CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
001

MENSAGEM GP Nº 89/2018

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2018.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Tenho a honra de submeter ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa, o anexo projeto de lei complementar que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

2. Acompanha a presente Mensagem, anexo por cópia, o Processo Administrativo nº 36.890/17, contendo a exposição de motivos e demais manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade e outros dados informativos a respeito do assunto em apreço.

3. Considerando o exposto, acredito contar com o indispensável apoio dos nobres Vereadores para a aprovação desta matéria, de natureza urgente, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica, por entender ser de grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes.

Expresso os meus agradecimentos e valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, protestos de profundo respeito e de elevada consideração.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E DESPACHADO AS COMISSÕES DE
☒ Assessoria Jurídica
☒ Justiça e Redação
☒ Finanças e Orçamento
Meio Ambiente e Urbanismo
Ind. Com. e Cat. Turístico
Sala das Sessões, em 20/04/2018
2º Secretário

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Pedro Hideki Komura**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimos Senhores Vereadores
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
002

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Estabelece normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E URBANISMO

DEPARTAMENTO DE
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

FEVEREIRO/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
003

SUMÁRIO

Capítulo I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 1

Capítulo II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES 3
Seção I - Do Município 3
Seção II - Do Proprietário 4
Seção III - Do Possuidor 5
Seção IV - Do Profissional 6
Subseção I - Da Baixa e Transferência de Responsabilidade 9

Capítulo III - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES 11
Seção I - Das Disposições Gerais 11
Seção II - Da Certidão de Anuência Prévia 12
Seção III - Do Alinhamento e Nivelamento 13
Seção IV - Da Aprovação de Projetos 14
Subseção I - Da Apresentação de Projetos 14
Subseção II - Do Alvará de Aprovação de Projetos 17
Subseção III - Da Substituição de Alvará de Aprovação de Projetos 21
Seção V - Da Execução de Obras 22
Subseção I - Do Alvará para Execução de Obras 22
Subseção II - Da Licença Especial para Execução de Obras 24
Seção VI - Das Reconstruções 25
Seção VII - Do Certificado de Conclusão de Obra 26
Seção VIII - Da Licença para Reforma 28
Seção IX - Do Alvará de Demolição 29
Seção X - Da Autorização 30

Capítulo IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS 31
Seção I - Das Disposições Gerais 31
Seção II - Da Análise de Processos 32
Subseção I - Do Comunicado 32
Seção III - Das Vistorias 33
Seção IV - Dos Procedimentos Especiais 33
Seção V - Dos Prazos, Validades e Prorrogações 33
Seção VI - Do Arquivamento e Desarquivamento 33
Seção VII - Do Cancelamento do Alvará de Aprovação 33

Capítulo V - DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES 34
Seção I - Das Disposições Gerais 34
Seção II - Do Canteiro de Obras e Instalações Provisórias 34
Seção III - Da Vedação das Obras 36
Seção IV - Das Escavações, Movimento de Terra, Arrimo e Drenagens 37
Seção V - Da Conservação e Limpeza 38
Seção VI - Da Placa de Obra 38

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
004

Seção VII - Das Demolições 39
Seção VIII - Das Obras Paralisadas 40
Seção IX - Das Edificações Abandonadas 40
Seção X - Da Execução de Obras sob Logradouros Públicos 41
Seção XI - Da Execução de Obras em Imóvel Atingido por Plano de Melhoramento Público 42

Capítulo VI - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES 43

Capítulo VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES 45
Seção I - Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional 46
Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas 46
Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações 47
Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras 49
Seção V - Da Utilização de Materiais Sustentáveis 50
Seção VI - Da Aplicação de Infraestrutura Verde 51

Capítulo VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES 51
Seção I - Das Calçadas 51
Subseção I - Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio 53
Seção II - Do Terreno 54
Subseção I - Do Fechamento do Terreno 55
Subseção II - Do Movimento de Terra 56
Subseção III - Da Drenagem 56
Subseção IV - Da Sondagem 58
Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação 59
Subseção I - Das Disposições Gerais 59
Subseção II - Dos Índices Técnicos 59
Subseção III - Das Fundações e Estruturas 60
Subseção IV - Das Paredes 60
Subseção V - Dos Forros 61
Subseção VI - Das Coberturas 61
Subseção VII - Dos Pavimentos 62
Subseção VIII - Das Aberturas, Portas e Janelas 62
Subseção IX - Dos Acabamentos 63
Subseção X - Das Fachadas 63
Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais 64
Seção IV - Das Instalações Prediais 65
Subseção I - Das Disposições Gerais 65
Subseção II - Das Instalações Hidráulicas - Água Potável 66
Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável 67
Subseção IV - Das Instalações Hidráulicas - Captação de Águas Pluviais 67
Subseção V - Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto 69
Subseção VI - Das Instalações Elétricas 71
Subseção VII - Das Telecomunicações 71
Subseção VIII - Do Gás 71
Subseção IX - Dos Resíduos Sólidos - Lixo 71
Subseção X - Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - Para-Raios 72
Subseção XI - Do Condicionamento Ambiental 73

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 3º andar, Centro Cívico, Mogi das Cruzes - SP •Telefone (11) 4798-5028 •
e-mail: gabinete@pmmc.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
005

Subseção XII - Da Insonorização 73
Subseção XIII - Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio 74
Seção V - Dos Equipamentos Mecânicos 74
Subseção I - Das Disposições Gerais 74
Subseção II - Dos Elevadores de Passageiros 76
Subseção III - Dos Elevadores de Carga e Monta-Cargas 78
Subseção IV - Das Escadas e Esteiras Rolantes 78

Capítulo IX - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA 79
Seção I - Das Disposições Gerais 79
Seção II - Dos Espaços de Circulação 79
Seção III - Das Escadas 80
Subseção I - Das Escadas de Emergência 82
Seção IV - Das Rampas de Pedestres 82
Seção V - Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva 83
Seção VI - Da Acessibilidade das Pessoas com Deficiência 84

Capítulo X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO 85
Seção I - Da Classificação e Dimensões 85
Seção II - Da Subdivisão dos Compartimentos 86
Seção III - Das Instalações Sanitárias 87
Subseção I - Da Quantificação 88
Subseção II - Do Dimensionamento 89

Capítulo XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO 89
Seção I - Da Insolação, Iluminação e Ventilação 89
Subseção I - Das Disposições Gerais 89
Subseção II - Da Insolação, Iluminação e Ventilação das Edificações 90
Subseção III - Das Aberturas de Iluminação e Ventilação dos Compartimentos 94
Seção II - Do Isolamento Acústico 96
Seção III - Do Conforto Térmico 96

Capítulo XII - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL 97
Seção I - Das Disposições Gerais 97
Seção II - Dos Abrigos de Veículos 98
Seção III - Dos Abrigos e Cabines 99
Seção IV - Das Pérgulas 99
Seção V - Das Portarias e Bilheterias 100
Seção VI - Das Piscinas, Espelhos d'água e Caixas d'água 101
Seção VII - Das Chaminés e Torres 103
Seção VIII - Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retráteis 103
Seção IX - Das Marquises, Beirais e Elementos de Proteção 106
Seção X - Das Sacadas, Varandas e Terraços 107
Seção XI - Das Edículas e Construções Secundárias 108

Capítulo XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS 109
Seção I - Do Acesso 110
Seção II - Da Circulação 112

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 3º andar, Centro Cívico, Mogi das Cruzes - SP •Telefone (11) 4798-5028 •
e-mail: gabinete@pmmc.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO 006

Seção III - Das Vagas.....113
Seção IV - Do Espaço de Manobra e Acumulação.....116

Capítulo XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO.....116
Seção I - Das Disposições Gerais.....116
Seção II - Das Edificações Residenciais.....117
Subseção I - Das Edificações Unirresidenciais.....117
Subseção II - Das Edificações Multirresidenciais.....118
Subseção III - Das Casas Populares.....119
Subseção IV - Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.).....119
Seção III - Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços.....121
Subseção I - Dos Prédios Comerciais e de Serviços.....121
Subseção II - Dos Serviços de Alimentação.....122
Subseção III - Dos Centros Comerciais e Galerias Comerciais.....123
Subseção IV - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Alimentícios.....124
Subseção V - Dos Armazéns e Depósitos.....124
Subseção VI - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos.....124
Subseção VII - Dos Serviços de Hospedagem.....125
Subseção VIII - Das Garagens e Serviços de Estacionamentos Comerciais.....126
Subseção IX - Dos Serviços para Manutenção de Veículos.....126
Subseção X - Dos Postos de Abastecimento de Veículos e do Abastecimento em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas de Transporte e Entidades Públicas.....127
Seção IV - Das Edificações Industriais.....128
Subseção I - Dos Serviços de Reparação, Manutenção e Oficinas.....130
Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais.....130
Subseção I - Das Edificações para Usos de Saúde.....131
Subseção II - Das Edificações para Usos Educacionais.....131
Subseção III - Das Edificações Destinadas aos Locais de Reunião de Público.....133
Seção VI - Das Edificações Mistas.....135
Seção VII - Das Instalações Temporárias.....135

Capítulo XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS.....136
Seção I - Das Disposições Gerais.....136
Seção II - Do Indeferimento e das Sanções.....137
Subseção I - Do Indeferimento.....137
Subseção II - Da Cassação.....137
Subseção III - Da Interdição.....138
Subseção IV - Do Embargo.....138
Subseção V - Das Demolições.....140
Subseção VI - Da Notificação.....140
Subseção VII - Do Auto de Infração.....141
Subseção VIII - Da Autuação e Multas.....143
Seção III - Da Defesa e Recurso.....144

Capítulo XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....144

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 3º andar, Centro Cívico, Mogi das Cruzes - SP •Telefone (11) 4798-5028 •
e-mail: gabinete@pmmc.com.br

007

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
2º Secretário

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 002/18

Institui o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, que estabelece normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

§1º As disposições contidas nesta lei complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor do Município, integradas ao conjunto de instrumentos do desenvolvimento urbano sustentável, especialmente às leis municipais que tratam do parcelamento do solo urbano e do ordenamento do uso e ocupação do solo, bem como aquelas disciplinadoras do licenciamento de atividades econômicas e de matéria ambiental, sanitária e de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, sem prejuízo das normas técnicas oficiais e da legislação federal e estadual pertinentes.

§2º Integram esta lei complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo 01 - Glossário e Definições;

II - Anexo 02 - Exigências de Acabamentos e Revestimentos de Pisos e Paredes;

III - Anexo 03 - Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas;

IV - Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários;

V - Anexo 05 - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos;

VI - Anexo 06 - Penalidades por Desatendimento às Disposições desta Lei Complementar.

Art. 2º A fim de garantir condição de ocupação e habitabilidade, os projetos destinados à construção, ampliação e adaptação de edificações, com ou sem reforma, deverão atender aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade de que trata esta lei complementar, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
008

I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;

II - 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 - promoção da sustentabilidade e do conforto ambiental nas edificações, considerando:

a) a eficiência energética nas edificações;

b) o uso racional da água;

c) a adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais do Município de Mogi das Cruzes;

d) a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação;

e) a escolha de materiais sustentáveis e adequados às condicionantes climáticas locais.

§1° A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II será dada por intermédio da adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas Normas Técnicas Oficiais sobre o tema, especialmente a NBR 9050, ou norma que venha a substituí-la, conforme as disposições das legislações federais, estaduais e municipais vigentes, além daquelas previstas nesta lei complementar.

§2° As Normas Técnicas Oficiais e Resoluções do CAU/BR, do CAU/SP, do CONFEA, do CREA-SP e de outros órgãos afins, deverão ser observadas complementarmente às disposições desta lei complementar.

Art. 3° É dever do Poder Executivo 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 nesta lei complementar, se empenharem no atendimento das disposições nela estabelecidas, resguardadas as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
009

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 3

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

Seção I - Do Município

Art. 4º É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal a aprovação do projeto da edificação, o licenciamento e a fiscalização da execução da obra, no que couber, por meio dos órgãos competentes, observadas as disposições desta lei complementar, a ABNT NBR 15575, "Edificações Habitacionais - Desempenho", ou outra que vier a substituí-la, quando couber, e os padrões urbanísticos definidos pela legislação vigente, recusando, no todo ou em parte, o projeto e a obra que não satisfizerem as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade 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, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, entre outros, conforme o caso.

§2º Além dos órgãos municipais competentes, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação desta lei complementar:

I - o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança e proteção contra incêndio;

II - os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção, conservação, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído;

III - o competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente que a legislação assim o exigir;

IV - a Vigilância Sanitária, para os empreendimentos que a lei assim o exigir;

V - o competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação assim o exigir;

VI - os órgãos federais e estaduais de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

VII - as concessionárias dos serviços públicos;

VIII - os pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação assim o exigir;

IX - os órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

RECEBIDO E PROTOCOLO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
010

Art. 5º O órgão municipal competente pela aprovação final dos projetos de que trata esta lei complementar deverá, quando necessário, solicitar a aprovação prévia dos órgãos municipais, estaduais e federais afetos ao controle ambiental e sanitário, a mobilidade urbana, a paisagem urbana e ao patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, nos casos de construções, ampliações e adaptações de uso, com ou sem reforma, e demolições capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente e à vizinhança.

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

Art. 6º O Poder Executivo Municipal deverá assegurar, através 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.

§1º A decisão administrativa, emanada do órgão municipal competente pelo licenciamento e fiscalização das obras, no decorrer da análise dos pedidos de licença ou dos procedimentos de fiscalização, deverá ser sempre comunicada oficialmente aos interessados, para o cumprimento das exigências.

§2º A Aprovação do Projeto e a emissão do Alvará para Execução de Obras de qualquer natureza não implicam na responsabilidade técnica do Poder Executivo Municipal quanto à execução da obra.

Seção II - Do Proprietário

Art. 7º Para fins das disposições desta lei complementar, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, detentora do título de propriedade registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 8º São direitos e responsabilidades do proprietário:

I - requerer, promover e executar obras e serviços mediante o consentimento da Prefeitura, respeitados o direito de vizinhança, as prescrições desta lei complementar e a legislação pertinente;

II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como a observância das disposições desta lei complementar e da legislação pertinente;

III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
011
RECEBIDO E PROTOCOLADO

IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo, civil e criminalmente, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações realizadas sem a participação do profissional;

V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer baixa de responsabilidade técnica;

VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável.

Parágrafo único. O proprietário poderá ser representado legalmente por outrem, mediante apresentação de procuração.

Art. 9º O titular da propriedade responderá pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

Seção III - Do Possuidor

Art. 10. Para fins das disposições desta lei complementar, considera-se possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, do direito de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 11. São direitos e responsabilidades do possuidor:

I - requerer, promover e executar obras e serviços que não necessitem de comprovação da titularidade do imóvel, mediante o consentimento do Poder Executivo Municipal, respeitados o direito de vizinhança, as prescrições desta lei complementar e a legislação pertinente;

II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como pela observância das disposições desta lei complementar e da legislação pertinente;

III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo civil e criminalmente, na falta deste, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações sem o consentimento do profissional;

V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;

VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que houver baixa de responsabilidade técnica.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
012

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 6

Art. 12. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no inciso I do artigo 11 desta lei complementar, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

I - contrato, com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis;

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

IV - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor *ad usucapionem* com ou sem justo título ou ação em andamento.

Art. 13. Em qualquer caso, o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

Seção IV - Do Profissional

Art. 14. Para os efeitos de aplicação desta lei complementar, fica estabelecido o que segue para as empresas e os profissionais habilitados:

I - profissional legalmente habilitado é a pessoa física registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-SP, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciado pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município);

II - empresa legalmente habilitada é a pessoa jurídica registrada junto ao CAU, CREA, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciada pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município).

Art. 15. Para os efeitos desta lei complementar, será considerado:

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

II - responsável técnico pela execução da obra, o profissional encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego dos materiais, atendendo o projeto aprovado.

Parágrafo único. O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como autor do projeto ou como responsável técnico pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade no ato do protocolo do pedido do alvará ou do início dos trabalhos no imóvel.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
013

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 7

Art. 16. O Poder Executivo Municipal deverá incluir o registro profissional do profissional legalmente habilitado, bem como a empresa legalmente habilitada com seu(s) respectivo(s) profissional(is), no Cadastro de Profissionais.

§1° O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, poderá fazer outras solicitações relativas ao registro dos profissionais ou empresas legalmente habilitadas, considerando suas atividades específicas.

§2° No caso de alteração do profissional representante da empresa legalmente habilitada, a empresa será responsável pela atualização do cadastro.

§3° O Cadastro de Profissionais possui fim meramente administrativo.

Art. 17. A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções das obras caberá exclusivamente aos profissionais por meio dos Registros de Responsabilidade Técnica - RRT, das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou outra expedida por órgão afim.

§1° O Poder Executivo Municipal não assume qualquer responsabilidade técnica sobre o disposto no **caput** deste artigo, perante proprietários, operários ou terceiros, ao aprovar um projeto e licenciar a construção do mesmo.

§2° A fiscalização exercida pelo Poder Executivo Municipal não implica em reconhecimento de responsabilidade por qualquer ocorrência e visa somente à verificação de conformidade da obra com a legislação do ordenamento do uso e ocupação do solo, às normas de parcelamento do solo urbano, bem como às prescrições concernentes a esta lei complementar, naquilo que couber.

Art. 18. Somente o proprietário, possuidor, profissional, autor do projeto ou responsável pela execução das obras projetadas poderão tratar com o Poder Executivo Municipal dos assuntos técnicos relacionados com os projetos e as obras sob a sua responsabilidade.

Art. 19. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra assumem, perante o Município e a terceiros, naquilo que lhes couber, o cumprimento das normas estabelecidas por esta lei complementar, bem como as disposições legais federais, estaduais, municipais, as normas técnicas oficiais e as normas técnicas.

Parágrafo único. Ao autor do projeto da edificação é facultada a responsabilidade técnica pela execução da obra, que também poderá ser exercida por outro profissional ou empresa legalmente habilitados.

Art. 20. É obrigação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, nos padrões estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal e pelo CAU, CREA ou órgão afim.

Art. 21. Compete ao autor do projeto:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
014

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 8

I - elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta lei complementar, legislação correlata, normas técnicas oficiais e disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas, pela espacialização das formas e das dimensões, pela distribuição das funções e dos usos, bem como pela orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;

II - garantir o desempenho no projeto, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - especificar tecnicamente os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras, respondendo pela eventual especificação de material inadequado ou de má qualidade;

IV - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta lei complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e demais normas técnicas oficiais.

Art. 22. Compete ao responsável técnico pela execução da obra:

I - executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;

II - garantir o desempenho na execução da obra, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - responder pelas consequências diretas e indiretas a terceiros, inclusive danos ao meio ambiente, advindas das modificações efetuadas no terreno, tais como: corte e aterro, erosão, rebaixamento do lençol freático e supressão de vegetação;

IV - responder pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade;

V - responder por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos;

VI - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta lei complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, normas técnicas oficiais e demais disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos.

Art. 23. É de responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra que a edificação concluída atenda as disposições desta lei complementar e que garanta:

I - segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeta;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
015
PROTOCOLO E ARQUIVO

II - funcionamento adequado de todas as instalações e equipamentos previstos em projeto;

III - padrões mínimos de conforto e salubridade aos usuários, conforme o disposto em norma técnica oficial específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;

IV - perfeito funcionamento da solução de esgotamento sanitário, pelo órgão competente, quando for o caso;

V - solução de acessibilidade ao passeio e à edificação executada de acordo ao disposto em norma técnica oficial específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;

VI - solução de sustentabilidade concluída e com perfeito funcionamento.

Subseção I - Da Baixa e Transferência de Responsabilidade

Art. 24. O profissional legalmente habilitado deverá comunicar e solicitar a baixa de responsabilidade ao Poder Executivo Municipal, sempre que cessar sua responsabilidade para a autoria e/ou execução da obra, através de processo administrativo específico.

§1º O Poder Executivo Municipal aceitará a baixa de responsabilidade, desde que a obra, quando iniciada, esteja em acordo com o projeto aprovado.

§2º Caso a obra esteja em desacordo com o projeto aprovado, deverá ser providenciada a transferência da responsabilidade e a substituição do projeto aprovado.

§3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa de responsabilidade. O proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

§4º Para o pedido de baixa de responsabilidade o profissional deverá apresentar cópia do comprovante da baixa de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra perante o CAU, CREA ou órgão afim.

§5º Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica. A continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

§6º O novo profissional, com os devidos RRTs, ARTs ou outros expedidos por órgão afim, assumirá a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

§7º Quando houver troca de responsável em empresa legalmente habilitada, deverá haver a transferência de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
016

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 10

Art. 25. Para a substituição da autoria do projeto e/ou da responsabilidade técnica pela execução da obra o profissional substituto deverá apresentar a anuência do autor e/ou responsável técnico anterior.

§1° Para a substituição da autoria ou da responsabilidade técnica pela execução isoladamente, deverá estar explícito na anuência o objeto da baixa e o da manutenção da responsabilidade.

§2° A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, requerido pelo proprietário ou possuidor.

§3° É dispensada a apresentação da anuência do responsável técnico anterior, quando houver:

I - pedido de baixa de responsabilidade técnica deferido pelo Poder Executivo Municipal;

II - alteração de responsável técnico de uma empresa legalmente habilitada, desde que não haja alteração da empresa;

III - situação excepcional impeditiva, devidamente justificada.

§4° Para a substituição é necessária a apresentação do RRT, ART ou outro expedido por órgão afim, de acordo com a tomada de responsabilidade pretendida.

§5° A substituição poderá ser feita em processo administrativo específico ou em conjunto com a substituição de projeto e/ou pedido de Certificado de Conclusão de Obra.

§6° Caso não seja possível encontrar o profissional autor e/ou responsável técnico pela execução da obra, é facultado ao proprietário que seja feita a publicação de anúncio em jornal de grande circulação por 3 (três) dias e notificação ao CAU, CREA ou órgão afim, sendo isso o suficiente para comprovar a tentativa de localizar o profissional, ficando, após esse período autorizada a substituição pretendida.

Art. 26. A substituição ou a transferência da responsabilidade profissional é obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

Art. 27. Para os casos de processos em andamento, poderá ser feita a troca de profissional mediante a apresentação de RRT, ART ou outro expedido por órgão afim e de comprovação de ciência do profissional anterior, não sendo necessária a anuência do mesmo.

