órgão competente de prefeitura.

**§ 1º** A demolição de edificação com mais de um pavimento, ou acostadas as divisas, depende da apresentação de ART e da especificação.

**§ 2º** No caso de muros divisórios será necessário apresentar anuência dos vizinhos.

## **Título V - Infrações e Penalidades**

### **Capítulo I - Ocorrências**

**Art. 81.** Qualquer irregularidade em projeto ou execução de obra que resultem em penalidades previstas nesta Lei, deverá ser instruído pela fiscalização, um processo administrativo de ocorrência.

**Art. 82.** As infrações dos dispositivos deste código ficam sujeitas as seguintes penalidades:

**I** - multa;

**II** - embargo;

**III** - interdição;

**IV** - demolição.

**§ 1º** As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao

responsável técnico ou o autor do projeto simultâneo e independente como dispõe esta Lei complementar.

§ 2º Quando o infrator for o profissional da firma legalmente habilitada, a prefeitura através do seu órgão competente, informará ao CREA - SP sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

**Art. 83.** Sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta Lei será procedida a intimação emitida pela fiscalização do município.

§ 1º A intimação constará os dispositivos a cumprir e os respectivos prazos.

§ 2º Decorrido o prazo fixado na intimação e verificado o seu não cumprimento, será aplicada a penalidade cabível.

§ 3º O recurso, apresentado no prazo de cumprimento da intimação, não terá efeito suspensivo nos casos que envolvam segurança pública, cujas medidas urgentes deverão ser executadas. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00  
Redação Anterior

## **Capítulo II - Multas**

**Art. 84.** As multas aplicáveis, cumulativamente, ao profissional responsável pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:

§ 1º 100 (cem) UFIR's por não cumprimento da intimação no prazo legal estipulado.

§ 2º 100 (cem) UFIR's por não cumprimento de qualquer dispositivo desta Lei.

§ 3º Para cada reincidência específica, com o mesmo objeto de infração, o valor da multa será dobrado, com relação ao valor da multa anterior, até o limite de 800 (oitocentas) UFIR. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00  
Redação Anterior

**Art. 85.** As multas aplicáveis, cumulativamente aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes:

§ 1º 100 (cem) UFIR por não cumprimento de intimação no prazo legal, sendo que a reincidência específica, com o mesmo objeto de infração, o valor da multa será dobrado, com relação ao valor da multa anterior, até o limite de 800 (oitocentas) UFIR. (NR)

Redação dada pela Lei nº 432/00

## Redação Anterior

§ 2º 200 (duzentas) UFIR's por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença para edificar.

§ 3º 300 (trezentas) UFIR's por ocupar edificação sem ter sido concedida a respectiva carta de ocupação.

### Capítulo III - Embargo

**Art. 86.** Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, serviço ou instalação, será embargada, sem prejuízos de multas nos seguintes casos:

I - não tiver a licença para edificar;

II - estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional inscrito na prefeitura;

III - quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão imposta pela prefeitura ou pelo CREA;

IV - quando o profissional ou o proprietário recusar-se a atender qualquer intimação da prefeitura para cumprirem prescrições deste código ou da ABNT;

V - estiver em risco de estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute sem a necessária proteção.

§ 1º Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização notificará o infrator, lavrará um termo de embargo das obras a ser encaminhado ao responsável técnico, quando existir ou ao proprietário.

§ 2º Além da notificação de embargo pelo órgão competente da prefeitura, deverá ser feita a publicação por edital.

§ 3º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com laudo técnico elaborado por profissional habilitado.

§ 4º Para assegurar a paralisação da obra embargada a prefeitura poderá, quando necessário, requisitar apoio de força policial.

§ 5º O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivarem e comprovado o pagamento das multas e taxas devidas.

§ 6º Se a obra embargada não for legalizável, o levantamento do embargo dar-se-á após a demolição, desmonte ou retirada do que tiver sido executado em desacordo com a legislação vigente.

§ 7º Sem prejuízo do que dispõe o parágrafo 4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de 1.000 (uma mil) UFIR's por desrespeito ao embargo, a qual será cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

### Capítulo IV - Interdição

**Art. 87.** Uma edificação ou qualquer uma de suas dependências ou instalações, poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação,

quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

**Parágrafo Único** A interdição será imposta pelo órgão competente, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento legalmente habilitado, ou comissão especialmente designada de acordo com ato normativo.

## **Capítulo V - Demolição**

**Art. 88.** A demolição ou desmonte, parcial, ou total, de edificação ou instalação será aplicada nos seguintes casos:

**I** - não atendimento as exigências referentes à construção paralisada;

**II** - em caso de obra clandestina e não legalizável;

**III** - em caso de obras ou instalações consideradas de risco na sua segurança, estabilidade ou resistência por laudo de vistoria, e o proprietário ou responsável técnico não tomarem as medidas necessárias;

**IV** - quando for indicada no laudo de vistoria necessidade de imediata demolição, parcial ou total, diante da ameaça iminente de desmoronamento ou ruína.

**Parágrafo Único** Se o proprietário ou construtor responsável se recusar a executar a demolição no prazo determinado na intimação a prefeitura poderá executar, com autorização expressa do prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 20 (vinte) por cento.

## **Título VI - Disposições Finais**

**Art. 89.** Pode haver opção de análise pelo exame integralmente de acordo com a legislação anterior ou então totalmente pelas normas do presente código, nos seguintes casos:

**§ 1º** Dos pedidos protocolados e numerados na prefeitura na data de publicação desta Lei, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recursos, dentro dos prazos legais, referentes a licenciamento de construção ou alterações de projetos com alvarás expedidos e dentro do prazo estipulado.

**§ 2º** Nos pedidos ingressados após a data da publicação desta Lei de alteração ou modificação de projetos com alvará expedido e dentro do prazo.

**§ 3º** No caso de opção pelo exame frente a legislação anterior, não são admitidas, seja durante o andamento do pedido referido no parágrafo primeiro do quando já existia licenciamento no caso do parágrafo segundo, quaisquer mudanças alterações ou modificações que impliquem no agravamento das desconformidades ou criações de novas infrações as normas deste código.

**Art. 90.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3530 de 16 de abril de 1968, e suas

alterações.

**Bertioga, 29 de setembro de 1998.**

**Miguel Seiad Bichir Neto**  
**Presidente da Câmara**