Art. 28. O Poder Executivo Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais decorrentes da aceitação de substituição do profissional autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E LAUDO
017

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 11

CAPÍTULO III - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 29. São expedientes administrativos para o cumprimento desta lei complementar:

I - Certidão de Anuência Prévia;

II - Alinhamento e Nivelamento;

III - Alvará de Aprovação de Projetos;

IV - Alvará para Execução de Obras;

V - Licença para Reforma;

VI - Alvará para Demolição;

VII - Alvará de Autorização;

VIII - Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 30. Mediante requerimento padronizado, formalizado em processo, pagas as taxas devidas ao Poder Executivo Municipal e anexada toda a documentação necessária, serão concedidos os expedientes administrativos previstos nos incisos do **caput** do artigo 29 desta lei complementar.

§1º O requerimento padrão deverá ser preenchido e o processo instruído, conforme dispuser o regulamento próprio, editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O requerimento de abertura do processo deverá estar em nome do proprietário/possuidor e na assinatura deverá constar o nome do proprietário/possuidor e o nome do procurador (se houver).

§3º Não será permitida abertura de processo com documentação incompleta.

Art. 31. Os expedientes administrativos relacionados no artigo 29 desta lei complementar têm o prazo de validade conforme estabelecido nas Seções deste Capítulo.

Parágrafo único. Findo o prazo de validade do expediente administrativo, cessam automaticamente seus efeitos, devendo a obra ou serviço permanecer paralisado até a aprovação de novo pedido, que fica subordinado à observância de eventuais alterações da legislação.

Art. 32. O curso do prazo de validade dos expedientes administrativos elencados no artigo 29 desta lei complementar será interrompido e suspenso, mediante a comprovação das seguintes ocorrências suspensivas, somente enquanto durar o impedimento:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
018

I - existência de pendência judicial;

II - decretação de calamidade pública;

III - decretação de utilidade pública ou interesse social;

IV - pendência de processo de tombamento.

Parágrafo único. Após o fim da ocorrência suspensiva, o prazo de validade volta a correr normalmente, ficando o tempo restante igual ao tempo restante de quando se iniciou a ocorrência suspensiva.

Art. 33. Os expedientes administrativos elencados no artigo 29 desta lei complementar podem, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - anulados, se comprovada ilegalidade na sua expedição;

II - cassados, no caso de desvirtuamento, por parte do interessado, do alvará concedido;

III - revogados, atendendo a relevante interesse público, cuja decisão será devidamente motivada.

Art. 34. Quaisquer obras de construção, ampliação, adaptação de uso, com ou sem reforma, e demolição, de iniciativa privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de alvará para execução de obra, pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências contidas nesta lei complementar e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e com a devida publicidade, conforme estabelecido em regulamento, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção II - Da Certidão de Anuência Prévia

Art. 35. Certidão de Anuência Prévia é o documento que informa se determinado empreendimento está de acordo com as legislações municipais vigentes.

Art. 36. Mediante procedimento administrativo, a critério e pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá a Certidão de Anuência Prévia, em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de aprovação de projeto.

§1º A Certidão de Anuência Prévia poderá ser emitida também para atender à exigência de outros órgãos.

§2º O pedido de Certidão de Anuência Prévia será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avalizadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I da Seção IV deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANEXO
019

§3º O prazo de validade da Certidão de Anuência Prévia será de 1 (um) ano para solicitação do Alvará de Aprovação de Projetos, podendo ser renovado uma vez por igual período e, caso esteja de acordo com a legislação, poderá ser renovado mais de uma vez.

§4º É garantido ao requerente, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia, o direito de solicitar o Alvará de Aprovação de Projeto conforme a Certidão de Anuência Prévia, mesmo que ocorra, nesse período, alteração da legislação municipal.

§5º Não se aplica o disposto no §4º deste artigo, se houver alteração na legislação federal e/ou estadual dispondo de modo contrário, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia.

Seção III - Do Alinhamento e Nivelamento

Art. 37. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alinhamento e Nivelamento.

Art. 38. O proprietário ou possuidor do terreno poderá requerer o Alinhamento e Nivelamento da testada do terreno, em relação à via pública, a qualquer momento, desde que a via pública seja oficial e esteja definida e aberta.

§1º O pedido a que se refere o **caput** deste artigo deverá ser instruído com os documentos, conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O Alinhamento e Nivelamento deverá ser fornecido conjuntamente à expedição do Alvará de Aprovação de Projetos.

Art. 39. O proprietário, após a emissão do Alinhamento e Nivelamento, terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias, não prorrogáveis, para a execução da delimitação do alinhamento do terreno e o passeio público.

§1º Quando da edificação no mesmo, a delimitação do alinhamento do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso ou virtualmente através do limite dos muros laterais, deixando clara a localização do mesmo.

§2º Quando o terreno não for possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no **caput** deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita por muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.

Art. 40. O órgão municipal competente designará técnicos da área de topografia para demarcar com piquetes, no local, o alinhamento correspondente à testada(s) do(s) terreno(s), segundo as exigências legais vigentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
020

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 14

Seção IV - Da Aprovação de Projetos

Subseção I - Da Apresentação de Projetos

Art. 41. Os projetos de edificações para construção, conservação, demolição e ampliação da área existente, com ou sem reforma, destinados a todos os usos, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, deverão ser apresentados na escala 1:100 (um para cem), em cópias legíveis, em linguagem técnica com exatidão, sem rasuras, contendo as informações, a saber:

I - selo padrão;

II - levantamento topográfico:

a) indicação de referência de nível topográfico para os terrenos com área de até 1.000,00m² (mil metros quadrados);

b) levantamento planialtimétrico para os terrenos com área acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

III - planta de locação, contendo no mínimo:

a) contorno do perímetro externo das edificações, projetadas, existentes e a demolir;

b) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;

c) identificação dos pavimentos;

d) denominação das edificações;

e) indicação de cotas dos afastamentos e recuos das edificações, projetadas e existentes, em relação às divisas e ao alinhamento do lote e entre as construções;

f) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

g) indicação das vagas de estacionamento e/ou abrigo para automóveis;

h) indicação dos acessos de pedestres;

i) indicação das áreas permeáveis;

j) localização do(s) reservatório(s) de águas pluviais, quando for o caso;

k) localização do esquema do sistema de esgotamento sanitário, quando for o caso;

l) localização do sistema de abastecimento de água, quando for o caso;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ANDAMENTO
021

m) indicação das faixas *non aedificandi*, das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Reservas Legais, das faixas de servidão, e outras quando houver;

n) indicação dos elementos compositores da implantação da edificação no terreno que comprometam a ocupação e aproveitamento da área, tais como taludes, arrimos, rampas, escadas, etc.;

IV - corte esquemático, contendo no mínimo:

a) contorno da volumetria externa das edificações, projetadas e existentes, inclusive os volumes da cobertura, barrilete, ático, caixas d'água, casa de máquinas, heliponto, e outros quando houver;

b) indicação do perfil natural do terreno;

c) indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando houver;

d) indicação dos muros de divisa, inclusive os muros de contenção, quando for o caso;

e) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

f) indicação das cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;

V - memória de cálculo, demonstrando no mínimo:

a) as áreas por pavimento, com a indicação das áreas a construir, a conservar, a regularizar e a demolir, quando houver, bem como a área total da edificação;

b) as áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;

c) a área ocupada do terreno pela projeção das edificações;

d) as áreas permeáveis e impermeáveis do projeto;

e) as áreas privativas das unidades imobiliárias e das áreas de uso comum, quando couber;

VI - declaração de Programa da Edificação, contendo informações sucintas e suficientes para caracterização do empreendimento, a saber:

a) uso, tipo e finalidade a que se destina a edificação;

b) discriminação dos ambientes interiores que compõem cada uma das edificações principais e complementares, com a indicação das quantidades e divididas por pavimento;

c) quantidade de unidades imobiliárias do empreendimento, quando houver;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
022

VII - formulário devidamente preenchido com as informações do imóvel, vagas de estacionamento, frequência de viagens e acessos, assinado pelo proprietário do imóvel, autor do projeto e responsável técnico.

§1º Os projetos de que trata o **caput** deste artigo ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes.

§2º Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada no **caput** deste artigo poderá ser alterada, caso assim autorize e/ou peça o órgão municipal competente.

§3º As informações de que tratam as alíneas "k" e "l" do inciso III deste artigo, deverão ser apresentadas em conformidade com as diretrizes e aprovação do órgão competente.

§4º Os projetos de edificações, nos termos deste artigo, estão dispensados da apresentação do memorial descritivo da construção.

§5º Os projetos de edificações multirresidenciais e comerciais, quando necessário, deverão apresentar planta tipo das unidades privativas, com cotas e ambientes delimitados e com usos definidos, em folha a parte dos projetos para aprovação.

§6º Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares, pelo órgão municipal competente.

§7º Os projetos de edificações unirresidenciais ficam dispensados da apresentação das informações contidas no inciso IV do **caput** deste artigo, caso o desnível do terreno seja menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§8º Os modelos e demais normas para o atendimento do disposto nos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do **caput** deste artigo serão estabelecidos em regulamento a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

§9º Os projetos que não estiverem de acordo com o disposto neste artigo deverão ser retificados antes do pedido do Alvará de Aprovação de Projetos.

Art. 42. Para projetos de edificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser solicitadas aos empreendedores informações complementares que venham subsidiar a análise, podendo ser solicitadas, inclusive, as informações dispensadas nos §§ 1º, 4º e 7º do artigo 41 desta lei complementar e de outras informações que a legislação exigir.

Art. 43. Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, deverão conter as informações necessárias à análise pelos órgãos competentes da Municipalidade, quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e em outras legislações afins.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
023

Subseção II - Do Alvará de Aprovação de Projetos

Art. 44. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá Alvará de Aprovação de Projetos para:

I - edificação nova;

II - regularização de edificação existente;

III - ampliação e/ou decréscimo de edificação existente, com ou sem reforma;

IV - reforma de edificação existente (alteração de paredes internas), com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

V - adaptação de uso de edificação, com ou sem reforma, com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

VI - instalação de equipamento mecânico.

§1º Um único Alvará de Aprovação de Projetos poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projetos elencados no **caput** deste artigo.

§2º Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX - Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.

§3º O pedido de Alvará de Aprovação de Projetos será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avalizadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I, desta Seção, deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

§4º Os projetos de edificações deverão atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo, normas técnicas oficiais e disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

§5º A emissão do Alvará de Aprovação de Projetos está condicionada ao seguinte:

I - aprovação no competente órgão ambiental, para os empreendimentos e atividades localizadas em áreas de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental, total ou parcialmente, sendo que para áreas de preservação permanente só será necessária a aprovação caso haja intervenção nas mesmas;

II - aprovação do competente órgão municipal, estadual e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município de interesse e/ou enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ARQUIVO - 024

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 18

III - aprovação pelo competentc órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação exigir.

§6º Todos os projetos, de diferentes órgãos, deverão ser compatíveis (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Bombeiro, e outros).

Art. 45. A aprovação do projeto, na forma prevista nesta lei complementar, poderá ocorrer sem a vinculação da autoria do mesmo com a responsabilidade técnica pela execução da obra.

Art. 46. Enquanto não for iniciada a obra, é facultada a obtenção de novo alvará de aprovação de projetos.

Parágrafo único. Quando da emissão do novo Alvará de Aprovação de Projetos, o Alvará existente será cancelado.

Art. 47. O órgão municipal competente, antes da análise do processo para Aprovação de Projeto, realizará vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no processo e as verificadas *in loco*, devendo anexar fotos do terreno e/ou da edificação ao processo.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ter o acompanhamento do órgão competente.

Art. 48. A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada a manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar a mobilidade urbana, bem como o impacto no sistema de trânsito no entorno e no empreendimento pretendido, quando couber.

Art. 49. A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada à manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto no empreendimento pretendido, quando couber.

Art. 50. Para as edificações existentes, que possuam projeto aprovado, mas que estejam em desacordo com o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, serão concedidas licenças para quaisquer obras nos seguintes casos:

I - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

II - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, desde que não agravem a desconformidade em relação às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 19

III - para obras com demolição parcial, quando não houver interferência no desempenho da edificação restante quanto à segurança, estabilidade e uso e que não agravem a desconformidade ou venham a enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

Art. 51. Para efeito de aplicação desta lei complementar, consideram-se edificações existentes:

I - as edificações averbadas em registro de imóveis anteriores a 27 de setembro de 1978;

II - as edificações com Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se", ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obras estabelecido por esta lei complementar;

III - as edificações comprovadamente existentes anteriormente a 30 de novembro de 2016.

Art. 52. As edificações existentes poderão ser regularizadas mediante regulamentação específica.

Art. 53. Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, não havendo alteração da área construída.

§1º As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I - modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II - modificações na estrutura da cobertura, sem alteração dos andares, pés-direitos ou da área de terreno ocupada pela construção.

§2º Nas reformas de que trata o **caput** deste artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos na legislação vigente.

§3º Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

Art. 54. Consideram-se ampliações os serviços ou obras que impliquem em aumento da área construída.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
026

Parágrafo único. Nas ampliações de que trata o **caput** deste artigo, as partes objetos das ampliações deverão atender às condições e limites estabelecidos na legislação vigente.

Art. 55. Nas construções existentes que estavam de acordo com a legislação na época de sua aprovação com o Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se" ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com legislação em vigor, as reformas e ampliações deverão observar os seguintes requisitos:

I - as modificações e ampliações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação;

II - as alterações e ampliações não poderão prejudicar, nem agravar, as condições das partes existentes.

Parágrafo único. As reformas e ampliações que incluam mudança parcial ou total do uso da construção ficam sujeitas às normas deste artigo, respeitadas as disposições próprias da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, observando-se as peculiaridades e restrições de cada atividade.

Art. 56. É vedada qualquer alteração no projeto, após sua aprovação e emissão do Alvará para Execução de Obra, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente.

Parágrafo único. A obra será embargada caso sejam feitas alterações sem que seja feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

Art. 57. Enquanto vigente o Alvará para Execução de Obras, é facultado ao interessado requerer a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos, mediante a apresentação de novo projeto, conforme o disposto nesta lei complementar.

Art. 58. O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projetos será de 1 (um) ano para solicitar o Alvará de Execução de Obras.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser renovado uma vez por igual período.

Art. 59. O Alvará de Aprovação de Projetos, enquanto vigente e a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo Municipal poderá ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, juntamente com o Alvará para Execução de Obra, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;

IV - cassado, em caso de comprovação de qualquer tipo de fraude.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
027

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 21

Art. 60. Serão aceitas divergências entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico das seguintes formas:

I - quando a diferença for de até 5% (cinco por cento) e a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados constantes do título de propriedade, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras;

II - quando, dentro deste limite, a área real apurada for inferior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras;

III - havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante no documento de propriedade e apurada no levantamento topográfico, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido o Alvará de Aprovação de Projetos, ficando a emissão do Alvará para Execução de Obras condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada.

Parágrafo único. A validade do Alvará de Aprovação de Projetos, para fins de obtenção do Alvará para Execução de Obra, emitido sob a condição elencada no inciso III do **caput** deste artigo, fica condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada. Caso a certidão de registro de imóvel retificada apresente valores divergentes com o Alvará de Aprovação de Projetos, deverá ser solicitado novo Alvará de Aprovação de Projetos ou realizar a substituição do projeto.

Subseção III - Da Substituição de Alvará de Aprovação de Projetos

Art. 61. É facultada a obtenção de novo Alvará de Aprovação de Projetos em substituição do alvará anterior, durante a vigência do Alvará para Execução de Obras ou com a obra iniciada, mediante requerimento padrão, conforme previsto neste artigo, e observado o disposto no artigo 107 desta lei complementar, e acompanhado, no mínimo, de:

I - declaração expressa de que a nova aprovação de projeto implicará no cancelamento do Alvará de Aprovação de Projetos e do Alvará para Execução de Obras anteriores;

II - projeto substitutivo.

§1º Obrigatoriamente a solicitação de alvará de projeto substitutivo deverá ser acompanhada do pedido de Alvará para Execução de Obra.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ARQUIVO E PROTOCOLO
028

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 22

§2º O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras não será suspenso durante o período de aprovação de projeto substitutivo e, após a expedição do novo Alvará, novo prazo de validade começará a vigorar.

§3º A expedição do Alvará de Aprovação de Projeto substitutivo em conjunto com o novo Alvará para Execução de Obra cancelará os alvarás anteriores, objetos da substituição.

§4º Quaisquer alterações efetuadas deverão ser aprovadas anteriormente ao pedido de vistoria de conclusão de obras, sendo que qualquer modificação feita sem aprovação está sujeita a adequação à legislação em vigor.

§5º Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, o projeto deverá ser substituído no órgão competente.

§6º Se nova legislação estiver em vigor, somente serão aceitos projetos de substituição que não criem, nem agravem desconformidades no projeto anteriormente aprovado e somente para as partes anteriormente aprovadas.

§7º Na aprovação de novo projeto ou partes novas de edificações, serão observadas, integralmente, as exigências de novas legislações pertinentes em vigor.

§8º Caso as partes novas de edificações não aumentem a taxa de ocupação aprovada anteriormente poderá ser utilizada a taxa de permeabilidade aprovada antes.

Seção V - Da Execução de Obras

Subseção I - Do Alvará para Execução de Obras

Art. 62. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alvará para Execução de Obras para as edificações previamente objeto de Alvará de Aprovação de Projetos.

§1º O Alvará para Execução de Obras irá abranger o licenciamento dos tipos de serviço ou obra previamente aprovados pelo Alvará de Aprovação de Projetos.

§2º Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX - Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.

§3º A execução das obras deverá atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 63. O Alvará para Execução de Obras será expedido mediante a apresentação do respectivo projeto aprovado, na forma prevista nesta lei complementar.

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
029

Parágrafo único. Este alvará poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data de expedição do referido Alvará.

Art. 64. O pedido de Alvará para Execução de Obra será instruído conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 65. Nos casos em que for necessária a aprovação ou licenciamento por outros órgãos municipais, estaduais e federais, a expedição de alvará para execução de obra fica condicionada, conforme a situação exigir, à apresentação do que segue:

I - aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;

II - aprovação do competente órgão municipal, estadual e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

III - aprovação da Vigilância Sanitária Municipal, para os empreendimentos que a legislação exigir;

IV - aprovação da Vigilância Sanitária Estadual, para os empreendimentos que a legislação exigir;

V - licença emitida pelo competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente e para os que a legislação exigir;

VI - aprovação do órgão responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

VII - pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação exigir.

Parágrafo único. Nos casos dispostos nos incisos I, III e VI do **caput** deste artigo, poderá ser autorizada a apresentação do projeto aprovado quando for solicitado o Certificado de Conclusão de Obras, mediante comprovação de pedido nos órgãos competentes e de acordo com o definido em regulamento da presente lei complementar.

Art. 66. Quando o Alvará para Execução de Obras for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras, a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, cada profissional será responsável pelo serviço ou obra indicado, mesmo que apenas o responsável técnico pela execução da obra esteja indicado no alvará, sendo este o responsável pela obra como um todo.

Parágrafo único. Deverão ser apresentados, no ato do pedido do alvará, os respectivos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim para cada um dos profissionais envolvidos no licenciamento de que trata o **caput** deste artigo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
030

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 24

Art. 67. O prazo de validade do Alvará para Execução de Obras será de 5 (cinco) anos para a conclusão da obra.

§1º O Alvará para Execução de Obras poderá ser renovado uma vez por igual período.

§2º Os imóveis objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios deverão seguir o estabelecido no artigo 8º da Lei Complementar nº 112, de 2014.

Art. 68. No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será interrompida e suspensa a contagem do prazo de validade do alvará concedido pelo prazo da decisão judicial.

Art. 69. É vedada qualquer execução de obra divergente do projeto aprovado, sem a prévia aprovação do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento do Alvará para Execução de Obras concedido.

Parágrafo único. A alteração no projeto poderá ser concedida mediante solicitação do proprietário ou possuidor, por meio da apresentação de projeto substitutivo sendo, na análise, observada a legislação vigente.

Art. 70. Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra e com fácil acesso à fiscalização os seguintes documentos:

I - Alvará de Aprovação de Projetos;

II - Alvará para Execução de Obras;

III - cópia do projeto aprovado visado pelo órgão municipal competente;

IV - placa dos profissionais em conformidade com as disposições desta lei complementar.

Art. 71. O órgão municipal competente, durante a execução da obra, poderá vistoriá-la quantas vezes considerar necessário para o cumprimento da legislação pertinente.

Subseção II - Da Licença Especial para Execução de Obras

Art. 72. As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos não poderão ser executadas sem a devida Licença Especial para Execução de Obras expedida pelo Poder Executivo Municipal, conforme dispuser o regulamento próprio a ser editado pela Administração.

Art. 73. Para efeitos de que trata o artigo 72 desta lei complementar, entende-se por obras de infraestrutura urbana o que segue:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 25

I - obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres;

II - obras de implantação de equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, estações de regulagem de pressão, transformadores e similares.

§1º As obras de infraestrutura urbana de que trata este artigo devem obedecer às disposições da presente lei complementar.

§2º As obras realizadas pelo Poder Executivo, inclusive pelas suas Autarquias, ficam isentas da necessidade da Licença Especial para Execução de Obras.

Seção VI - Das Reconstruções

Art. 74. Considera-se reconstrução, executar de novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições devidamente licenciadas anteriormente.

§1º A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total da construção primitivamente existente.

§2º Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições desta lei complementar.

§3º É vedada a reconstrução de edificação que não tenha sido objeto de licenciamento prévio.

§4º Quando se tratar de imóvel tombado ou não, de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, deverá ser analisado e ouvido o órgão competente, prevalecendo a determinação desse para reconstruções parciais e totais, mesmo sem aprovação anterior ou em desacordo com a legislação vigente.

Art. 75. Nas construções já existentes com o Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se" ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com a legislação em vigor, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no § 1° do artigo 74 desta lei complementar e, assim mesmo, somente quando decorrentes de incêndios ou outros sinistros, a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinquenta por cento) da área total de construção primitivamente existente, será considerado como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes sujeitas ao integral atendimento da legislação vigente.

Art. 76. A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, desde que esteja em conformidade com a legislação em vigor.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
032

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação pertinente, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

Art. 77. A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente só será permitida se for destinada a uso permitido pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e atender às disposições contidas nesta lei complementar e demais legislações pertinentes.

Art. 78. Para a reconstrução, parcial ou total, deverá ser solicitado o Alvará para Execução de Obra, mediante a apresentação do projeto anteriormente aprovado.

Seção VII - Do Certificado de Conclusão de Obra

Art. 79. Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Certificado de Conclusão de Obra da edificação.

Parágrafo único. Para a concessão do Certificado de Conclusão de Obra deverão ser apresentados ao órgão municipal competente os documentos exigidos em regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal, para vistoria da edificação e emissão do solicitado.

Art. 80. Compete ao Poder Executivo Municipal o fornecimento do Certificado de Conclusão de Obra baseado no que segue:

I - Termo de Responsabilidade do proprietário/possuidor, autor do projeto e responsável pela execução da obra, declarando que a edificação encontra-se concluída conforme projeto aprovado e que a mesma foi construída atendendo integralmente às disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais, do parcelamento e do ordenamento do uso e ocupação do solo;

II - Atestado de Conclusão de Obra elaborado pelo autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, contendo no mínimo:

a) identificação da obra;

b) dados técnicos da edificação;

c) declarações legais.

Parágrafo único. O Termo de Responsabilidade e o Atestado de Conclusão de Obra, a que alude o **caput** deste artigo, obedecerão às condições e modelos a serem estabelecidos em regulamento próprio, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 81. Poderá ser concedido, a título precário, o Certificado de Conclusão Parcial de Obra de uma edificação, desde que atendidos os artigos 79 e 80 desta lei complementar, nos seguintes casos:

033

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 27

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

II - quando se tratar de mais que uma edificação, feita independentemente, mas no mesmo lote;

III - em unidades residenciais ou não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas;

IV - em unidades comerciais de edificações isoladas, desde que a área objeto do pedido atenda as exigências desta lei complementar.

§1º O Certificado de Conclusão Parcial de Obra não substitui o Certificado de Conclusão de Obra total, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

§2º Fica facultado ao proprietário a execução dos acessos às unidades não concluídas, desde que não sirvam de acesso às unidades e/ou às partes comuns objetos do Certificado de Conclusão Parcial de Obra, de acordo com o disposto no inciso III deste artigo.

Art. 82. O órgão municipal competente, antes da expedição do Certificado de Conclusão de Obra, realizará vistoria no local da obra, devendo anexar fotos da edificação de modo que seja possível verificar:

I - se o alinhamento foi executado de acordo;

II - se o passeio foi executado dentro dos padrões exigidos por lei;

III - se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§1º Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada, sendo que a diferença não poderá ultrapassar os 15,00 cm (quinze centímetros).

§2º Os processos de pedido de Certificado de Conclusão de Obras dos imóveis considerados de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural com aprovação no órgão competente deverão ser vistoriados pelo mesmo antes da expedição do referido certificado.

Art. 83. O Certificado de Conclusão de Obra não será concedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal sem prejuízo de aplicação de outras sanções civis e penais previstas em lei, caso seja verificado que:

I - as informações prestadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra são inexatas ou inverídicas;

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
034

II - a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado;

III - a obra não foi inteiramente concluída, inclusive acabamentos.

§1° No caso de obra ou serviço executado em desacordo com o projeto aprovado, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido após substituição e aprovação do novo projeto ou mediante correção das diferenças na obra em relação ao projeto aprovado.

§2° No caso de obra ou serviço executado que não atenda às disposições desta lei complementar e das demais legislações correlatas, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido mediante correção das irregularidades na obra.

Art. 84. A expedição do Certificado de Conclusão de Obra não torna o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

Art. 85. O Certificado de Conclusão de Obra perderá valor quando na edificação ocorrer:

I - reforma interna e/ou externa com acréscimo ou decréscimo na área construída;

II - reforma interna sem acréscimo ou decréscimo na área construída, mas com demolição ou divisão de compartimentos internos;

III - redução da área permeável, para percentual menor que o aprovado.

Seção VIII - Da Licença para Reforma

Art. 86. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal expedirá a Licença para Reforma para:

I - reformas internas que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, nem alteração da estrutura e de paredes estruturais, assim como alteração dos compartimentos internos;

II - reformas externas que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, tal como a reforma de fachadas;

III - instalação de equipamento eletromecânico para acessibilidade, desde que não configure área construída nova;

IV - substituição de revestimentos e esquadrias;

V - construção e reconstrução de muros.

§1º As obras e serviços com as características descritas neste artigo ficam isentos da apresentação de projetos.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ARQUIVO
035

§2º Para as obras e serviços dispostos neste artigo deverá ser observada a NBR 16.280 ou norma que a substitua, sendo que será exigida a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

§3º A isenção de que trata o §1° deste artigo não se aplica aos bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, assim como em área definida como de preservação ambiental, caso em que a aprovação das obras estará sujeita a manifestação favorável do órgão competente.

Art. 87. O prazo de validade da Licença para Reforma será de 180 (cento e oitenta) dias para executar a reforma.

Parágrafo único. A Licença para Reforma poderá ser renovada uma vez por igual período.

Art. 88. São isentos do pedido de Licença para Reforma os serviços de "Reparos Gerais", referentes a pequenas reformas que não impliquem em demolição, inclusive os realizados em condomínios em suas unidades privativas, tais como:

I - limpeza e pintura, interna ou externa, caso seja necessária a utilização de espaço junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerido, concomitantemente, a autorização relativa a andaimes e tapumes;

II - consertos em pisos, pavimentos, paredes ou muros e de revestimentos;

III - construção e reconstrução de passeios, desde que obedecida a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 ou norma que a substitua;

IV - consertos de esquadrias, sem modificar o vão;

V - substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;

VI - consertos de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás e dos sistemas telefônico, de proteção contra descargas atmosféricas - para-raios, de condicionamento ambiental, de insonorização e de prevenção e segurança contra incêndio.

Seção IX - Do Alvará de Demolição

Art. 89. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal expedirá o Alvará de Demolição parcial ou total de edificações existentes.

§1º O Alvará de Demolição total só será expedido para a demolição por completo de todas as edificações de um lote. O Alvará de Demolição parcial será expedido quando houver mais de uma edificação no lote e nem todas forem objeto de demolição.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
036

§2º No caso de demolição de parte de uma edificação, a mesma será licenciada através de um Alvará de Aprovação de Projeto.

§3º O processo deverá ser instruído, conforme regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal, com no mínimo:

I - requerimento padrão;

II - registro do imóvel do cartório competente em nome do requerente.

§4º Deverá o proprietário indicar o profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim.

§5º Quando a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerida autorização específica se houver necessidade de interdição de parte da via pública.

§6º No caso de nova construção, a área de demolição deverá estar no projeto e constar no Alvará para Execução de Obra.

Art. 90. O prazo de validade do Alvará de Demolição será de 180 (cento e oitenta) dias para executar a demolição.

Art. 91. O Alvará de Demolição só terá validade com o prédio desocupado.

Art. 92. É proibida a execução de qualquer serviço de demolição sem o respectivo Alvará expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 93. Os bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural não poderão ser demolidos, descaracterizados, mutilados ou destruídos, totalmente ou parcialmente, sem as devidas autorizações dos órgãos competentes.

Seção X - Da Autorização

Art. 94. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal concederá, a título precário, a Autorização.

§1º O pedido deverá ser instruído com peças descritivas e gráficas e devidamente avalizado por profissional habilitado, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir.

§2º A Autorização de que trata o **caput** deste artigo poderá ser cancelada, a qualquer tempo, quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando o Poder Executivo Municipal não tiver interesse na sua manutenção ou renovação.

Art. 95. Dependerão obrigatoriamente da expedição da Autorização:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
037

I - implantação de edificação transitória ou equipamento transitório;

II - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

III - implantação de stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;

IV - instalação de tapumes e andaimes no logradouro público;

V - instalação de cerca energizada.

§1º O stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel estão condicionados a serem demolidos antes da obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, sendo permitida a obtenção do Certificado de Conclusão Parcial de Obra.

§2º Para a implantação e/ou utilização de stand de vendas de unidades autônomas em outro imóvel, a edificação deverá ser objeto de licenciamento próprio (Alvará de Aprovação de Projeto e Alvará de Execução de Obra).

Art. 96. O prazo de validade da Autorização será de 90 (noventa) dias para execução.

Parágrafo único. A Autorização poderá ser renovada uma vez por igual período.

Art. 97. A construção de passeios e de muros em logradouros públicos, cujos alinhamentos e nivelamento ainda não tenham sido definidos oficialmente, dependerá do respectivo Alinhamento e Nivelamento expedido pelo órgão municipal competente.

Art. 98. A instalação de andaimes ou tapumes nos logradouros públicos ou nos passeios e a instalação de cerca energizada dependerão de Autorização expedida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. As instalações referidas no **caput** deste artigo deverão observar os regulamentos específicos que couberem.

CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 99. Os expedientes administrativos estabelecidos por esta lei complementar, constantes dos incisos I ao VIII do artigo 29, serão obtidos por meio dos seguintes procedimentos administrativos:

I - análise de processos;

II - emissão de comunicado;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
038

III - emissão de alvará e licenças;

IV - vistorias;

V - imposição de penalidades.

Seção II - Da Análise de Processos

Art. 100. O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, analisará os processos protocolados e instruídos pelo interessado para os expedientes administrativos estabelecidos por esta lei complementar, constantes dos incisos I ao VIII do artigo 29.

Parágrafo único. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, ou que necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, serão objeto de "Comunicado" para que as falhas sejam sanadas.

Subseção I - Do Comunicado

Art. 101. O Poder Executivo Municipal emitirá Comunicado, por meio dos seguintes critérios:

I - documentação deficiente;

II - projeto em desacordo com o existente no local;

III - projeto em desacordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais vigentes.

§1º Todas as divergências serão informadas em um único Comunicado, sempre que viável.

§2º Os prazos dos Comunicados serão definidos em regulamentação específica.

Seção III - Das Vistorias

Art. 102. As vistorias não tornam o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

Seção IV - Dos Procedimentos Especiais

Art. 103. Poderão ser objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo Municipal, os procedimentos e prazos diferenciados para o exame de processos relativos à aprovação e ao licenciamento de:

I - habitações de interesse social;

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
039

II - edificações geradoras de tráfego, de impacto à vizinhança e de impacto ambiental;

III - outros específicos, desde que devidamente justificados pelo setor de análise de projetos.

Seção V - Dos Prazos, Validades e Prorrogações

Art. 104. O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá os prazos e procedimentos para:

I - emissão de manifestações;

II - atendimento de "Comunicado";

III - reconsideração de despacho;

IV - retirada dos expedientes administrativos.

Art. 105. O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá os procedimentos para a prorrogação dos expedientes administrativos.

Seção VI - Do Arquivamento e Desarquivamento

Art. 106. Os expedientes administrativos arquivados só poderão ser desarquivados para fins de consulta e de reaproveitamento de documentação, ficando vedado o desarquivamento para qualquer outro fim como conclusão, análise, emissão de documento, entre outros.

Parágrafo único. Deverá ser protocolado um novo expediente administrativo caso o interessado ainda tenha interesse no assunto objeto do expediente administrativo arquivado.

Seção VII - Do Cancelamento do Alvará de Aprovação

Art. 107. O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser cancelado desde que a obra, objeto do respectivo alvará, não tenha sido iniciada.

§1º Em caso de alteração de proprietário ou possuidor, o cancelamento poderá ser realizado no mesmo processo administrativo do pedido de novo Alvará de Aprovação de Projetos.

§2º Caso a obra tenha sido iniciada, deverá ser feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
040

CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 108. A execução das obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, somente poderá ser iniciada depois de concedido o devido alvará para execução de obra, além de obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, em especial às Normas Técnicas Oficiais, a Norma Regulamentadora nº 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção do Ministério do Trabalho, ou outra que vier a substituí-la, e respeitar o direito de vizinhança.

§1º São serviços preparatórios e complementares para o início de uma obra:

I - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

II - a abertura de cavas para fundações.

§2º A atividade que caracteriza o início de uma obra é o início da execução das fundações.

Art. 109. O profissional responsável técnico pela execução da obra deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observadas as disposições desta lei complementar.

Art. 110. É proibida a utilização de logradouros públicos como canteiro de obras ou depósito de resíduos sólidos de construção e demolição, ainda que temporariamente.

Parágrafo único. É permitida a colocação temporária de recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição nos logradouros públicos, desde que em área onde seja permitido o estacionamento de veículos e desde que seja observada a Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações.

Art. 111. É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção no logradouro público, senão durante o tempo necessário para a sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras que devam ser realizadas no próprio logradouro, as quais deverão ser convenientemente protegidas.

Seção II - Do Canteiro de Obras e Instalações Provisórias

Art. 112. As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras, somente serão permitidas após a expedição do respectivo Alvará para Execução de Obras, obedecido seu prazo de validade.

§1º No canteiro de obras serão permitidos:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
041

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 35

I - vedações da obra;

II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

V - poços;

VI - água;

VII - energia;

VIII - gás;

IX - depósito de material;

X - caçamba;

XI - depósito de detritos;

XII - vias de acesso e circulação;

XIII - lava-rodas;

XIV - transportes;

XV - alojamentos;

XVI - vestiários;

XVII - refeitórios;

XVIII - lavanderia;

XIX - ambulatório;

XX - área de lazer;

XXI - espaço de venda exclusiva das unidades autônomas da construção.

§2° Para a instalação e uso dos itens elencados nos incisos V, VI, VII, VIII, X e XI a permissão de que trata o **caput** deste artigo não dispensa o interessado do atendimento integral às respectivas normas vigentes, bem como da obtenção das devidas autorizações e licenças expedidas pelos órgãos competentes afins.

Art. 113. Além das demais disposições legais, as instalações temporárias deverão:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ARQUIVO E PROTOCOLO
042

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 36

I - ter dimensões proporcionais ao vulto da obra permanecendo apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma;

II - ser distribuídas no canteiro de obras de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material;

III - não ultrapassar os limites dos tapumes;

IV - ser mantidas pintadas e em bom estado de conservação e segurança.

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

Seção III - Da Vedação das Obras

Art. 114. Todas as obras de construção, de reforma ou de demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, bem como a segurança do público, obedecendo a Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 115. Nenhuma obra de construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por vedação adequada, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança dos pedestres e asseguradas às condições de acessibilidade previstas em lei.

Parágrafo único. Para a instalação de vedação no logradouro público é necessário obter autorização da Secretaria de Transportes, ou outra que vier a substituí-la nesta função.

Art. 116. A colocação de vedações e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, inclusive em cadeira de rodas, livre de barreiras e com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, podendo ocupar parte do leito carroçável, por prazo determinado, desde que comprovada a necessidade e adotadas as medidas de proteção e acessibilidade previstas na NBR 9050, e suas alterações, ou norma que venha a substituí-la para circulação dos pedestres pelo logradouro, ouvido o órgão municipal competente.

§1º Excepcionalmente, o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres inferior à fixada no **caput** deste artigo, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis.

§2º Para a análise da necessidade de utilização do passeio ou do logradouro nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, com indicação do prazo a ser solicitado, acompanhada de:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO - ARQUIVO
043

I - Alvará de Aprovação de Projetos;

II - Projeto Aprovado visado pelo órgão municipal competente;

III - Alvará para Execução da Obra.

§3º Extinta a necessidade, ou paralisação da obra por mais de 3 (três) meses, a vedação deverá voltar para o alinhamento do lote, guardadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

§4º Os materiais utilizados para a confecção das vedações deverão ser resistentes às intempéries, seguros e dispostos de forma a preservar a estética da paisagem urbana, a integridade física, o conforto e a acessibilidade de pedestres.

Seção IV - Das Escavações, Movimento de Terra, Arrimo e Drenagens

Art. 117. As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo deverão observar o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la e somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelo órgão competente.

§1º Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, um sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.

§2º O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

§3º Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

§4º No caso dos serviços previstos no **caput** deste artigo em imóveis considerados como de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, poderá ser solicitada pelo órgão municipal competente a apresentação de laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis em questão, bem como diagnóstico arqueológico.

§5º Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

Art. 118. O Poder Executivo Municipal poderá exigir dos proprietários/possuidores a construção, manutenção e contenção do terreno, sempre que a obra de um empreendimento alterar o perfil natural do mesmo, apresentando instabilidade e risco de qualquer natureza.

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 044

§1º A mesma providência poderá ser determinada em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e em suas divisas, quando coloquem em risco as construções acaso existentes no próprio terreno ou nos vizinhos, cabendo, a responsabilidade das obras de contenção, àquele que alterou a topografia natural.

§2º O prazo para o início das obras de que trata o **caput** deste artigo será de 10 (dez) dias após a notificação, salvo se, por motivo de segurança, a juízo do órgão municipal competente, a obra for julgada urgente, caso em que o prazo poderá ser reduzido.

Seção V - Da Conservação e Limpeza

Art. 119. Durante a execução da obra, inclusive pintura, o profissional responsável técnico pela obra ou proprietário/possuidor, conforme o caso, deverá adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros.

§1° A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

§2º Quaisquer detritos caídos da obra e bem assim resíduos de materiais que ficarem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita a varredura de todo o trecho atingido, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.

Seção VI - Da Placa de Obra

Art. 120. No local da obra e até a sua conclusão, deverá haver, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I - o nome do autor do projeto, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim;

II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim ou seu respectivo visto;

III - o nome da empresa, encarregada da execução da obra, com o número de seu registro no CAU, CREA ou outro órgão afim;

IV - os respectivos endereços, inclusive o da obra, e telefones de contato;

V - o número dos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas;

VI - o número e data de expedição do Alvará de Aprovação de Projeto;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - 045

VII - o número e data de expedição do Alvará para Execução das Obras.

§1º A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

§2º É obrigação do proprietário a colocação da placa de obra para casas populares com projeto fornecido pelo Poder Executivo Municipal, onde conste a responsabilidade da Municipalidade.

Art. 121. Para as áreas objeto de Alvará de Demolição ou Alvará de Autorização, deverá ser mantido no local e até a sua conclusão, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I - o número e a data de expedição do expediente requerido;

II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim, ou seu respectivo visto, quando houver;

III - o número das RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas, quando houver.

Parágrafo único. A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

Art. 122. No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas. Em caso de ausência de norma específica, poderá ser seguido o disposto nesta Seção.

Seção VII - Das Demolições

Art. 123. Não poderão ser executados serviços de demolição de edificação ou obra permanente, de qualquer natureza, sem o devido Alvará para Demolição expedido pelo Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no Capítulo III desta lei complementar.

§1º É obrigatória a participação de profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, conforme o disposto nesta lei complementar.

§2º Deverá ser observado o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

PROTOCOLO E ANEXO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
046

Art. 124. Antes e durante a execução dos serviços de demolição deverão ser retirados todos os elementos da construção passíveis de reutilização, sempre que viável e adotadas técnicas adequadas que proporcionem maior reaproveitamento dos resíduos sólidos de demolição gerados.

Art. 125. Durante a execução dos serviços de demolição deve ser garantida a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como impedidos quaisquer transtornos ou prejuízos a terceiros ou a logradouros públicos.

Art. 126. A remoção dos resíduos sólidos de demolição deve ser executada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais dentro do prazo de validade do alvará e de acordo com o disposto na Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações.

Art. 127. Durante os serviços de demolição é proibida a permanência de pessoas nos pavimentos que possam ter sua estabilidade comprometida.

Art. 128. O Poder Executivo Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horários para demolição, respeitando a legislação específica que trata da questão de níveis de pressão sonora.

Seção VIII - Das Obras Paralisadas

Art. 129. Caso constatada a paralisação da obra, mesmo com Alvará para Execução de Obras em vigor, e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno, sob pena de ser feita a demolição e/ou limpeza do terreno pela Prefeitura, cobrando as despesas, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 130. Nas obras paralisadas por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta lei complementar.

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento dos vãos abertos sobre o logradouro, no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

Seção IX - Das Edificações Abandonadas

Art. 131. Caso constatado o abandono da edificação e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno.

Art. 132. Nas edificações abandonadas deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta lei complementar.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
APROVADO
047

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento dos vãos abertos sobre o logradouro, no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

Seção X - Da Execução de Obras sob Logradouros Públicos

Art. 133. Nenhum serviço ou obra que exija alteração de calçada, leito e/ou meio-fio ou escavações no leito de vias públicas poderá ser executado sem prévia licença, obedecidas as condições a seguir elencadas, às expensas do executor, a saber:

I - colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e a segurança;

II - colocação, nesses locais, de luzes vermelhas;

III - manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;

IV - manutenção dos materiais de abertura de valas, ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua;

V - remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local, imediatamente após a conclusão das atividades;

VI - assunção da responsabilidade pelos danos, ocasionados pelos serviços e/ou obras, aos imóveis com testada para o trecho envolvido;

VII - apresentação de laudo técnico no caso dos serviços previstos no **caput** deste artigo, junto a imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, quanto à garantia da integridade e estabilidade;

VIII - recomposição do logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.

§1º O licenciamento para a execução de obras e serviços sob logradouros públicos será objeto de regulamentação específica, por ato do Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no artigo 72 desta lei complementar.

§2º Após o devido licenciamento, as obras e serviços executados pela União ou pelo Estado, por suas entidades da administração indireta, bem como por empresas contratadas por esses entes, ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo.

§3º Nas obras a que se refere o presente artigo será utilizado, preferencialmente e quando tecnicamente viável, o "método não destrutivo" que consiste em uma rede subterrânea através da qual se atravessam dutos ou cabos, sob ruas, avenidas, calçadas, rodovias, ferrovias, rios, lagos, brejos ou construções, sem a necessidade de abrir valas.

048

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 42

§4º Ficam dispensadas de autorização as manutenções das calçadas, devendo ser mantida uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 134. É proibida a colocação de material de construção ou entulho, destinado ou proveniente de obras, nos logradouros públicos, com a exceção dos casos estabelecidos em legislação específica.

Art. 135. É proibida a utilização dos logradouros públicos para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos em legislação específica.

Seção XI - Da Execução de Obras em Imóvel Atingido por Plano de Melhoramento Público

Art. 136. Considera-se como totalmente atingido por Plano de Melhoramento Público o imóvel:

I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo do Poder Executivo Municipal.

Art. 137. Será permitido pelo Poder Executivo Municipal que o proprietário possa executar qualquer obra, desde que observado o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público sem decretação de utilidade pública em vigor.

Parágrafo único. Será autorizada pelo Poder Executivo Municipal, a título precário, a execução de qualquer obra, desde que observado o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e com decretação de utilização pública em vigor, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

Art. 138. À execução das obras, em imóveis parcialmente atingidos por plano de melhoramento público aprovado por lei, aplicam-se as seguintes disposições:

I - para imóveis sem decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações, deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, não sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, mas sendo obrigatório o atendimento dos mesmos em relação ao lote original;

049

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 43

II - para imóveis com decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações, deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, sendo que poderá ser permitida a execução de edificações na faixa a ser desapropriada a título precário, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, por interesse público e devidamente justificados, poderão ser adotados os recuos mínimos obrigatórios e índices urbanísticos do lote original, para fim de se viabilizar as edificações nos lotes atingidos por melhoramento público, desde que o lote resultante seja menor que o lote mínimo definido para a zona onde se localiza o imóvel ou que possua uma largura inferior da definida para a zona onde se localiza o imóvel.

Art. 139. Em todos os casos de imóvel atingido total ou parcialmente por melhoramento público, deverá ser informado ao proprietário, antes da expedição do alvará solicitado, a parte do imóvel atingido pelo melhoramento público.

CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 140. Conforme o uso a que se destinam e em consonância com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, as edificações classificam-se em:

I - residenciais: as destinadas à moradia de caráter permanente, podendo ser unirresidencial ou multirresidencial, incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

a) casas individuais;

b) casas em condomínio;

c) prédios de apartamentos;

II - comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadoria pelo sistema varejo ou atacado;

III - serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;

IV - hotéis e congêneres: as destinadas a hospedagem de pessoas a lazer e/ou negócios e outras atividades relacionadas com o bem-estar dos hóspedes;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
050

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 44

V - industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, manufatura, transformação física, química ou biológica de materiais, substâncias ou componentes com a finalidade de se obterem produtos novos, montagem das partes componentes de produtos industriais, serviços de reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais, comerciais e similares ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

VI - socioinstitucional: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde, associativas, administração e segurança pública, ou a locais de reunião que desenvolvam atividades ligadas às artes e a cultura, religião, recreação, esportes e lazer, exposições e similares;

VII - mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação duas ou mais categorias de uso;

VIII - especiais: aquelas destinadas às atividades relacionadas aos sistemas de: transporte, saneamento básico, energia, comunicação, produção e distribuição de gás e outros, e às com características rurais, lavoura e pecuária;

IX - temporárias: aquelas destinadas a atividades por determinado período de tempo, tais como: stand de venda, quiosque, barraca, banca, feira e exposição, parque de diversão, circo e similares.

Art. 141. As atividades não residenciais das edificações de uso misto, previstas no inciso VII do artigo 140 desta lei complementar, não deverão prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos usuários da parte residencial.

Art. 142. Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, as disposições legais específicas, a saber:

I - normas de segurança e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;

II - normas de segurança e medicina do trabalho, estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes;

III - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

IV - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

V - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de meio ambiente, por meio da Secretaria do Verde e Meio Ambiente ou órgão que venha a sucedê-la;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E TRAMITAÇÃO
051

VI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

VII - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida;

VIII - disposições normativas estabelecidas pela Secretaria de Transportes ou órgão que venha sucedê-la;

IX - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município de Mogi das Cruzes;

X - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de gás canalizado no Município de Mogi das Cruzes;

XI - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de energia elétrica no Município de Mogi das Cruzes.

Art. 143. A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos à segurança de uso, de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de sustentabilidade estabelecidos nesta lei complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará, antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços.

Parágrafo único. A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços, previstas no **caput** deste artigo, será expedida pelos órgãos municipais competentes, após o cumprimento do disposto nesta lei complementar.

CAPÍTULO VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

Art. 144. Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo para as edificações deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

I - conservação de água potável em edificações pelo uso racional;

II - conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;

III - aumento da eficiência no uso de energia;

IV - gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;

V - utilização de materiais sustentáveis;

052

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 46

VI - implementação de infraestrutura verde;

VII - atender o estabelecido nas Norma Técnicas Oficiais.

Seção I - Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional

Art. 145. Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.

§1º As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

§2º A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução, devem contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.

§3º Para o combate ao desperdício quantitativo das águas nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água e a medição individualizada.

§4º A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema.

Art. 146. Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de água, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

Parágrafo único. No caso dos empreendimentos em forma de condomínio já existentes recomenda-se a implantação do sistema de medição individualizada de água, após um estudo de viabilidade técnica-econômica, considerando basicamente menor custo, menor transtorno aos usuários, melhor estética e menor perda de carga.

Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas

Art. 147. Sempre que viável, tecnicamente e economicamente, deverá ser implantado o aproveitamento de fontes alternativas de águas.

§1º Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos, ou as que apresentam a composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - 053

§2º As fontes alternativas de água podem ser oriundas da água do solo (drenagem), da água de poços (subterrânea), água de chuva (pluvial) e água já utilizada (cinza/reuso).

§3º As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme a utilização que se pretende, garantido sempre a segurança e preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente, dos sistemas envolvidos e de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e legislações específicas.

§4º Na implantação de sistemas de água de fontes alternativas, deverá ser observado o disposto na Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável, da Seção IV - Das Instalações Prediais, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações.

Art. 148. Para a utilização das fontes alternativas de água, deverá obrigatoriamente ser observado o impacto provocado no meio ambiente e atender as legislações oficiais e as Normas Técnicas Oficiais, assim como, quando cabível, obter a autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os usuários podem ser sujeitos à cobrança pelo uso da água e pela cobrança da coleta e tratamento do esgoto, ficando sujeitos também às sanções pelo uso inadequado ou pela falta da outorga e das licenças cabíveis.

Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações

Art. 149. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

§1º As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema e atendimento às Normas Técnicas Oficiais, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo excessivo, garantindo sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

§2º Deve-se buscar a utilização de fontes alternativas e sustentáveis de energia elétrica (energia solar, energia eólica, biodigestor, etc.).

Art. 150. Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica por meio do que segue:

I - prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação, sempre que possível;

II - utilizar sistemas artificiais mais eficientes;

III - sempre que possível, prever a possibilidade de produção combinada das utilidades calor e energia mecânica, esta geralmente convertida total ou parcialmente em energia elétrica, a partir da energia disponibilizada por uma fonte primária.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - 054

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 48

Art. 151. Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo a aproveitar da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

Art. 152. Onde o uso de condicionamento artificial é necessário, é recomendada a instalação de sistemas de ar condicionado de alta eficiência.

Art. 153. Nas edificações com uso de condicionamento artificial, a fim de diminuir a dependência desta climatização e reduzir o consumo de energia, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - redução da transmitância térmica das paredes, janelas e coberturas;

II - uso de proteções solares em aberturas;

III - uso de cores claras no exterior reduzindo o ganho de calor por radiação;

IV - emprego da ventilação cruzada, sempre que possível;

V - prever compartimentos com dimensões perpendiculares às aberturas de até 3 (três) vezes o pé-direito útil, garantindo melhor aproveitamento da iluminação e ventilação naturais.

Parágrafo único. As proteções solares que trata o inciso II deste artigo devem ser dimensionadas para não bloquear em demasia a luz natural.

Art. 154. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

Parágrafo único. As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

Art. 155. É recomendado, quando for utilizado sistema de aquecimento de água, que seja instalado sistema de aquecimento de água eficiente e de preferência que utilize fonte de energia renovável e sustentável.

Art. 156. Quando da construção de piscina de água aquecida, em edificações residenciais ou não-residenciais, é recomendado que seja instalado sistema de aquecimento de água por energia solar.

Parágrafo único. Sistema de aquecimento de água por energia solar eficiente é o que atende a pelo menos 40% (quarenta por cento) da demanda de aquecimento anual.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES 05

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 49

Art. 157. Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de gás, localizados na área comum e de fácil acesso, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para os pontos de consumo localizados nas áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas Normas da Concessionária.

Parágrafo único. No caso dos empreendimentos em forma de condomínio já existentes recomenda-se a implantação do sistema de medição individualizada de gás, após um estudo de viabilidade técnica-econômica, considerando basicamente menor custo, menor transtorno aos usuários, localização dos medidores em área comum e de fácil acesso, melhor estética e menor perda de carga.

Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras

Art. 158. Nos canteiros de obras das edificações em geral, é recomendado operacionalizar a separação dos resíduos sólidos de construção e demolição a fim de permitir a reutilização ou reciclagem dos materiais, reduzirem os desperdícios e o volume gerado para descarte, minimizando, desta forma, os impactos causados ao meio ambiente.

Art. 159. Nos canteiros de obras das edificações, em geral, todo o volume de resíduos sólidos de construção e demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte e atender as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Entende-se por resíduos sólidos de construção e demolição todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, proveniente de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

Art. 160. É proibido o descarte de resíduos sólidos de construção e demolição em áreas não licenciadas, tais como terrenos baldios, bota fora, encostas, cursos d'água, lotes vagos, passeios, logradouros, áreas e vias públicas ou em áreas protegidas por lei.

Art. 161. A remoção, coleta e o transporte dos resíduos sólidos de construção e demolição devem ser executados por empresas coletoras de entulho devidamente licenciadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Caso haja resíduos sólidos de interesse ambiental deverá ser obtido o respectivo licenciamento ambiental.

Art. 162. A disposição final do descarte dos resíduos coletados deverá ser feita somente nas áreas devidamente licenciadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. As áreas a que alude o **caput** deste artigo deverão estar devidamente licenciadas para o fim a que se destinam.

Art. 163. Nos recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição é proibido:

PROTOCOLO E ANEXO - CÂMARA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES - 056

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 50

I - despejo de resíduos perigosos, como baterias de veículos, baterias e pilhas de diversos aparelhos, em especial de telefones celulares e lâmpadas fluorescentes;

II - despejo de materiais orgânico, principalmente restos de alimentos;

III - presença de embalagens ocas e vazias, como garrafas plásticas, latas, pneus, louças sanitárias, isopor e outras que possam reter água e outros líquidos que favoreçam a proliferação de vetores de doenças;

IV - extravasamento de materiais cortantes e pontiagudos;

V - preenchimento excessivo, extrapolando as quantidades limites do recipiente.

Art. 164. Os recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição devem, obrigatoriamente, apresentar:

I - bom estado de conservação;

II - dimensões e pintura de acordo com o padrão regulamentado;

III - sinalização refletora de segurança e de visibilidade do equipamento nas vias públicas;

IV - informações da empresa prestadora do serviço, como nome e telefone de contato.

Seção V - Da Utilização de Materiais Sustentáveis

Art. 165. Nas edificações, em geral, quanto à especificação e emprego de materiais, sempre que viável, é recomendada a adoção dos seguintes critérios:

I - uso de materiais locais;

II - uso de materiais de fontes responsáveis;

III - uso de materiais com menor impacto ambiental;

IV - uso de materiais de baixo risco à saúde;

V - uso de materiais com conteúdo reciclado;

VI - reuso de materiais e componentes;

VII - gestão do consumo de materiais na obra.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - 057

Parágrafo único. Para todos os materiais a serem especificados e utilizados na obra, deverão ser garantidos o desempenho adequado à aplicação a eles atribuída, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, independente da procedência, conforme o disposto nos incisos I, II, III, IV, V e VI do **caput** deste artigo.

Art. 166. Nas edificações existentes a serem adaptadas ou reformadas, com ou sem ampliação, sempre que viável, é recomendado o reuso da estrutura existente.

Parágrafo único. Entende-se por reuso da estrutura existente a reutilização dos componentes das edificações, tais como vedações horizontais, verticais externas e outros elementos existentes.

Seção VI - Da Aplicação de Infraestrutura Verde

Art. 167. As edificações em geral, preferencialmente, devem contemplar equipamentos e/ou sistema de infraestrutura verde que busque promover a melhora da qualidade ambiental, da microdrenagem e/ou paisagem urbana.

Parágrafo único. Compreende a infraestrutura verde equipamentos, tais como: sistemas de biorretenção (jardins de chuva), ecopavimentos, ecotelhados, reservatórios de infiltração, árvores com área para desenvolvimento de raízes, jardins verticais e brise vegetal, dentre outros.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Calçadas

Art. 168. As calçadas deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

§1º A construção, reforma, conservação e manutenção das calçadas deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, ou norma que venha a substituí-la, com piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática e acompanhar o greide da via, assim como atender o disposto na legislação vigente.

§2º As calçadas são formadas pelos seguintes componentes:

I - subsolo;

II - guia e sarjeta;

III - faixa de serviço;

IV - faixa livre;

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
058

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 52

V - faixa de acesso ao lote ou edificação.

§3º A faixa de serviço destina-se à instalação de equipamentos e mobiliários urbanos, vegetação e interferências, como tampas de inspeção, grelhas, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e outras interferências, devendo ter a largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) e máxima de 1,00 (um metro) quando tiver sua guia rebaixada para acesso de veículos, e deverá ser utilizada como transição do desnível entre o leito carroçável e a faixa livre.

§4º A faixa livre deve atender as seguintes características: superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição, ficando fixada largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e quando houver acesso de veículos cruzando a faixa livre não é permitido o aumento da inclinação transversal ou longitudinal da faixa livre.

§5º Nas faixas livres não é permitida qualquer interferência estrutural, devendo atender as seguintes especificações:

I - a inclinação longitudinal acompanhando o nivelamento do topo da guia e do leito carroçável;

II - inclinação transversal da superfície máxima de 3% (três por cento);

III - altura mínima livre de interferências de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

IV - manter a continuidade com as faixas livres dos lotes vizinhos.

§6º Em situações existentes e onde os terrenos e logradouros possuem grande declividade, a faixa livre poderá ser reduzida para o mínimo de 0,90m (noventa centímetros), mediante justificativa técnica e autorização do órgão competente, não sendo considerada rota plenamente acessível.

§7º A faixa de acesso somente pode ser instalada em calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros), e terá largura mínima de 0,10m (dez centímetros), quando servir para o acesso de veículos, deverá ser utilizada como transição do desnível entre a faixa livre e o lote.

§8º É obrigatória a construção de rampa de acesso às calçadas junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

§9º Na implantação de novos loteamentos, o disposto no § 8º deste artigo ficará sob responsabilidade dos empreendedores, os quais deverão executar as calçadas com rampas de acessibilidade em todas as esquinas.

Art. 169. A concordância entre o nível de acesso ao lote ou edificação deve ser executada inteiramente dentro dos limites do lote, não sendo permitido qualquer acerto nos passeios, exceto na faixa de acesso.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES
059

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 53

Art. 170. Em caso de necessidade, a proporção estabelecida para a faixa de acesso e para a faixa de serviço, determinadas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, poderão ser aumentadas ou reduzidas, desde que se mantenha a largura mínima do passeio estabelecida na referida lei de parcelamento do solo e se mantenha a dimensão mínima da faixa livre.

Art. 171. Em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 6,00m (seis metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

Subseção I - Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio

Art. 172. Mediante licença expedida pelo Poder Executivo Municipal, o rebaixamento das guias em vias pavimentadas deverá ser executado conforme o disposto nesta lei complementar e em legislação específica, considerando:

I - acesso ao lote;

II - local para estacionamento de veículos;

III - existência de equipamentos e mobiliários urbanos que possam interferir no acesso ao lote.

Parágrafo único. Quando da aprovação de projeto será exigida a indicação das guias rebaixadas, bem como a indicação de quaisquer interferências dispostas no inciso III deste artigo, quando houver.

Art. 173. O rebaixamento de guias nos passeios somente será permitido quando não resultar em prejuízo para a arborização pública.

Parágrafo único. O corte da árvore poderá ser autorizado, a juízo do órgão municipal competente.

Art. 174. O rebaixamento de guia é obrigatório, sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos ou prédios, por meio do passeio público, sendo expressamente proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio e deverá atender às seguintes condições:

I - o rebaixamento de guias deverá estar contido em toda a extensão do portão ou abertura, podendo ser acrescido de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e/ou de saída, a fim de facilitar a acessibilidade de veículos;

II - o trecho rebaixado não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada, quando esta for superior a 17,00m (dezessete metros);

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL
060

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 54

III - o trecho rebaixado, inclusive os 0,70m (setenta centímetros) opcionais, não poderá iniciar-se a menos de 6,00m (seis metros) da intersecção do alinhamento do meio fio da via e da transversal, e não poderão se localizar no raio de concordância na confluência de duas vias;

IV - no caso de acesso direto às vagas:

a) para imóveis com testada de até 10,00m (dez metros), inclusive, o trecho rebaixado não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);

b) para imóveis com testada superior a 10,00m (dez metros), o trecho rebaixado não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada;

c) o trecho rebaixado poderá ser acrescido em 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, formando as abas da rampa, nos moldes de **Anexo 05** - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar;

d) o acesso a cada vaga deverá corresponder a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de guia rebaixada;

V - para o rebaixamento das guias, a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio, devendo ser executado conforme **Anexo 05** - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar.

§1º Todo e qualquer rebaixamento de guia deverá, sempre que necessário, observar o interesse da coletividade em prejuízo do interesse particular.

§2º Caso haja necessidade de remover ou relocar qualquer sinalização ou equipamento urbano para atender às necessidades de projeto, o serviço será realizado por conta do responsável pelo imóvel, após a devida aprovação pelo órgão competente.

Seção II - Do Terreno

Art. 175. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos:

I - alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providências para garantir a estabilidade do solo;

III - contaminados por substâncias orgânicas ou tóxicas, nocivas à saúde, sem o saneamento prévio do solo, atestado pelo órgão competente.

§1° As providências tratadas no inciso I e II deste artigo deverão ser executadas de forma que não promovam danos aos imóveis vizinhos e ao logradouro público.

§2° Os trabalhos de saneamento do terreno a que alude o inciso III deste artigo, deverão ser executados de acordo com o disposto na legislação ambiental específica e serem comprovados por meio de pareceres/certidão emitido pelo órgão competente responsável pelo licenciamento ambiental.

Subseção I - Do Fechamento do Terreno

Art. 176. Em toda a extensão da testada dos terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros, gradis ou outros elementos, podendo a mesma estar localizada após o recuo de alinhamento predial em casos excepcionais, em consonância com as Normas Técnicas Oficiais, competindo aos seus proprietários o seu cumprimento.

§1° Os fechamentos referidos no **caput** deste artigo não poderão ser executados com materiais ou sob formas que possam atentar contra a integridade física dos pedestres, devendo ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em relação ao nível do terreno, devendo ser preferencialmente executados com materiais vazados e/ou formas vazadas que permitam a visualização do interior do terreno.

§2° Poderão ser dispensados da construção de muros os terrenos que apresentarem acentuado desnível em relação ao logradouro ou quando junto ao alinhamento existir área de preservação permanente.

§3° Para intervenção em área de preservação permanente é necessária a devida autorização do órgão competente.

Art. 177. Nos casos de terrenos, para fins de edificação, é facultativa a construção de vedações, sejam elas muros, cercas ou outros elementos nas divisas do alinhamento predial e na divisa lateral e de fundos que façam divisa com logradouros públicos e/ou áreas verdes públicas, sendo que a delimitação do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso, virtualmente através do limite dos muros laterais e de fundo ou outro elemento que deixe clara a localização do limite do terreno.

Art. 178. Os muros ou elementos construtivos divisórios laterais e de fundos dos terrenos terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e todos, inclusive o do alinhamento predial, terão altura máxima de 3,00m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinar altura maior.

§1° Em qualquer caso, ficam proibidas quaisquer soluções construtivas que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 56

§2º No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.

§3º Em casos tecnicamente justificados e desde que respeitado o Código Civil, a altura do muro poderá ser reduzida.

§4º Os "caixões perdidos" deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios para a zona em que se encontram estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 179. O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários de terrenos a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os terrenos que possa ameaçar a segurança pública.

Subseção II - Do Movimento de Terra

Art. 180. Não será concedida autorização específica para terraplenagem, em áreas ou terrenos cujo movimento de terra não esteja atrelado ao processo de licenciamento de edificação ou empreendimento.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata o **caput** deste artigo, de acordo com os limites e disposições definidos pelos órgãos responsáveis, quando couber, deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental, antes do início dos serviços, projeto de terraplenagem para avaliação das interferências ambientais.

Art. 181. Qualquer movimento de terra deverá ser executado por profissional devidamente habilitado de modo a assegurar a estabilidade, a drenagem, prevenindo a erosão do terreno, bem como garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, respeitando o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§1º Todo movimento de terra deverá ser executado prevendo o reaproveitamento da camada de solo fértil.

§2º No caso de intervenção em área de preservação ou da existência de vegetação na área objeto, deverá ser providenciada a devida autorização junto aos órgãos competentes.

Art. 182. Para as áreas de empréstimo, aterro ou disposição de resíduos inertes, será obrigatório o licenciamento pelo órgão ambiental competente, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei complementar, no que couber.

Subseção III - Da Drenagem

Art. 183. Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
063

Parágrafo único. Quando necessário, a juízo do órgão municipal competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

Art. 184. O escoamento às águas pluviais e de infiltração deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob o passeio público.

§1º Para o escoamento direto em corpos d'água deverão ser obtidas as devidas licenças dos órgãos competentes, inclusive para intervenção em Área de Preservação Permanente, se for o caso.

§2º Poderá ser exigido pelo órgão municipal competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento das águas.

§3º A critério do órgão municipal competente, a ligação do ramal à galeria poderá ser feita:

I - por meio de caixa de ralo;

II - por meio de poço de visita com caixa de areia;

III - por ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.

§4º Caso seja verificada a insuficiência do sistema de captação das águas pluviais, poderá ser exigida a implantação de sistema de infiltração no solo.

§5º Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.

§6º As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos, devendo o seu escoamento obedecer à legislação específica.

Art. 185. Será exigido projeto de drenagem com dispositivos para a diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as Normas Técnicas Oficiais e exigências do órgão municipal competente, em todos os terrenos em que sejam erguidas construções que possuam pátios de múltiplo uso, sejam para carga, descarga ou depósito, onde haja implantação de via de acesso interno de veículos e/ou condomínios.

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo somente será exigido para terrenos onde seja obrigatória a existência de reservatório de águas pluviais e/ou terrenos com alta declividade e para casos específicos que necessitem do controle da drenagem pluvial.

Art. 186. Não será permitido o despejo direto, no logradouro público, de águas provenientes de drenagem de terreno com lençol freático raso, devendo seu encaminhamento e destino atender às determinações do órgão competente, entre elas:

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL - CRUZEIRO
064

I - poderá ser encaminhado diretamente às galerias de águas pluviais, sendo que caso seja necessário, a mesma poderá ser ampliada às custas do empreendedor;

II - as águas poderão ser utilizadas, desde que sejam obtidas as devidas licenças para este fim.

Art. 187. Não será permitida a construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos que conduzam águas de terrenos vizinhos.

Subseção IV - Da Sondagem

Art. 188. Para um correto conhecimento do solo é necessária que sejam realizadas as sondagens geotécnica e ambiental.

Parágrafo único. A execução das sondagens geotécnica e ambiental, de que trata o **caput** deste artigo, será realizada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 189. Sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, deverá ser fornecido o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas pelo interessado.

Art. 190. A apresentação do Laudo de Sondagem Ambiental será exigida na Aprovação de Projetos nas seguintes situações:

I - terreno onde, no passado, se desenvolveu atividade industrial ou comercial com potencial poluidor, tais como galpões industriais, postos de combustíveis, depósitos de ferros-velhos, instalações de infraestrutura ferroviária, portuária, entre outros;

II - terreno livre e sem ocupação formal, no passado e presente, porém com suspeita de pré-uso como área de descarte de resíduos ou outras atividades com potencial poluidor para solos e águas subterrâneas.

§1º Todo empreendimento destinado ao uso multirresidencial, com mais de 50 (cinquenta) unidades, independente dos critérios estabelecidos nos incisos I e II, deverá atender ao disposto no **caput** deste artigo, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

§2º Terrenos em cuja vizinhança existam, ou tenham existido, fontes com potencial poluidor para as águas subterrâneas, tais como postos de combustíveis, de armazenamento de produtos químicos, industriais, entre outros, poderão ser exigidos esclarecimentos, informações e documentações complementares, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL
065

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 59

Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 191. A segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade da edificação deverão ser assegurados pelo conveniente emprego, dimensionamento e aplicação dos materiais e elementos construtivos conforme disposto nas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal admitirá demonstrações de novos padrões construtivos, desde que respaldados por Normas Técnicas Oficiais vigentes, por certificados fornecidos por entidades de pesquisa idôneas e por procedimento técnico-científico comprovado.

Art. 192. As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes ou não, devendo sofrer interrupção na linha de divisa.

§1° As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros, devendo, neste caso, ser atendido ao disposto no § 6° do artigo 184 desta lei complementar.

§2° O disposto no **caput** deste artigo é válido, inclusive, para edificações construídas juntas e que serão objeto de desdobro de lote.

Art. 193. As fundações, estruturas, coberturas, paredes, pavimentos e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas Normas Técnicas Oficiais.

Subseção II - Dos Índices Técnicos

Art. 194. As características técnicas dos elementos construtivos, nas edificações, devem ser consideradas de acordo com a qualidade e quantidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, e suas condições de utilização, respeitando as Normas Técnicas Oficiais vigentes, quanto à:

I - segurança ao fogo;

II - conforto térmico;

III - conforto acústico;

IV - iluminação;

V - segurança estrutural;

VI - estanqueidade.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - CÂMARA MUNICIPAL - PROTOCOLO E ARQUIVO
060

Subseção III - Das Fundações e Estruturas

Art. 195. As fundações e estruturas das edificações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em hipótese alguma avançar sob o passeio do logradouro, sob os imóveis vizinhos ou sob o recuo obrigatório, se houver.

Parágrafo único. Em casos devidamente justificados, as fundações poderão estar localizadas nos recuos, a título precário, ficando o Poder Executivo isento de responsabilidade em caso de desapropriação.

Art. 196. Os elementos componentes das fundações e estruturas das edificações devem ser dimensionados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, resistência, estabilidade e durabilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Para o cálculo dos elementos tratados no **caput** deste artigo deve-se obrigatoriamente considerar:

I - os efeitos para com as edificações vizinhas;

II - os bens de valor cultural;

III - os logradouros públicos;

IV - as instalações de serviços públicos.

Subseção IV - Das Paredes

Art. 197. As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ainda que não acompanhem sua estrutura, devem ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, impermeabilidade, manutenibilidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no **caput** deste artigo, em especial a impermeabilidade, manutenibilidade e estabilidade.

Art. 198. Deverão ser impermeabilizadas as partes das paredes que estiverem em contato direto com o solo, bem como as partes que ficarem enterradas.

Parágrafo único. Em caso de apresentar alto grau de umidade o solo em contato deverá ser convenientemente drenado.

Art. 199. Os andares acima do solo, tais como terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros, que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

067

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 61

I - terão altura interna de 1,10m (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do piso acabado;

II - se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão que garantir a segurança dos usuários;

III - deverão atender as exigências estruturais mínimas e padrões mínimos estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e pelos órgãos competentes, garantindo a segurança do uso a que se destina.

Parágrafo único. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo, encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros). Qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

Subseção V - Dos Forros

Art. 200. Os forros das edificações, quando houver, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Será admitido o rebaixamento de forro, com materiais removíveis por razões estéticas ou técnicas, desde que o pé-direito resultante, medido no ponto mais baixo do forro, tenha a altura mínima estabelecida para o compartimento a que se destina.

Subseção VI - Das Coberturas

Art. 201. As coberturas das edificações deverão ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

§1º O material empregado nas coberturas deverá ser imputrescível e resistente à ação dos agentes atmosféricos e à corrosão.

§2º O projeto e execução da cobertura deverão respeitar a inclinação mínima recomendada para o tipo de telha a ser empregado.

§3º A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no **caput** deste artigo, em especial a estanqueidade, manutenibilidade e estabilidade.

Art. 202. Para as coberturas das edificações, além das disposições legais específicas, deverá ser observado o que segue:

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
068

I - quando a edificação estiver junto à divisa ou com afastamento em relação a esta de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), deverá obrigatoriamente possuir platibanda;

II - todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa e afastamento deste à divisa inferior a 1,00m (um metro), deverão obrigatoriamente possuir calhas instaladas e as águas captadas deverão ter a destinação conveniente, conforme disposto nesta lei complementar;

III - todas as edificações construídas no alinhamento do lote, junto à edificação vizinha, deverão instalar rufos nos telhados, de modo a se evitar infiltrações entre o plano inclinado da cobertura e a construção adjacente.

Art. 203. Na cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a parede divisória deverá ultrapassar o teto, vedando qualquer passagem de ar entre as unidades, garantindo que haja total separação entre os forros das unidades.

Subseção VII - Dos Pavimentos

Art. 204. As estruturas que separam os andares de uma edificação, ainda que não sejam estruturais, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. As estruturas que subdividem um mesmo andar, formando jiraus e mezaninos, poderão ser de madeira ou material equivalente, desde que ignifugante.

Art. 205. Os pavimentos deverão atender, ainda, ao seguinte:

I - quando forem assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados e constituídos de camada de concreto, com espessura mínima de 10cm (dez centímetros), ou de material equivalente;

II - quando em locais expostos às intempéries ou sujeitos à lavagem, deverão ter o acabamento com características técnicas adequadas ao uso que se destinam, devendo ser resistente, durável, antiderrapante, impermeável, lavável e de fácil limpeza.

Subseção VIII - Das Aberturas, Portas e Janelas

Art. 206. As aberturas dos compartimentos, de acordo com sua destinação, serão providas de portas ou janelas, que deverão obrigatoriamente ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL - MOGI DAS CRUZES
069

Art. 207. É vedada a existência de vãos de qualquer tipo a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

Parágrafo único. As disposições deste artigo não abrangem as aberturas não maiores de 0,10m (dez centímetros) de largura sobre 0,20m (vinte centímetros) de comprimento e construídas a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.

Art. 208. Quando for exigida resistência ao fogo para as portas e janelas especificas, estas deverão ser resistentes ao fogo, de acordo com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sem prejuízo das disposições de que trata o artigo 206 desta lei complementar.

Subseção IX - Dos Acabamentos

Art. 209. Os acabamentos empregados nos compartimentos e ambientes deverão obrigatoriamente ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. As partes construtivas do compartimento que estiverem em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas.

Art. 210. Os compartimentos ou ambientes, quanto aos acabamentos e revestimentos dos pisos e paredes, deverão observar o disposto no **Anexo 02**, integrante desta lei complementar.

Art. 211. Para os casos em que são exigidos revestimentos com material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens, poderá ser utilizado uma superfície terminada com pó de cimento, alisado e desempenado, azulejo, cerâmica, vidro, pedra polida e resistente ou material equivalente.

Art. 212. Para as paredes onde seja necessário revestimento com material durável, liso e semi-impermeável, poderá ser utilizado o acabamento da superfície lisa, com esmalte sintético, látex ou material equivalente.

Subseção X - Das Fachadas

Art. 213. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do terreno, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL - SÃO LOURENÇO DA SERRA
070

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 64

Art. 214. As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam as seguintes condições:

I - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;

II - não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, a distância de 0,80m (oitenta centímetros) da fachada;

III - garantam as distancias mínimas para a circulação.

Art. 215. Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que invadam os logradouros.

Parágrafo único. As disposições do **caput** deste artigo não se aplicam aos edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais

Art. 216. Deverá ser obedecida a taxa de permeabilidade definida para a Zona em que se encontra o imóvel, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, através de áreas tratadas com vegetação.

Art. 217. Para o atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser computados, como área permeável, elementos de piso comprovadamente permeáveis, de acordo com os valores demonstrados em ensaios técnicos e as Normas Técnicas Oficiais, canteiros e os Reservatórios de Águas Pluviais.

§1º A área máxima a ser considerada como permeável, para os elementos de piso, será de 50% (cinquenta por cento) da área total coberta pelo referido elemento, independente de ensaio técnico comprovando maior permeabilidade, sendo que na ausência de ensaio técnico poderão ser utilizados os valores abaixo:

I - piso de "blocos de concreto intertravados": 20% (vinte por cento);

II - piso "Concregrama": 50% (cinquenta por cento);

III - piso de concreto drenante: 50% (cinquenta por cento).

§2º O dimensionamento do Reservatório de Águas Pluviais e sua obrigatoriedade estão definidos nos artigos 233 e 234 desta lei complementar.

§3º Quando não for exigido o Reservatório de Águas Pluviais, o volume computado para fins de atendimento da taxa de permeabilidade será o total do reservatório e, caso seja exigido Reservatório de Águas Pluviais devido a área impermeabilizada do imóvel, o volume computado será do excedente ao volume exigido.

371

§4º Para serem considerados na taxa de permeabilidade, os canteiros precisam ter uma profundidade mínima de terra de 0,40m (quarenta centímetros).

§5º Para fins de atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser utilizados os elementos de piso, canteiros e o Reservatório de Águas Pluviais até o limite de 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade mínima para o lote, devendo o restante permanecer permeável e vegetado.

§6º Ficam excluídas das disposições deste artigo as áreas contidas nas Categorias de Zona de Proteção Ambiental, definidas no Capítulo III da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Seção IV - Das Instalações Prediais

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 218. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, economia e conforto dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 219. Será obrigatória a instalação para serviços de água e esgoto, luz e energia, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as Normas Técnicas Oficiais, nos termos dispostos no artigo 218 desta lei complementar.

Art. 220. As edificações novas e existentes deverão ser obrigatoriamente ligadas às redes públicas de água e de esgoto, quando houver, e em condições de atendimento, para que sejam respectivamente abastecidas e esgotadas.

§1º É condição prévia para o licenciamento das construções novas, certidão ou declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, emitida pelo órgão municipal competente, quando necessário, de acordo com o determinado.

§2º O órgão municipal competente, responsável pelo abastecimento de água e de esgotamento sanitário, poderá determinar alternativas para o abastecimento e esgotamento quando não houver redes públicas de água e de esgoto ou caso as redes não possuam condições de atendimento.

§3º É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", quando determinado pelo órgão competente a apresentação da certidão de liberação das redes, emitida pelo órgão, quando necessário.

Art. 221. É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados em pavimento térreo ou conforme determinação da concessionária responsável.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
072

Art. 222. O projeto e a instalação dos equipamentos de proteção e segurança contra incêndio deverão seguir as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, as Normas Técnicas Oficiais e a legislação pertinente.

Parágrafo único. É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, exceto para as edificações unirresidenciais e as edificações dispensadas por determinação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 223. A participação de profissional habilitado em todas as etapas que compreendem os serviços das instalações prediais é obrigatória, no que se refere a projeto, execução e manutenção.

Art. 224. Qualquer instalação localizada nos recuos obrigatórios será autorizada a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

Subseção II - Das Instalações Hidráulicas - Água Potável

Art. 225. As instalações hidráulicas para água potável, fria e quente deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 226. Toda edificação deverá possuir reservatório próprio de água potável fria em quantidade suficiente ao fim a que se destina, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio, quando for o caso, e altura suficiente para permitir bom funcionamento e qualidade da distribuição, além de estar em local de fácil acesso que permita visita.

§1° O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500l (quinhentos litros).

§2° O reservatório deverá atender ao dimensionamento definido pelo consumo médio e tempo de abastecimento mínimo, de acordo com o estabelecido pela concessionária.

§3° Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, por partes comuns.

Art. 227. Deverá ser adotado reservatório inferior e instalação de bombas de recalque nas edificações sempre que a concessionária de água e esgoto assim o determinar.

Parágrafo único. Quando instalados reservatórios inferior e superior, o volume mínimo de cada um será, respectivamente, de 60% (sessenta por cento) e 40% (quarenta por cento) do volume de consumo total calculado, ou de acordo com o determinado pelas Normas Técnicas Oficiais ou pela concessionária.

073

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 67

Art. 228. As instalações do sistema de aquecimento de água por energia solar deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e o disposto na Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar.

Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável

Art. 229. Nas edificações onde o sistema hidráulico para água não potável for implantado, o projeto das instalações e sua execução deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, resguardando a saúde dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. O sistema hidráulico a que alude o **caput** deste artigo deverá considerar a descontinuidade da disponibilidade e garantir a qualidade mínima da água não potável, necessária para o uso a que for destinada, resguardando sempre a saúde pública dos usuários.

Art. 230. O sistema hidráulico de fontes alternativas de água não potável deverá ser:

I - absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável;

II - independente dos demais sistemas hidráulicos de fontes alternativas, quando houver;

III - devidamente identificado.

Parágrafo único. O sistema hidráulico a que alude o **caput** deste artigo deverá possuir reservatório específico e torneiras de água não potável, devidamente identificadas, com acesso restrito, de forma a garantir a segurança e a saúde dos usuários.

Subseção IV - Das Instalações Hidráulicas - Captação de Águas Pluviais

Art. 231. As instalações hidráulicas para captação de águas pluviais deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 232. As águas das coberturas deverão ser captadas, de maneira a se evitar o que segue:

I - o deságue direto nos passeios, quando as coberturas estiverem no alinhamento frontal do lote;

II - o deságue direto nos lotes vizinhos.

PROTOCOLO E ARQUIVO GERAL
074

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 68

Art. 233. Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais:

I - para os empreendimentos que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§1º Ficam excluídos desta obrigação, os imóveis que apresentam:

I - características rurais ou de uso comprovadamente agrícola;

II - áreas permeáveis superiores a 60% (sessenta por cento) do total da área do terreno.

§2º A previsão do reservatório de que trata o **caput** deste artigo é condição necessária para a Aprovação de Projeto.

§3º A execução do reservatório de que trata o **caput** deste artigo é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", conforme previsto no Projeto Aprovado.

§4º O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

Art. 234. A capacidade do reservatório para acumulação de águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação:

V= 0,15 x Ai x IP x t
V = volume do reservatório (m^3)
Ai = área impermeabilizada (m^2)
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h
t= tempo de duração da chuva igual a uma hora

§1º Deverá ser instalado um sistema que conduza toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório, em conformidade com as Normas Técnicas Oficiais.

§2º A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada em finalidades não potáveis.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
075

§3º Quando a água acumulada for destinada para o reuso, esta deverá atender ao disposto na Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, e nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 235. É vedado o lançamento das águas pluviais na rede de esgoto, sobre terreno adjacente ou sobre o passeio público.

Art. 236. Sempre que couber, deve-se assegurar reserva de faixa de terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados à montante.

§1º No caso de terrenos a jusante, não edificados, deverá ser consultado o proprietário sobre a preferência de onde passará a canalização, devendo ser dada a preferência, não sendo obrigatória para os lados norte e leste do terreno para fins de melhor insolação da futura edificação.

§2º Os terrenos em declive somente poderão esgotar as águas pluviais para os terrenos à jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

§3º Para as obras e manutenções de canalização das águas pluviais aludidas no § 2º do **caput** deste artigo, ficam solidariamente responsáveis, em toda sua extensão, o interessado e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução e realizar a fiscalização após a conclusão das mesmas.

Art. 237. No decorrer de obras a céu aberto, o proprietário do terreno e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, são responsáveis solidariamente pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, observado o disposto no artigo 236 da presente lei complementar.

Subseção V - Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto

Art. 238. As instalações hidráulicas para coleta de esgoto deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 239. Todos os efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes gerados pelas edificações ou atividades deverão possuir tratamento adequado as suas características específicas, em atendimento a legislação ambiental.

§1º O tratamento dos efluentes deverá contar com aprovação do competente órgão ambiental.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
076

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 70

§2º O tratamento de efluentes poderá ser realizado pela concessionária de abastecimento de água e tratamento de esgoto ou outorgado por esta ao proprietário.

§3º É proibido o lançamento de efluentes dos esgotos sanitários e industriais *in natura* nos corpos d'água e lençol freático do Município, exceto os efluentes tratados que possuam as devidas autorizações dos órgãos competentes.

Art. 240. Deverá ser providenciada a adequada destinação aos efluentes domésticos, de acordo com o determinado pela autoridade responsável e/ou através da concessionária municipal de água e esgoto.

§1º É obrigatória a coleta e a ligação à rede pública dos efluentes do sistema de esgotos sanitários das edificações, quando este se situe em logradouro com rede de esgotos sanitários.

§2º É obrigatória a coleta e a instalação de sistema de tratamento de esgotos ou a ligação à rede de esgotos sanitários em outro logradouro, quando viável, quando a edificação ou o empreendimento se situe em logradouro sem rede de esgotos sanitários.

§3º Onde a rede de coleta de esgoto for implantada, as edificações ficam obrigadas a se conectarem à rede e desativarem o sistema de tratamento de esgotos independente, conforme diretrizes da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§4º Quando os sistemas de tratamento de esgotos independente forem desativados deverá ser assegurada a segurança do local e seguir as orientações da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§5º O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

Art. 241. Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes hídricos, ficando assegurado o acesso aos agentes fiscalizadores.

Parágrafo único. Verificando-se poluição hidrossanitária na região e não sendo possível a vistoria interna do imóvel, o proprietário será notificado a prestar os devidos esclarecimentos junto ao órgão municipal competente.

Art. 242. As edificações dotadas de sistema de aproveitamento das águas servidas, provenientes dos lavatórios, conhecidas como águas cinza, deverão atender ao disposto na Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, nas Normas Técnicas Oficiais e na legislação pertinente.

PROTOCOLO E MOVIMENTO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
077

Subseção VI - Das Instalações Elétricas

Art. 243. As instalações elétricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. As instalações elétricas deverão ser projetadas, executadas e manutenidas apenas por profissionais devidamente qualificados, habilitados e capacitados de acordo com as normas vigentes.

Subseção VII - Das Telecomunicações

Art. 244. As instalações de telecomunicações deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Subseção VIII - Do Gás

Art. 245. As instalações de gás encanado deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, as disposições normativas estabelecidas pela concessionária e o disposto nesta lei complementar.

Art. 246. Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes (bujões) de gás, bem como equipamentos e instalações de funcionamento de gás, deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, principalmente quanto à ventilação permanente assegurada, se necessário.

Art. 247. Os abrigos para gás (medidores e recipientes) deverão observar o disposto na Seção III - Dos Abrigos e Cabines, do Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal.

Subseção IX - Dos Resíduos Sólidos - Lixo

Art. 248. Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar o volume gerado por 48h (quarenta e oito horas), em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos sanitários competentes.

§1º É vedada a colocação dos resíduos sólidos nas calçadas, assim como qualquer tipo de estrutura/instalação para seu acondicionamento, devendo o mesmo ser mantido no interior do lote até a sua coleta.

§2º É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de resíduos sólidos urbanos.

§3º Os tubos de queda existentes para a coleta de resíduos deverão ser lacrados.

PROTOCOLO E ARQUIVO - COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
078

§4º Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão sanitário competente, nos termos da legislação específica.

§5º Deverá ser observado o disposto para resíduos sólidos, estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 15.123, de 23 de junho de 2015, ou outro que vier a substitui-lo.

Subseção X - Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - Para-Raios

Art. 249. As instalações de sistema de proteção para descargas atmosféricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 250. É obrigatória a instalação de sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios), nos seguintes casos:

I - nas edificações que as prescrições das Normas Técnicas Oficiais assim o indicarem;

II - edificações e instalações de caráter temporário, tais como circos, parques de diversão e congêneres;

III - instalações para realização de eventos especiais.

Art. 251. Todas as edificações e instalações a que se refere o artigo 250 desta lei complementar ficam sujeitas a fiscalização pelo órgão competente, podendo, em qualquer caso, ser exigido laudo técnico emitido por profissional ou por empresa legalmente habilitados e outras providências cabíveis, para garantir a segurança das edificações e dos seus usuários.

Art. 252. A manutenção e inspeção do sistema de proteção para descargas elétricas atmosféricas (para-raios) deverá ser realizada anualmente, devendo o proprietário apresentar laudo técnico atualizado, sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados.

Art. 253. As áreas abertas onde possa ocorrer concentração de público deverão ser devidamente sinalizadas, de forma a orientar o público quanto às medidas a serem adotadas, no caso de risco de descarga atmosférica.

Parágrafo único. O responsável pelo local deverá divulgar instruções sobre os procedimentos a serem adotados em casos de alerta e manter, em arquivo próprio, a documentação referente à instalação e manutenção do sistema de proteção contra descargas elétricas atmosféricas.

Art. 254. É obrigatória a substituição dos sistemas que utilizem materiais radioativos ou que se tenham tornado radioativos, em função do tempo de utilização ou devido à quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.

079

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 73

Art. 255. Para a remoção, substituição, transporte e disposição final dos para-raios radioativos, deverão obrigatoriamente ser obedecidos os procedimentos indicados pela CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear.

Subseção XI - Do Condicionamento Ambiental

Art. 256. As instalações do sistema de condicionamento ambiental deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. Toda instalação deverá possuir um responsável técnico com as devidas ARTs, RRTs ou outro de órgão afim.

Art. 257. Quando as edificações requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ter equipamento de renovação de ar ou de ar condicionado, conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, devendo ainda satisfazer as disposições abaixo:

I - as condições do ambiente serão tais que a temperatura resultante nos compartimentos seja compatível com as atividades desenvolvidas no local;

II - proporcionar uma renovação compatível com a destinação do compartimento, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e determinações dos órgãos competentes;

III - o equipamento deverá funcionar ininterruptamente durante as horas de funcionamento das atividades, mesmo durante os intervalos, de modo que sejam mantidas permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;

IV - atender à legislação específica referente à geração de ruídos.

Subseção XII - Da Insonorização

Art. 258. As instalações do sistema de insonorização deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 259. As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza, que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pela legislação específica.

Parágrafo único. As instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico e sistemas de segurança adequados, para não prejudicar a saúde do trabalhador e de seus usuários, ou para não causar incômodos à vizinhança.

PROTOCOLO ARQUIVO PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES 060

Subseção XIII - Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio

Art. 260. As instalações do sistema de prevenção e segurança contra incêndio deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 261. As edificações, segundo sua ocupação, risco e carga de incêndio, deverão dispor de sistema de proteção contra incêndio, alarme e condições de evacuação, sob comando ou automático, sujeitos às disposições desta lei complementar e às Normas Técnicas Oficiais específicas.

Art. 262. Em benefício da segurança pública, nos edifícios já existentes em que se verifique a necessidade de ser feita a instalação e/ou adequação do sistema de proteção contra incêndio, o órgão competente exigirá a instalação e/ou adequação de acordo com a legislação específica.

Seção V - Dos Equipamentos Mecânicos

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 263. Os equipamentos mecânicos deverão ser projetados e executados, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 264. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos próprios.

Art. 265. Os guindastes, pontes-rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, ao atendimento da faixa livre A no trecho em que ocorrer tal situação.

Art. 266. As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 267. Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, localizados em área descoberta, não serão considerados como área edificada.

§1º Poderão estar localizados nos recuos obrigatórios, desde que tecnicamente justificados.

§2º Deverão ser isolados por alvenaria, salvo justificativa técnica.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
081

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 75

Art. 268. Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

Art. 269. O Poder Executivo Municipal poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo de Aprovação do Projeto, devendo o equipamento e o local de sua instalação ser analisado, licenciado e aceito pelo órgão municipal competente.

Art. 270. Sempre que for prevista a instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical para a edificação, mesmo que não obrigatória, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 271. Mesmo quando obrigatório o uso de elevadores nas edificações, também será obrigatória a construção de escada de escape ou de segurança, segundo as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e pelas Normas Técnicas Oficiais, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 272. Não será permitida a colocação de motor elétrico, máquina elétrica, equipamentos de telecomunicação, eixo de transmissão ou qualquer outro dispositivo que possa exercer esforço, pressão, ou produzir vibração, aquecimento, interferências ou afetar a saúde dos seres vivos com apoio, suspensão ou ligação direta às paredes ou à cobertura dos edifícios.

Parágrafo único. Quando a construção tiver sido especialmente executada para o fim específico da instalação, de que trata o **caput** deste artigo, ou que tenha sido convenientemente preparada ou reforçada, poderá ser admitida a instalação a critério do órgão competente, mediante a apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado.

Art. 273. Só serão permitidas as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações tais como elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.

§1º Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma, devendo ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia, para ser apresentada à Municipalidade, quando solicitado.

§2º O projeto de instalação de equipamento de transporte deverá atender aos requisitos das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 274. Para as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações em geral, poderá ser exigido laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, atestando a sua segurança.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DAS CRUZES
082

Art. 275. A instalação de elevador ou de qualquer outro aparelho de transporte somente terá seu uso liberado, após expedição de certificado de funcionamento pela empresa instaladora, certificado este que poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo órgão competente.

Subseção II - Dos Elevadores de Passageiros

Art. 276. Deverão, obrigatoriamente, ser servidas por elevadores de passageiros:

I - as edificações com mais de 5 (cinco) pavimentos ou que apresentem desnível entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, superior a 11,00m (onze metros), observadas as seguintes condições:

a) no mínimo um elevador, em edificações até 8 (oito) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 22,00m (vinte e dois metros);

b) no mínimo 2 (dois) elevadores, em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos ou com desnível superior a 22,00m (vinte e dois metros);

II - as edificações que possuírem mais de um pavimento e população superior a 600 (seiscentas) pessoas, e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.

§1º Em qualquer caso, o número de elevadores a serem instalados dependerá, ainda, do cálculo de tráfego, realizado conforme as Normas Técnicas Oficiais.

§2º Nos edifícios mistos, o cálculo de tráfego deverá considerar os diferentes usos e as formas de controle do acesso, de modo que os elevadores sirvam aos usos distintos de maneira satisfatória.

§3º No cômputo dos andares e no cálculo da altura para instalação do elevador, não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura, os andares destinados à zeladoria ou de uso privativo de andar contíguo.

§4º As cabines dos elevadores deverão ser dimensionadas conforme o estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais específicas.

§5º A instalação do elevador de que trata o **caput** deste artigo é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra", conforme previsto no Projeto Aprovado.

§6º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção dos edifícios unirresidenciais, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

Art. 277. Para os elevadores de emergência, deverá ser seguido o especificado na NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios, ou outra que venha a substituí-la.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MOGI DAS CRUZES
083

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 77

Art. 278. As edificações de uso público ou coletivo, onde for obrigatório o uso de elevador, deverão dispor de, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais específicas.

Art. 279. O único ou pelo menos um dos elevadores, que for adaptado ao uso por pessoas com deficiência, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais, deverá:

I - estar situado em local a eles acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

III - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência.

Art. 280. Nas edificações servidas por elevadores todos os pavimentos deverão ser atendidos, sendo permitido o não atendimento para os seguintes casos:

I - acesso aos jiraus;

II - acesso ao último pavimento, quando este for destinado somente à casa de máquinas, caixa d'água, depósitos e dependências do zelador;

III - acesso ao último pavimento, quando de uso exclusivo do penúltimo pavimento.

Art. 281. A casa de máquinas dos elevadores, quando houver, deverá satisfazer as seguintes exigências mínimas:

I - ser destinada exclusivamente a sua finalidade específica;

II - o seu acesso deverá ser possível por meio de corredores, passagem ou espaços de uso comum da edificação;

III - o pavimento e as paredes deverão ser constituídos de material adequado ao uso, atendendo às condições mínimas relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade, conforme o disposto nesta lei complementar;

IV - atender as especificações dos fabricantes, garantindo a ventilação permanente.

Art. 282. Os modelos não usuais de elevadores para transporte vertical de pessoas, além de obedecerem às disposições desta lei complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

Art. 283. Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
084

Art. 284. A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Subseção III - Dos Elevadores de Carga e Monta-Cargas

Art. 285. Os elevadores de carga e monta-cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 286. Os elevadores de carga e monta-cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

Art. 287. Os elevadores de carga e monta-cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

Parágrafo único. Os elevadores de carga e monta-cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

Art. 288. Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta-cargas, além de obedecerem às disposições desta lei complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

Art. 289. Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

Subseção IV - Das Escadas e Esteiras Rolantes

Art. 290. As escadas e esteiras rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical (ou horizontal no caso das esteiras rolantes instaladas em um único pavimento).

§1º A existência de escadas e/ou esteiras rolantes não será computada para o efeito do cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo da largura mínima das escadas fixas.

§2º O dimensionamento deverá seguir as Normas Técnicas Oficiais e garantir a segurança e o conforto dos usuários.

§3º Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter qualquer de suas dimensões projetadas de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

PROTOCOLO E ARQUIVO - Câmara Municipal das Cruzes
085

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 79

CAPÍTULO IX - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 291. As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, conforme sua utilização, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 292. Os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação serão definidos segundo:

I - a destinação e a área;

II - a lotação da edificação;

III - a altura do andar mais elevado;

IV - a natureza dos materiais manipulados, utilizados ou depositados.

Art. 293. O dimensionamento das saídas de emergência deverá ser calculado em função do número de pessoas que por elas deva transitar, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 294. As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, bem como isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

Parágrafo único. Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas com deficiência, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Seção II - Dos Espaços de Circulação

Art. 295. Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

I - privativo, os que se destinarem às edificações unirresidenciais e às áreas internas das unidades residenciais nas edificações multirresidenciais e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

PROTOCOLO E ARQUIVO - MOGI DAS CRUZES
086

II - privativo restrito, os que se destinarem apenas para locais de acesso eventual e restrito (casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares) ou nas residências como acesso secundário a um ambiente, sua largura poderá ser reduzida ao mínimo de até 0,60m (sessenta centímetros);

III - coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - coletivo protegido, os que se destinarem ao escoamento da população em condições especiais de segurança.

Parágrafo único. Nos corredores privativos, para a transposição de obstáculos, objetos e elementos com no máximo 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m (oitenta centímetros). Acima de 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90m (noventa centímetros).

Seção III - Das Escadas

Art. 296. As escadas devem atender, conforme a classificação, às seguintes determinações:

I - a escada de uso privativo deve possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

II - a escada de uso privativo restrito terá largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros), e será permitida nas:

a) unidades residenciais para servir de acesso secundário ao mesmo ambiente;

b) nas edificações em geral, para servir de acesso à casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares;

III - a escada de uso coletivo terá largura mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo 1,20m (um metro e vinte) o mínimo admissível;

IV - a escada de uso coletivo protegido deverá considerar o escoamento da população em condições especiais de segurança, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 297. Os degraus das escadas deverão apresentar altura do espelho "e" e largura do piso "p" dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:

I - escada de uso privativo restrito: $e \leq 0{,}20m$ e $p \geq 0{,}20m$;

II - escada de uso privativo: $e \leq 0{,}19m$ e $p \geq 0{,}25m$;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
087

III - escadas de uso coletivo e coletivo protegido: 0,16m $\leq$ e $\leq$ 0,18m e

0,28m $\leq$ p $\leq$ 0,32m.

§1º As escadas tratadas nos incisos II e III deste artigo, além das dimensões estabelecidas para altura do espelho e largura do piso, deverão obedecer à seguinte proporção: 0,63m $\leq$ p + 2e $\leq$ 0,65m.

§2º Os pisos dos degraus das escadas de uso coletivo protegido não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

Art. 298. Quando em curva, os pisos e espelhos deverão ser dimensionados de acordo com a correspondente linha imaginária sobre a qual sobe ou desce uma pessoa que segura o corrimão, e esta linha deverá estar localizada, a partir da borda interna da escada, a uma distância de:

I - 0,35m (trinta e cinco centímetros), se de uso privativo restrito;

II - 0,50m (cinquenta centímetros), se de uso privativo;

III - 0,55m (cinquenta e cinco centímetros), se de uso coletivo ou coletivo protegido.

Parágrafo único. As escadas de uso privativo e as de uso coletivo em curva para serem consideradas Rotas de Fuga deverão seguir o estabelecido na Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e para serem consideradas Rotas Acessíveis deverão seguir o estabelecido na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Art. 299. Serão permitidas escadas helicoidais ou em leque nos seguintes casos:

I - para edificações unirresidenciais e para acesso interno de unidades privativas em edificações multifamiliares, devendo ter raio mínimo de 0,90m (noventa centímetros);

II - para acesso a porões, sótãos, torres, adegas e situações similares, de acesso restrito, devendo ter raio mínimo de 0,70m (setenta centímetros).

Art. 300. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

I - a escada vencer desnível superior a 3,20m (três metros e vinte centímetros);

II - houver mudança de direção em escada de uso coletivo e coletivo protegido.

Art. 301. Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - 0,90m (noventa centímetros), quando em escada de uso privativo;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido sem mudança de direção;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
088

III - equivalente à largura da escada, quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido com mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

Art. 302. As escadas deverão dispor de corrimãos instalados a 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, medidos do piso até sua extremidade superior, conforme as seguintes especificações:

I - somente serão fixados pela sua face inferior;

II - terão largura máxima de 6 cm (seis centímetros);

III - estarão afastados das paredes, no mínimo, 4 cm (quatro centímetros);

IV - corrimão de apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - corrimão de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VI - corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

Art. 303. Para serem consideradas rotas acessíveis, as escadas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Art. 304. As escadas de uso coletivo deverão ser descontínuas a partir do pavimento correspondente à soleira de ingresso da edificação, de forma a orientar o usuário ao exterior.

Subseção I - Das Escadas de Emergência

Art. 305. As escadas de emergência deverão atender às exigências das Normas Técnicas Oficiais e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Seção IV - Das Rampas de Pedestres

Art. 306. As rampas terão inclinação máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação.

§1º Sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

§2º Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam ao disposto no **caput** deste artigo, poderão ser utilizadas inclinações superiores de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, em especial a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la, quando couber.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
089

§3º Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) e o raio mínimo de 3,00m (três metros), medido no perímetro interno à curva.

Art. 307. A largura das rampas deverá ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas, com largura livre mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 308. Deverão ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima, recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros), nas seguintes situações:

I - no início e no término da rampa;

II - entre os segmentos da rampa.

§1º Os patamares situados em mudança de direção deverão ter dimensões iguais à largura da rampa.

§2º Os patamares situados no início e no término das rampas deverão apresentar as dimensões tratadas no **caput** deste artigo, além da área de circulação adjacente.

Art. 309. Para serem consideradas rotas acessíveis, as rampas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Seção V - Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva

Art. 310. O espaço fronteiro à saída das escadas deverá ter dimensão mínima de uma vez a largura da escada.

Art. 311. As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões das circulações nem serem menores que as dimensões mínimas exigidas.

Art. 312. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento mecânico de transporte vertical, em qualquer pavimento, deverão conter largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 313. O hall de acesso a no mínimo um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.

Parágrafo único. O hall de acesso ao elevador interligado por espaço de circulação privativa à circulação vertical deverá ser dotado de sistema de segurança que garanta sua movimentação até um pavimento em que seja possível o acesso à circulação vertical coletiva, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.

PROTOCOLO E ARQUIVO
090
MOGI DAS CRUZES

Art. 314. Nas edificações dotadas de elevador, é permitida a divisão em zonas atendidas por elevadores exclusivos, sendo que, no mínimo, o hall de acesso a 1 (um) elevador deverá ser interligado a circulação vertical por espaço de circulação coletiva que garanta o acesso às áreas privativas e coletivas dos pavimentos.

§1º Para o caso a que alude o **caput** deste artigo, o cálculo do tráfego será efetuado separadamente, tomando-se cada zona e seus respectivos elevadores.

§2º Quando os elevadores percorrerem trechos sem previsão de paradas, deverá haver, pelo menos, em andares alternados, portas de emergência.

Seção VI - Da Acessibilidade das Pessoas com Deficiência

Art. 315. É obrigatória a adoção de critérios e parâmetros fixados nas Normas Técnicas Oficiais de acessibilidade no projeto, construção, instalação e adaptação de edificações públicas e privadas de uso coletivo, de modo a suprimir barreiras e obstáculos arquitetônicos, com o objetivo de promover a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§1º As edificações destinadas ao uso não residencial com mais de 1 (um) pavimento ou com mezanino, deverão dispor de acessibilidade vertical de acordo com o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§2º As edificações destinadas ao uso multirresidencial, com 4 (quatro) ou mais apartamentos logo acima ou abaixo do andar térreo, onde a distância do piso do pavimento do andar térreo, contada do nível da soleira deste, até o último pavimento seja inferior a 11,00m (onze metros), deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

Art. 316. Nas edificações destinadas ao uso não residencial ou ao uso multirresidencial, será obrigatória a construção de rampa para vencer o desnível entre o logradouro público ou a área externa e o piso correspondente à soleira das edificações, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima admissível, conforme disposto nesta lei complementar e na Norma Técnica Oficial.

Parágrafo único. Caso não seja possível o atendimento do disposto no **caput** deste artigo, poderá ser utilizado equipamento eletromecânico que atenda as Normas Técnicas Oficiais, sendo que a instalação do mesmo poderá ser feita no recuo de alinhamento. Caso o referido equipamento seja coberto, deverá atender o disposto no artigo 384 desta lei complementar.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
091

CAPÍTULO X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 317. Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Seção I - Da Classificação e Dimensões

Art. 318. Os compartimentos nas edificações classificar-se-ão em grupos em razão da função e permanência, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de iluminação e ventilação naturais.

§1º Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento deverá respeitar os mínimos estabelecidos no **Anexo 03** que integra esta lei complementar.

§2º As instalações sanitárias obedecerão ao dimensionamento previsto na Seção III - Das Instalações Sanitárias, deste Capítulo.

§3º O círculo inscrito não precisa contemplar pequenos recuos, reentrâncias, nichos de uso específico, entre outros.

Art. 319. Classificar-se-ão no "Grupo A" os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - repouso, em edificações destinadas a uso residencial ou de prestação de serviços de saúde e de educação;

II - estar e estudo, em edificações de uso residencial ou de prestação de serviços de educação.

Art. 320. Classificar-se-ão no "Grupo B" os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - estudo, em edificações destinadas a prestação de serviços de educação;

II - trabalho, comércio, prestação de serviços e prática de exercício físico ou esporte, em edificações em geral.

Art. 321. Classificar-se-ão no "Grupo C" os compartimentos destinados a cozinhas, copas e de permanência transitória como despensas, lavanderias e áreas de serviço.

Art. 322. Classificar-se-ão no "Grupo D" os compartimentos de permanência transitória destinados a ambientes que possam ser iluminados e ventilados por meios artificiais.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
092

Parágrafo único. Incluir-se-ão no "Grupo D" as instalações sanitárias, os vestiários, as casas de máquinas, as áreas de circulação e depósitos em geral e todo e qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, possa dispor de meios mecânicos e artificiais de iluminação e ventilação.

Art. 323. Classificar-se-ão no "Grupo E" todos os ambientes em condições especiais de iluminação e ventilação, os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shoppings centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, os cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros.

Art. 324. Os compartimentos para outras destinaçõcs ou com denominações não indicadas nos artigos 319, 320, 321, 322 e 323 desta lei complementar, ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à função ou atividade.

Seção II - Da Subdivisão dos Compartimentos

Art. 325. A subdivisão de compartimentos em caráter definitivo, com paredes chegando ao forro, só será permitida quando os compartimentos resultantes satisfizerem às exigências desta lei complementar, tendo em vista sua função.

§1º A subdivisão de compartimentos por meio de divisórias leves não poderá prejudicar a iluminação e ventilação dos compartimentos.

§2º Os compartimentos formados por divisórias leves e destinados a consultórios ou escritórios poderão não possuir ventilação e iluminação diretas, desde que, a juízo do órgão municipal competente, existam suficiente ventilação e iluminação no compartimento a subdividir e nos resultantes da subdivisão.

§3º A colocação de divisórias leves de madeira ou de material equivalente só será permitida quando os compartimentos resultantes não se destinarem à utilização para a qual seja exigível, por esta lei complementar, a impermeabilização das paredes.

§4º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação.

Art. 326. Para colocação de divisórias leves, com o objetivo de subdividir compartimentos, deverá ser apresentado requerimento para Alvará de Aprovação de Projetos com os seguintes esclarecimentos:

I - natureza do compartimento a subdividir;

II - espécie de atividade instalada no mesmo compartimento ou sua utilização;

III - destino expresso dos compartimentos resultantes da subdivisão.

PROTOCOLO E ARQUIVO - MOGI DAS CRUZES
093

§1º Para a subdivisão de unidades em condomínio (residenciais e não residenciais) será permitida a aprovação apenas da unidade a ser subdividida, de acordo com o disposto em regulamentação específica.

§2º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação ou autorização.

Seção III - Das Instalações Sanitárias

Art. 327. Consideram-se instalações sanitárias os compartimentos de higiene pessoal dos diversos usuários das edificações destinadas a todos os usos.

Art. 328. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme o estabelecido no presente Capítulo, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.

Art. 329. As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao uso em:

I - residencial: aquelas integradas às unidades de edificações de uso unirresidencial e multirresidencial;

II - privativo: aquelas integradas às edificações de usos multirresidencial (uso comum), comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional, destinadas ao uso reservado de determinados usuários, segundo a atividade a ser desenvolvida na edificação;

III - público e coletivo: aquelas integradas às edificações de uso comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional destinadas ao uso público e coletivo de usuários externos, localizadas, preferencialmente, em áreas contíguas à circulação coletiva da edificação.

Art. 330. As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao tipo em:

I - banheiro: destinada ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, instalados em conjunto ou separadamente, facultada a instalação de bidê;

II - lavabo: destinado ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório, instalados em conjunto ou separadamente;

III - sanitário: destinado ao uso privativo ou público e coletivo, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório, instalados em conjunto ou separadamente, e quando se tratar de sanitário para uso masculino poderá ser prevista a instalação complementar de mictório;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES
094

IV - vestiário: destinado ao uso privativo, público e coletivo, que disponha obrigatoriamente no mínimo de 1 (um) chuveiro e área para troca de roupa provida de armários, podendo ser conjugado com sanitário, neste caso, e deverá dispor além do mínimo exigido, 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório instalados em conjunto ou separadamente e, quando se tratar de vestiário para uso masculino, poderá ser prevista a instalação complementar de mictório.

Art. 331. As instalações sanitárias deverão satisfazer, no mínimo, as seguintes condições:

I - ser quantificadas e dimensionadas segundo o uso da edificação e a atividade a que se destina, conforme consta no **Anexo 04** desta lei complementar, respectivamente;

II - dispor de vãos de ventilação, iluminação e insolação, conforme previsto nesta lei complementar;

III - ter as peças sanitárias, mínimas necessárias, instaladas no mesmo compartimento ou separadas, de forma a não estarem sobrepostas;

IV - ter os pisos e paredes revestidos conforme estabelecido no **Anexo 02**, que integra esta lei complementar;

V - a faixa de circulação interna deverá ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para as instalações sanitárias classificadas como público e coletivo que possuírem mais de uma bacia.

§1º Não será permitida a instalação de nenhuma peça sanitária, como lavatórios, mictórios e similares na faixa de circulação interna das instalações sanitárias classificadas como público e coletivo.

§2º A faixa de circulação interna poderá ser reduzida para 0,90m (noventa centímetros) quando as instalações sanitárias possuírem até duas bacias.

Art. 332. Nas edificações públicas e privadas de uso coletivo, as instalações sanitárias não poderão se comunicar diretamente com os locais de trabalho nem com os locais destinados às refeições.

Parágrafo único. Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto aos compartimentos destinados aos locais de trabalho, cozinha, manipulação, armazenagem, refeitório ou consumo de alimentos.

Subseção I - Da Quantificação

Art. 333. Os índices para a determinação do número de pessoas serão os mesmos adotados pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
095

Art. 334. As edificações em geral deverão dispor de instalações sanitárias nas quantidades e disposições mínimas, conforme estabelecido no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

Subseção II - Do Dimensionamento

Art. 335. As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme disposto no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

CAPÍTULO XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO

Art. 336. As edificações de utilização humana, independente de sua destinação ou permanência, deverão satisfazer às condições mínimas de conforto ambiental e higiene, estabelecidas pela legislação vigente.

Parágrafo único. As condições de conforto ambiental e higiene das edificações são definidas por:

I - padrões construtivos de acordo com suas características;

II - padrões mínimos de desempenho quanto à iluminação e ventilação;

III - desempenho térmico dos elementos da construção;

IV - tratamento acústico.

Seção I - Da Insolação, Iluminação e Ventilação

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 337. Todos os compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos Grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, deverão dispor de vãos para insolação, iluminação e ventilação direta abrindo para o exterior da construção ou pátio.

Parágrafo único. Nos compartimentos de permanência prolongada serão admitidas, por razões estéticas ou técnicas, aberturas zenitais, desde que estas não sejam o único meio de iluminação e ventilação natural do ambiente, e não comprometam o conforto térmico.

Art. 338. Os compartimentos de permanência transitória enquadrados nos Grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, poderão ser ventilados e iluminados por abertura zenital que deverá ter área equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para os vãos de iluminação e ventilação desses compartimentos.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - FLS. 096

Parágrafo único. Os compartimentos com usos especiais poderão ser iluminados e ventilados, conforme o disposto no **caput** deste artigo.

Art. 339. É facultado aos corredores, circulações, patamares e similares dispor apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pelas aberturas de acesso a outro compartimento de permanência prolongada ou transitória com abertura ao exterior.

Subseção II - Da Insolação, Iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 340. Para efeito de insolação, iluminação e ventilação direta, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o espaço interno ou externo, observado o seguinte:

I - o espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura;

II - não serão consideradas, para efeito de insolação, iluminação de compartimentos de repouso (quartos e dormitórios), as aberturas voltadas para o sul, cujos planos façam ângulos menores do que 30° (trinta graus) com a direção leste-oeste.

§1° Preferencialmente, deverão ser explorados o uso de iluminação e a renovação de ar natural para garantir o conforto térmico das edificações, incluindo a ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

§2° Não será permitido o envidraçamento de terraços de serviços ou passagens, quando comuns a mais de uma unidade habitacional, se pelos mesmos se processar a iluminação ou a ventilação de outros compartimentos, ficando permitido o envidraçamento dos espaços privativos das unidades.

Art. 341. Nas edificações, ou partes de edificações, com altura até 12,00m (doze metros), para proporcionar insolação, iluminação e ventilação de qualquer compartimento, tanto de permanência permanente quanto transitória, onde houver aberturas, somente serão consideradas as seguintes áreas de ventilação e insolação:

I - corredor descoberto, a faixa entre a edificação e o limite da divisa do lote, ou entre edificações, perpendicular ao logradouro público e aberto a ele ou a um pátio;

II - pátio, o espaço externo descoberto confinado entre o limite da divisa do lote e a edificação, ou pela própria edificação;

III - reentrância, o espaço descoberto recuado do plano geral das fachadas voltadas para os recuos ou para os espaços descobertos, tais como corredores, pátios e similares, desde que esses recuos ou espaços descobertos sejam considerados áreas de ventilação e insolação, de acordo com o estabelecido na presente lei complementar;

IV - logradouro público, desde que respeitado os recuos mínimos obrigatórios.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES
097

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 91

Parágrafo único. Caso a reentrância esteja voltada para um espaço que não seja considerado área de ventilação e insolação, a mesma deverá ser considerada como um pátio, devendo atender o estabelecido para ser considerada área de ventilação e iluminação.

Art. 342. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação, os corredores descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

I - para edificações até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter a largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para edificações acima de 7,00m (sete metros) até 12,00m (doze metros) de altura deverão ter a largura de 2,00m (dois metros).

Art. 343. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação os pátios descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

I - para edificações até 4,00m (quatro metros) de altura deverão ter área de 6,00m² (seis metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para edificações acima de 4,00m (quatro metros) até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitido o escalonamento desde que observado o inciso I deste artigo;

III - para edificações acima de 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área mínima igual a $H^2/4$ e largura de 2,00m (dois metros), possibilitando que nele possa ser inscrito um círculo, no plano horizontal, de diâmetro igual a H/4, sendo permitido o escalonamento desde que observado os incisos I e II deste artigo.

Parágrafo único. Os pátios poderão ser utilizados para a ventilação e iluminação de edificações acima de 12,00m (doze metros) de altura, desde que estejam de acordo com o inciso III deste artigo.

Art. 344. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação as reentrâncias deverão ter largura igual ou superior a 3 (três) vezes a profundidade.

Art. 345. As dimensões mínimas exigidas nos artigos 342, 343 e 344, serão medidas a partir da projeção horizontal dos beirais, quando estas forem superiores a 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 346. Nas edificações com altura acima de 15,00m (quinze metros), independentemente da existência de aberturas, todas as partes da construção acima dos 15,00m (quinze metros) deverá possuir uma faixa livre na frente e nos fundos do lote, denominada de faixa livre "A", destinada à aeração da edificação e a ventilação urbana.

§1º É facultativa a adoção da faixa livre "A" nas outras divisas do lote, exceto se por ela se processar a iluminação e ventilação de algum compartimento.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
098

§2º As partes da construção até 15,00m (quinze metros) ficam dispensadas do atendimento da faixa livre "A", mas sua altura deverá ser considerada no cálculo da faixa livre "A" da edificação.

§3º Caso faça limite com mais de um logradouro público, deverá possuir a faixa livre "A" para todos os logradouros, sendo dispensado de atendimento da faixa livre "A" nos fundos.

Art. 347. A faixa livre "A", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonada e deverá ser dimensionada de acordo com a fórmula:

A = H/12
Onde:
A = Largura da faixa livre "A"
H = altura da edificação

§1º Para a definição da faixa livre "A", deverá ser respeitada a largura mínima de 2,00m (dois metros).

§2º O "H" constante da fórmula de dimensionamento da faixa livre "A" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, somada a altura do pavimento da cobertura, ou seja, a altura total da edificação desde o nível do perfil natural do terreno.

§3º A altura do pavimento de cobertura será computada através do seu pé-direito.

§4º O coroamento das edificações, as chaminés e torres em geral, isoladas ou não, e as caixas d'água isoladas, deverão observar a faixa livre "A".

§5º O ático deverá observar, no mínimo, a faixa livre "A" do andar mais elevado da edificação.

§6º A faixa livre "A" deverá atender o que segue:

I - não poderá ultrapassar as divisas do lote, inclusive o alinhamento para logradouros públicos, nem poderá interferir com as faixas livres "A" de outras edificações do mesmo lote;

II - não poderá ser reduzida ou desatendida quando da aplicação de soluções alternativas de ventilação e insolação.

§7º Fica permitido o escalonamento da faixa livre "A".

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - S.P.
093

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 93

Art. 348. Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos enquadrados nos Grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capitulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, é suficiente a ventilação e insolação através da faixa livre "A".

Art. 349. Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos Grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, deverá ser previsto o espaço livre, denominado de espaço livre "I", fronteiros às aberturas de ventilação e insolação.

Art. 350. O espaço livre "I", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonado e corresponderá a um semicírculo de raio "I", cujo centro deverá estar situado em plano vertical e que contenha, em projeção horizontal, no mínimo um ponto da fachada e da abertura correspondente.

§1º O espaço livre "I" será obtido pela fórmula:

I = Hi/6
Onde:
I = Largura do espaço livre "I"
Hi = altura da edificação

§2º Para a definição do espaço livre "I", deverá ser respeitado o raio mínimo de 2,00m (dois metros).

§3º O "Hi" constante da fórmula de dimensionamento do espaço livre "I" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, contados sempre a partir do piso do andar mais baixo a ser insolado.

§4º Fica permitido o escalonamento do espaço livre "I".

§5º Para os compartimentos de permanência prolongada, que necessitam de ventilação e insolação, localizados até 12,00m (doze metros) de altura, é o suficiente a utilização dos espaços definidos para as edificações de até 12,00m (doze metros) de altura, desde que os espaços livres "I" acima das aberturas sejam calculados considerando a altura desses compartimentos como se fosse um escalonamento.

Art. 351. Será integrado ao espaço livre "I" o espaço contado a partir do limite do semicírculo que apresente profundidade:

I - igual ao recuo da edificação; ou

PROTOCOLO E ANDAMENTO - CÂMARA MUNICIPAL - MOGI DAS CRUZES
100

II - igual à distância entre a edificação e a faixa livre "A" de outra edificação do mesmo lote.

§1º O espaço livre "I" não poderá ultrapassar as divisas do lote, nem invadir a faixa livre "A" de outra edificação.

§2º O espaço livre "I" poderá se sobrepor ao espaço livre "I" de outra edificação.

§3º Para as partes das edificações até 15,00m (quinze metros) de altura, os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento, desde que observados os recuos exigidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, e acima de 15,00m (quinze metros) de altura é necessário o espaço livre "I" dentro dos limites do lote, inclusive dos limites dos logradouros públicos.

§4º Para efeito de insolação e ventilação a linha divisória entre os lotes é considerada de fecho para tal fim.

Subseção III - Das Aberturas de Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 352. Os vãos efetivos para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas estabelecidas no **Anexo 03**, integrante desta lei complementar.

Art. 353. Para o dimensionamento dos vãos estabelecidos no **Anexo 03** desta lei complementar, deverá ser considerada a profundidade máxima do compartimento, que corresponderá a 3 (três) vezes a altura do pé-direito, em relação à projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§1º Excedida a profundidade tratada no **caput** deste artigo, deverá ser atendido o que segue:

I - aos vãos de iluminação e ventilação, acrescentar mais 10% (dez por cento) de área por metro excedente, ou fração;

II - a profundidade do compartimento deverá ser inferior ou igual a 3 (três) vezes a sua largura, contada do início da abertura dos vãos de iluminação e ventilação ou da projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§2º É vedada a abertura de vãos para iluminação e ventilação em paredes construídas sobre o limite da divisa do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, excetuadas as aberturas voltadas para os logradouros públicos, quando for permitida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 354. Será permitida a iluminação e/ou ventilação artificial e/ou por meios mecânicos de qualquer compartimento, desde que dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
101

Parágrafo único. É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra" a apresentação dos projetos e laudos específicos para iluminação e ventilação e as respectivas RRTs, ARTs, ou outro expedido por órgão afim, na forma prevista no **caput** deste artigo.

Art. 355. Será permitida a iluminação artificial e a ventilação indireta ou induzida para os compartimentos de permanência transitória, enquadrados no Grupo "D", conforme classificação constante da Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, desde que atendidas uma das seguintes condições:

I - por meio de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 0,25m² (vinte e cinco decímetros quadrados), dimensões não inferiores a 0,25m (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) até o exterior;

II - por meio de duto de exaustão vertical, que deverá ter:

a) área mínima "Ad" obtida pela fórmula: Ad = 0,06m x Hd, respeitada a área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) onde "Hd" é a altura total do duto, não sendo admitido escalonamento;

b) seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;

c) tomada de ar exterior em sua base, aberta diretamente para o exterior e/ou andar aberto, ou aberta indiretamente para duto horizontal, todos com abertura e seção mínima igual à metade da seção do duto vertical;

d) saída de ar superior situada 1,00m (um metro) no mínimo, acima da cobertura e com abertura em lados opostos, cada uma de área igual ou maior a da seção do duto;

III - por meios mecânicos, que deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

Art. 356. Os compartimentos do Grupo "D" poderão ter sua ventilação proporcionada por poço de ventilação descoberta, e este deverá ter:

I - área mínima obtida pela fórmula:

Ap = 4 + 0,40 (Hp – 9)
Onde:
Ap = área do poço de ventilação
Hp = altura do poço de ventilação

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
102

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 96

II - acima dos 9,00m de altura, acrescentar 0,40m² para cada metro de altura adicional;

III - relação mínima de 2:3 entre os lados.

Parágrafo único. O poço de ventilação descoberta deverá ter área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), não sendo admitido escalonamento.

Art. 357. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural, os compartimentos que, pela sua utilização, justificarem a ausência de iluminação natural, os enquadrados nos Grupos "D" e "E", desde que disponham de ventilação artificial.

Seção II - Do Isolamento Acústico

Art. 358. As edificações deverão observar os níveis máximos aceitáveis de ruídos para o conforto acústico fixados nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 359. É vedada a ligação por aberturas diretas entre locais ruidosos e áreas de escritório, lazer, estar ou locais que exijam condições ambientais de tranquilidade, bem como logradouros públicos ou lotes contíguos.

Parágrafo único. Se necessária, a ligação deverá ocorrer por antecâmara, vestíbulo ou circulação adequadamente tratada.

Seção III - Do Conforto Térmico

Art. 360. As soluções arquitetônicas deverão buscar desempenho satisfatório, prioritariamente, com a utilização de recursos naturais, reduzindo a potência despendida com equipamentos de condicionamento artificial.

Art. 361. Considerando as condições climáticas locais, de modo a garantir o melhor desempenho térmico da edificação, o partido arquitetônico adotado deve preconizar as seguintes medidas, quando couber:

I - proteger as aberturas das radiações diretas;

II - dispor as aberturas da edificação de maneira que permita a ventilação cruzada em seu interior;

III - a vegetação não deverá impedir a passagem dos ventos, porém, deverá garantir o sombreamento;

IV - evitar materiais com baixa inércia térmica, tanto nos vedos como nas coberturas.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
103

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 97

CAPÍTULO XII - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 362. Consideram-se obras complementares toda edificação secundária, ou parte da edificação executadas com a finalidade de complementar a edificação principal, tais como:

I - abrigos de veículos;

II - abrigos e cabines;

III - pérgulas;

IV - portarias e bilheterias;

V - piscinas e caixas d'água;

VI - chaminés e torres;

VII - passagens cobertas para pedestres, toldos, coberturas leves e coberturas retráteis;

VIII - marquises, beirais e elementos de proteção;

IX - sacadas, varandas e terraços;

X - edículas e construções secundárias.

Parágrafo único. As cabines deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

Art. 363. As obras complementares localizadas nos recuos mínimos obrigatórios dos alinhamentos dos logradouros serão autorizadas a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

Parágrafo único. Não é devida indenização, inclusive para edificações e instalações exigidas pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade competente.

Art. 364. Nos casos de edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, qualquer intervenção estará sujeita ao exame e aprovação dos órgãos competentes.

104

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 98

Seção II - Dos Abrigos de Veículos

Art. 365. Os abrigos de veículos deverão observar as seguintes condições:

I - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - recuos mínimos obrigatórios;

III - para edificações unirresidenciais a área do abrigo, com um total de até 18,50m² (dezoito metros e cinquenta centímetros quadrados), não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote nem no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote;

IV - para edificações multirresidenciais a área do abrigo, com um total de até 12,00m² (doze metros quadrados) por vaga das unidades, não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote.

§1º Excedido o limite estabelecido no inciso III deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo dos índices urbanísticos.

§2º Excedido o limite estabelecido no inciso IV deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo do índice urbanístico.

Art. 366. Para o uso unirresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso:

I - corresponder às guias rebaixadas permitidas, podendo ter uma única faixa adicional de 1,00m (um metro) de largura para acesso de pedestres;

II - serem abertos em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área considerada;

III - caso haja portão, o mesmo deverá ter superfície vazada de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, para ser considerado como aberto para efeito do disposto no inciso II deste artigo.

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no **caput** deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º No caso de abrigo localizado no Recuo de Divisa de Fundo - Rdf, de lote de meio de quadra, o mesmo deverá estar afastado 2,00m (dois metros) da edificação principal.

Art. 367. Para o uso multirresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso, ter:

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL - 101 - SÃO PAULO

I - acesso por via interna do empreendimento;

II - abertos em seus limites, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área.

§1º É permitido que o abrigo encoste nas edificações e nos muros, desde que não interfira na iluminação e ventilação de compartimentos voltados para ele, sendo vedada a existência de parede exclusiva do abrigo.

§2º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no **caput** deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Seção III - Dos Abrigos e Cabines

Art. 368. Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares, deverão observar estritamente os limites e exigências estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e as disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

§1º Os abrigos simples para registros, medidores, gás e lixo, desde que tenham pé-direito de no máximo até 2,20m (dois metros e vinte centímetros), poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento.

§2º Qualquer abrigo, cabine e similares que possua exigência técnica, seja pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade competente, poderão se localizar nos recuos mínimos obrigatórios, independente da dimensão e pé-direito, desde que estes sejam exigidos também.

§3º Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares, não poderão estar localizados na área interna do lote, no setor circular formado pelo raio de concordância de duas vias.

§4º Outros abrigos e cabines em geral, cuja posição no imóvel não seja prefixada em norma expedida pela autoridade competente, deverão observar os recuos mínimos obrigatórios.

§5º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos, medidores, cabines e similares descritos no **caput** deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Seção IV - Das Pérgulas

Art. 369. As pérgulas poderão estar localizadas nas faixas dos recuos obrigatórios e não terão sua projeção incluída no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL - MOGI DAS CRUZES - SP
106

I - a parte vazada seja correspondente a no mínimo 80% (oitenta por cento) da área de sua projeção horizontal;

II - a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 2 (duas) vezes a altura da nervura;

III - a parte vazada não esteja coberta por nenhum elemento;

IV - somente 10% (dez por cento) da área de sua projeção horizontal sejam ocupadas por colunas de sustentação.

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção da pérgula em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º As pérgulas que não atenderem ao disposto neste artigo serão consideradas áreas cobertas e deverão atender os recuos obrigatórios, e serão computadas no cálculo dos índices urbanísticos definidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Seção V - Das Portarias e Bilheterias

Art. 370. As portarias, guaritas e abrigos para guarda, quando justificados pela categoria da edificação, poderão ser localizados nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, desde que observem os seguintes requisitos:

I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - qualquer de suas dimensões não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);

III - área máxima de 15,00m^2 (quinze metros quadrados);

IV - dispor internamente de instalação sanitária de uso privativo, a ser considerada no cálculo da área máxima referida no inciso III deste artigo.

§1º As construções de que trata este artigo, se executadas no alinhamento de logradouros que não estejam sujeitos à obrigatoriedade de recuo de frente ou se observarem os recuos mínimos exigidos, deverão atender apenas ao disposto no inciso I e IV (com relação à instalação sanitária) deste artigo.

§2º As construções de que trata este artigo, se executadas integradas às edificações, deverão observar os recuos mínimos exigidos, e deverão atender apenas ao disposto no inciso I deste artigo, podendo a instalação sanitária estar na edificação em si, com fácil acesso às portarias, guaritas e abrigos para guarda.

§3º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção das portarias, guaritas e abrigos para guarda em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
107

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 101

Art. 371. As bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - os acessos às bilheterias deverão ser projetados de modo que as filas não criem conflito com o fluxo de acesso às portas principais de entrada para o público e deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, quanto à acessibilidade;

III - as bilheterias e suas áreas de acumulação de pessoas deverão ser isoladas e protegidas em relação aos acessos de veículos e as filas não deverão ocupar o logradouro público.

Seção VI - Das Piscinas, Espelhos d'água e Caixas d'água

Art. 372. As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidem sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

Parágrafo único. Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade total (da borda ao fundo), equiparam-se às piscinas, para efeito dos recuos estabelecidos nesta Seção.

Art. 373. As piscinas e as caixas d'água elevadas ou enterradas deverão respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas, mas deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas do lote, considerando-se para esse efeito, a sua projeção horizontal.

§1º Todas as partes das piscinas deverão respeitar o afastamento mínimo estabelecido para as piscinas.

§2º As coberturas, se existentes, devem observar o disposto para as edificações.

§3º Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem reduzir o afastamento a no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros).

§4º Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem estar localizados nos recuos do alinhamento predial e de fundos e laterais para logradouros públicos, mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Art. 374. Para efeito desta lei complementar, as piscinas são classificadas nas 6 (seis) categorias seguintes:

I - Piscinas Residenciais Privativas - piscinas de uso familiar, as piscinas de edificação unirresidencial;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
102

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 102

II - Piscinas Residenciais Coletivas - piscinas de edificações multirresidenciais - condomínios;

III - Piscina de Locais de Hospedagem - destinada ao uso de hospedes em hotéis, motéis, casas de banho e hospitais;

IV - Piscinas de Uso Coletivo Restrito - as utilizáveis por grupos restritos, tais como clubes, escolas, entidades, associações e congêneres;

V - Piscinas de Uso Público - utilizadas pelo público em geral;

VI - Piscinas de Uso Diverso - as destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação, tais como as terapêuticas e outras.

§1º As piscinas referentes aos incisos IV, V e VI não poderão ser construídas ou reformadas sem que tenha sido analisado e aprovado o respectivo projeto pela autoridade sanitária competente.

§2º As piscinas referentes aos incisos II e III são consideradas, exceto quando determinado em contrário pela autoridade competente, como de uso especial para efeito das recomendações da autoridade sanitária competente.

Art. 375. As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

I - a parte destinada a espectadores deverá ser absolutamente separada da piscina e demais dependências;

II - observar as determinações da Vigilância Sanitária, quando aplicável;

III - deverá ter acessibilidade de acordo as Normas Técnicas Oficiais;

IV - atender o disposto nas Normas Técnicas Oficiais, no que couber, inclusive para o cálculo da lotação máxima.

§1º As piscinas Residenciais Privativas ficam dispensadas das exigências contidas nos incisos I, II e III deste artigo.

§2º As piscinas Residenciais Coletivas e de Locais de Hospedagem fica dispensada da exigência contida no inciso I deste artigo e para o inciso II deste artigo apenas para a questão da qualidade da água, quando necessário.

Art. 376. As piscinas deverão dispor de vestiário, instalações sanitárias e chuveiros/duchas, separados para cada sexo nas proporções estabelecidas no **Anexo 04** desta lei complementar ou o definido em Norma Técnica Oficial.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no **caput** deste artigo para as piscinas Residenciais Privativas.

109

Art. 377. As piscinas públicas deverão possuir salva-vidas encarregados pela ordem e segurança dos banhistas.

Art. 378. As piscinas descobertas não entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. As piscinas cobertas entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento através de suas coberturas, sem adicionar mais áreas cobertas à edificação além das projeções das coberturas.

Seção VII - Das Chaminés e Torres

Art. 379. As chaminés industriais estão sujeitas às normas, aprovações e fiscalizações nos órgãos ambientais competentes.

Art. 380. As chaminés de qualquer tipo, tanto para uso domiciliar, comercial e de serviço, deverão ter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases e atender as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 381. As chaminés serão isoladas termicamente, quando necessário, conforme determinado pelas Normas Técnicas Oficiais, devendo ser observada essa necessidade principalmente os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado da edificação, bem como os que atravessem ou fiquem justapostos a paredes, forros e similares.

Art. 382. O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

Art. 383. As torres deverão observar os índices e recuos obrigatórios estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, bem como a faixa livre "A" de aeração estabelecida nesta lei complementar.

Seção VIII - Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retráteis

Art. 384. São admitidas passagens cobertas, sem nenhuma vedação lateral, servindo de acesso coberto entre o alinhamento frontal e /ou lateral, às vias públicas, e as entradas do prédio, desde que observados os seguintes requisitos:

I - espaçamento de 5,00m (cinco metros) entre passagens cobertas;

II - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 3,00m (três metros);

III - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

PROMULGADO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
110

IV - poderão ter colunas de apoio;

V - quando situadas a uma distância inferior a 2,00m (dois metros) das aberturas destinadas à insolação, iluminação e ventilação de compartimentos, será aplicado o disposto no artigo 353 desta lei complementar.

Parágrafo único. As passagens cobertas não poderão invadir as faixas de recuos mínimos obrigatórios das divisas do lote, exceto se forem para acesso a logradouros públicos laterais.

Art. 385. As passagens cobertas entrarão no cálculo da taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento e deverão ser aprovadas através de Alvará de Aprovação de Projetos.

Parágrafo único. Para as passagens cobertas localizadas na faixa de recuo obrigatório, somente mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Art. 386. Será permitida a colocação de toldos e coberturas dentro dos limites dos terrenos, respeitado o pé-direito mínimo de acordo com sua utilização.

Parágrafo único. A área dos toldos e coberturas com largura maior que 0,80m (oitenta centímetros) serão computadas na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, exceto os temporários para eventos específicos e deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios.

Art. 387. Será permitida a colocação de toldos e coberturas retráteis nos recuos mínimos obrigatórios, dentro dos limites dos terrenos, respeitada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao piso externo.

Parágrafo único. Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote, no coeficiente de aproveitamento e poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos e as coberturas retráteis deverão obedecer às seguintes exigências:

I - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração, sendo que deverão ser recolhidos quando não estiverem em uso e sempre que o estabelecimento estiver fechado;

II - quando abertos, poderão avançar, no máximo, até a metade do recuo obrigatório do alinhamento ou de divisa no lado considerado;

III - ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo;

IV - quando recolhidos ou retraídos, não deverão apresentar saliência superior a 0,40m (quarenta centímetros) sobre a linha de recuo obrigatório;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
111

V - deverão ser abertos no alinhamento frontal e em uma das laterais;

VI - quando estiverem no recuo de alinhamento não poderão encostar em uma das divisas, devendo obedecer à distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 388. Para as edificações de restaurantes, bares, lanchonetes e outros estabelecimentos em que haja o consumo de alimentos será permitida a instalação de coberturas leves nas faixas dos recuos obrigatórios.

§1º A área coberta deverá ser destinada exclusivamente para a colocação de mesas e cadeiras para a alocação de público usuário no consumo de alimentos do local e deverá observar os seguintes requisitos:

I - ser térrea e com altura total, inclusive estrutura, de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II - ser de estrutura leve, de madeira, aço, ferro, alumínio, PVC e similares, e cobertura translúcida ou toldo, sendo proibida qualquer estrutura de alvenaria, pilares, vigas ou lajes de concreto e cobertura de telhas cerâmicas, alumínio, fibrocimento e similares;

III - a face voltada para o(s) logradouro(s) público(s) deverá ser aberta, podendo, no máximo, ser protegida por material translúcido, que permita a visualização tanto externa quanto interna.

§2º A permissão terá caráter temporário e precário, sua forma de concessão e prazo serão definidos por regulamentação específica, devendo ser renovado findo o prazo e podendo ser revogada a qualquer tempo, em face do interesse público.

§3º A permissão será concedida mediante contrapartida onerosa que será depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e o valor da contrapartida será definido em regulamento específico.

§4º A cobertura leve, quando objeto de contrapartida onerosa, não será computada nos índices urbanísticos, mas não isenta do atendimento destes, inclusive da Taxa de Permeabilidade que poderá se localizar em outra parte do lote.

Art. 389. Nos edifícios localizados no alinhamento, será permitida a instalação de toldos no passeio público que satisfaçam as seguintes condições:

I - não deverão ser fixos em caráter permanente;

II - deverão ficar pelo menos 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, inclusive qualquer parte de sua estrutura, sendo que o balanço deverá ser igual ou menor que a metade da largura do passeio público, com no máximo 2,00m (dois metros);

III - não deverão prejudicar a arborização e iluminação pública, bem como a visibilidade de placas de nomenclaturas das vias, sinalização ou de numeração dos prédios;

IV - não poderão se apoiar em armações fixadas no passeio;

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
112

V - não receberem, nas cabeceiras laterais, quaisquer panejamentos;

VI - serem confeccionados em material de boa qualidade e acabamento, harmônicos com a paisagem urbana, e mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação.

Art. 390. Os toldos, quando instalados nos pavimentos superiores, não poderão ter balanço superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 391. É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

Seção IX - Das Marquises, Beirais e Elementos de Proteção

Art. 392. Será permitida a construção de marquise nas fachadas dos edifícios, desde que obedeça às seguintes condições:

I - estar dentro do terreno;

II - para construções onde o zoneamento exige recuo obrigatório, a marquise não poderá exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa de recuo;

III - não apresentar em qualquer dos seus elementos, altura inferior da cota de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), em relação ao piso externo;

IV - ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto a qual será convenientemente disposta a calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;

V - ser vedado o emprego de material sujeito a estilhaçamento que ofereça risco às pessoas;

VI - ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana;

VII - ser mantida em perfeito estado de conservação.

§1º Não serão incluídas na taxa de ocupação do lote nem no coeficiente de aproveitamento, as marquises com projeção de até 0,80m (oitenta centímetros).

§2º Para os edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, a determinação dos órgãos competentes específicos é prevalente.

Art. 393. Será permitida, desde que devidamente licenciada pelo órgão municipal competente, a instalação de estores, ou outros tipos de cortinas para proteção contra a ação do sol, desde que os mesmos satisfaçam às seguintes exigências:

I - serem mantidos em perfeito estado de conservação e asseio;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 107

II - serem munidos de dispositivos convenientes na extremidade inferior, de modo a garantir relativa fixidez, quando distendidos;

III - serem de enrolamento mecânico, que permita o pronto recolhimento ao cessar a ação do sol;

IV - estejam inteiramente dentro do lote.

Art. 394. Consideram-se como beirais e elementos de proteção as projeções de coberturas e outros elementos além do limite externo das edificações, com a função de proteger a edificação da insolação e precipitação.

Art. 395. Os beirais e os elementos de proteção não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

I - a projeção máxima for de 0,80m (oitenta centímetros), medidos a partir do alinhamento do prédio;

II - não tiver colunas de sustentação.

Parágrafo único. Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros), independentemente do tamanho da parte que avance os referidos recuos e espaços.

Art. 396. Em construções de um mesmo terreno, os beirais deverão apresentar distância mínima de:

I - 1,00m (um metro) quando a distância entre as edificações for igual ou maior de 2,00m (dois metros);

II - 0,50m (cinquenta centímetros) quando a distância entre as edificações for menor que 2,00m (dois metros).

Seção X - Das Sacadas, Varandas e Terraços

Art. 397. As sacadas, varandas e terraços deverão ter guarda-corpo de acordo com o estabelecido na Subseção IV - Das Paredes, da Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações, desta lei complementar.

Art. 398. Em relação às sacadas, varandas e terraços nos recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos de ventilação e iluminação:

I - as sacadas descobertas só poderão avançar 0,80m (oitenta centímetros) sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 108

II - os terraços poderão se localizar na cobertura de compartimentos permitidos nos recuos mínimos obrigatórios, mesmo que sejam maiores que 0,80m (oitenta centímetros) de avanço, desde que não possuam nenhuma cobertura/projeção acima de 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

III - é vedado que as sacadas cobertas e varandas avancem sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação.

Art. 399. As sacadas, varandas e terraços não poderão ter abertura a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas confrontantes a outros lotes.

Parágrafo único. Caso esteja a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e seja descoberto deverá ter muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), caso seja coberto deverá ser totalmente vedado até a cobertura.

Art. 400. As sacadas descobertas e terraços não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento. Não serão computados quando:

I - a projeção máxima de qualquer elemento acima deles for de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

II - possuir uma área descoberta com largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

§1º Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros).

§2º Quando algum elemento tiver projeção maior que 0,80m (oitenta centímetros) de largura, mas a parte descoberta tiver largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros), a parte da projeção será considerada coberta e computada e a parte descoberta não será considerada computada.

Art. 401. As projeções das sacadas, terraços e varandas não serão computadas como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

I - a projeção máxima de qualquer elemento deles for de até 80 cm (oitenta centímetros) de largura;

II - eles não tiverem colunas de sustentação na projeção considerada.

Seção XI - Das Edículas e Construções Secundárias

Art. 402. Será admitida a construção de edícula ou construção secundária destinada a compartimento de apoio às partes comuns da edificação, obedecendo-se as exigências da Lei Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, no que se refere aos afastamentos e recuos.

115

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 109

§1º Considera-se edícula ou construção secundária a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal.

§2º A edícula ou construção secundária terá sempre sua construção térrea ou no máximo 2 (dois) pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 10,00m (dez metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

§3º A edícula ou construção secundária deverá respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas.

Art. 403. A construção secundária ou edícula poderá estar incorporada à construção ou colocada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que o impeça.

§1º No caso de não estar incorporada à construção principal, deverá estar afastada 2,00m (dois metros) no mínimo da mesma de forma que seja garantida a iluminação e ventilação das edificações, sendo permitido uma passagem coberta com no máximo 2,00m (dois metros) de largura.

§2º No caso de estar incorporada à construção deverá obedecer todos os recuos mínimos obrigatórios à edificação principal.

§3º Em ambos os casos, sua área será somada à da construção principal para efeito do cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, inclusive a passagem coberta, quando não especificado na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Art. 404. Conforme suas características, os estacionamentos e garagens serão destinados às seguintes utilizações:

I - particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação unirresidencial;

II - privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

III - público - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

Parágrafo único. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los.

Art. 405. Os empreendimentos não podem conflitar com a circulação do entorno, ficando sob a responsabilidade do proprietário/possuidor e responsáveis técnicos o projeto dos acessos e vagas.

PROTOCOLO E ARQUIVO
116

Parágrafo único. A responsabilidade e a adequação serão garantidas e verificadas através de declaração e formulário específico, a serem definidos em regulamentação.

Seção I - Do Acesso

Art. 406. O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o alinhamento de guias de logradouro e o alinhamento da construção, devendo ser independentes os acessos para veículos e pedestres.

Parágrafo único. Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos.

Art. 407. A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, exceto na faixa de acesso, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada, respeitando o preconizado pela Norma Técnica Oficial, quanto à acessibilidade.

§1º Ficam estabelecidas as seguintes condições para os acessos aos imóveis:

I - o acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente da esquina, devendo respeitar um afastamento de no mínimo 6,00m (seis metros) da intersecção dos alinhamentos do meio fio da via e da transversal, de acordo com **Anexo 05**, que faz parte integrante desta lei complementar;

II - para esquinas onde o arco utilizado na concordância das vias possuir raio maior que 6,00m (seis metros), o acesso deverá ser construído a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta, quando a rua for curva, deverá ser definido, pelo órgão competente, a partir de qual ponto pode ser realizado o acesso;

III - as aberturas para entrada e saída deverão ser separadas, sendo autorizada a entrada e saída por ruas diferentes. Quando a capacidade do estacionamento for menor ou igual a 12 (doze) vagas para imóveis comerciais e 24 (vinte e quatro) vagas para imóveis residenciais, a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso simples de no mínimo 3,50m (três metros e 50 centímetros);

IV - as aberturas para acesso deverão ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), admitindo-se 3,00m (três metros) para edificação unirresidencial;

V - a abertura é considerada no alinhamento da via pública;

VI - nos edifícios multirresidenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 24 (vinte e quatro), a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,00m (seis metros);

PROTOCOLO E INFORMAÇÕES
117
PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 111

VII - os acessos deverão ter as guias do passeio rebaixadas e a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente o passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio.

§2º Os acessos a estacionamentos e garagens deverão contar com área de acumulação, que possuam, no mínimo, a seguinte proporção em função do número de vagas ofertadas:

I - até 30 (trinta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 1 (um) veículo;

II - de 31 (trinta e uma) a 80 (oitenta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 2 (dois) veículos;

III - de 81 (oitenta e uma) a 200 (duzentas) vagas de estacionamento = área de acumulação para 4 (quatro) veículos;

IV - acima de 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 2% (dois por cento) das vagas de área de acumulação.

§3º Podem ser dispensadas de acumulação as edificações unirresidenciais.

§4º A área de acumulação de veículos deverá ter inclinação máxima de 8% (oito por cento), não podendo interferir na via de acesso ao empreendimento, bem como na área de desaceleração.

§5º Pode ser aceita como área de acumulação a rampa de acesso de veículos, quando o controle de acesso estiver localizado em outro pavimento.

§6º No caso de possuir mais de um acesso a área de acumulação poderá ser dividida, a critério da autoridade competente, podendo inclusive ser solicitada a quantidade total da área de acumulação a um acesso que demonstre uma maior concentração de veículos.

Art. 408. Visando à segurança dos pedestres, a abertura destinada aos acessos de entrada e saída de veículos do imóvel deverá:

I - estar posicionada, de forma tal, que permita a visualização da calçada;

II - estar provida de sinalização com indicação de "entrada e saída", bem como de sinalização horizontal para os que transitam no passeio público.

Parágrafo único. Para garagens ou estacionamentos com número de vagas superior a 30 (trinta), os portões ou aberturas para entrada e saída de veículos deverão possuir sinalização sonora e luminosa, devendo, ainda, ser projetada sinalização de advertência junto ao portão de saída, indicando o sentido de circulação da via pública de acesso.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 112

Art. 409. A identificação das entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo deverá seguir o que determina o artigo 86 do Código de Trânsito Brasileiro regulamentado pela Resolução nº 38/98-CONTRAN ou outro que vier a substitui-lo.

§1º As entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis deverão ter identificação física, com rebaixamento da guia da calçada, deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou pessoas com deficiência.

§2º Nas quinas do rebaixamento deverão ser aplicados zebrados nas cores preta e amarela.

§3º As entradas e saídas deverão ser obrigatoriamente identificadas por sinalização horizontal e vertical.

§4º As entradas e saídas de oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo, além do rebaixamento da guia da calçada, deverão ser identificadas pela instalação, em locais de fácil visibilidade e audição aos pedestres, de dispositivo que possua a sinalização com luzes intermitentes na cor amarela, bem como a emissão do sinal sonoro.

Art. 410. Serão adotados os seguintes tipos de acesso:

I - direto às vagas;

II - indireto, simples ou duplo;

III - indireto com faixa de aceleração e desaceleração;

IV - indireto com faixa de aceleração e desaceleração mais área de acumulação.

Parágrafo único. O dimensionamento das faixas de aceleração e desaceleração deverá atender aos parâmetros técnicos estabelecidos de acordo com as diretrizes da Secretaria de Transportes, considerando a característica da via, número de viagens geradas pelo empreendimento e a capacidade do dispositivo de acesso.

Seção II - Da Circulação

Art. 411. Os corredores de circulação terão largura da faixa de acordo com parâmetros técnicos estabelecidos conforme o **Anexo 05**, que faz parte integrante desta lei complementar.

Art. 412. As rampas deverão apresentar:

I - recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento dos logradouros, para seu início;

II - declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CHAMADA
119

III - declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus;

IV - inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento), para qualquer tipo de circulação.

Parágrafo único. As rampas para automóveis e utilitários, em edificações unirresidenciais, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento.

Art. 413. Qualquer área de estacionamento com até 4 (quatro) andares, contados a partir do 1° (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida de acesso por meio de uma rampa, no mínimo, observada a largura mínima de circulação.

§1° Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampa, sendo mantidas as faixas de circulação exigidas para a rampa.

§2° As faixas de circulação poderão ser divididas em 2 (duas) rampas com sentido único.

Art. 414. Qualquer área de estacionamento com mais de 4 (quatro) andares, contados a partir do 1° (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida por no mínimo 2 (duas) rampas com sentido exclusivo ou uma rampa com separação física entre os dois sentidos.

Parágrafo único. Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampas, sendo mantidas as 2 (duas) rampas ou a rampa com separação física entre os dois sentidos.

Seção III - Das Vagas

Art. 415. As vagas de estacionamento e garagens deverão atender às seguintes dimensões:

I - vagas para automóveis: 2,50m X 4,80m (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);

II - vaga para veículo de carga: 3,00m X 7,00m (três metros por sete metros);

III - vagas reservadas para pessoas com deficiência: 1,20m+2,50m X 5,00m (uma faixa de um metro e vinte centímetros mais dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros);

IV - vagas para bicicletas: 0,70m X 1,85m (setenta centímetros por um metro e oitenta e cinco centímetros);

PROTOCOLO E ARQUIVO - CMMC
120

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 114

V - vagas para motos: 1,20m X 2,50m (um metro e vinte centímetros por dois metros e cinquenta centímetros).

§1º Para vagas localizadas em paralelo à faixa de circulação da via, deverá ser acrescentado 0,70m (setenta centímetros) para automóveis e 2,00m (dois metros) para veículos de carga no comprimento da vaga, a fim de garantir a área de manobra do veículo, conforme parâmetros técnicos estabelecidos no **Anexo 05**, que faz parte integrante desta lei complementar.

§2º Vagas localizadas ao lado de paredes ou outros elementos que dificultem o acesso às vagas deverão possuir um espaço adicional de 0,20m (vinte centímetros) no lado em que existir parede ou outro elemento.

§3º Para garantir a acessibilidade e segurança de pedestres, as vagas de estacionamento localizadas no recuo do imóvel, com acesso direto a via, não poderão ter dimensões inferiores a 2,50m X 6,00m (dois metros e cinquenta centímetros por seis metros).

§4º As dimensões de vagas e dos corredores de circulação para veículos de carga médios e grandes, e para ônibus, deverão atender os parâmetros estabelecidos pela Secretaria de Transportes em legislação específica, considerando a largura e os raios de giro de veículos.

§5º Poderá ser admitida a existência de vaga cujo veículo fique sujeito à manobra de outro veículo, limitado a manobra de no máximo um veículo para liberar a movimentação de um segundo, desde que tal operação seja executada dentro do limite do lote, a saber:

I - para as edificações multirresidenciais, desde que as vagas sejam para uma mesma unidade;

II - para os de uso não residencial, desde que sejam vagas demarcadas e privativas de uma mesma unidade;

III - para os de uso não residencial, desde que possua serviço de manobrista e que as vagas sujeitas a manobra sejam limitadas a 50% (cinquenta por cento) do total de vagas, sendo que o serviço de manobrista pode abranger a totalidade das vagas.

Art. 416. O número de vagas mínimas obrigatórias destinadas ao estacionamento ou guarda de veículos deverá atender os parâmetros elencados no **Anexo 05**, que faz parte integrante desta lei complementar.

Art. 417. Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência, idosos, gestantes, bem como para motocicletas e bicicletas, de acordo com o que determinar a legislação específica, calculadas sobre o número e vagas do estabelecimento.

Art. 418. Estão isentas de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos:

I - as edificações unirresidenciais em lotes situados em logradouros cujo "grade" seja em escadaria;

121

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 115

II - as edificações unirresidenciais em lotes internos de vilas em que os acessos às mesmas, pelo logradouro, tenham largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - as edificações localizadas em imóveis fazendo testada exclusivamente para logradouros públicos utilizados como calçadões;

IV - as edificações em lotes existentes que tenham testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros);

V - as edificações comerciais e de serviços e as partes de edificações mistas com tais usos apresentando área de construção não superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) em lotes que tenham testadas superiores a 6,00m (seis metros), até o máximo de 10,00m (dez metros).

Art. 419. Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

Art. 420. Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos.

Parágrafo único. A adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidas pela Secretaria de Transportes e nesta lei complementar.

Art. 421. Quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60 cm² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

§1º Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.

§2º A ventilação natural poderá ser substituída ou suplementada por meios mecânicos, dimensionados de forma a garantir a renovação de 5 (cinco) volumes de ar do ambiente por hora.

Art. 422. Os estacionamentos descobertos com área superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de áreas de vagas e circulação de veículos deverão ter piso permeável, com no mínimo 20% (vinte por cento) de permeabilidade, quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

§1º Como alternativa o piso das vagas poderá ser de piso permeável, com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade, e a área de circulação com piso impermeável.

§2º Deverá ser observado o disposto na Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais, da Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações, desta lei complementar, sendo prevista área vegetada e gramada equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade da zona.

Seção IV - Do Espaço de Manobra e Acumulação

Art. 423. Deverão ser previstos espaços de manobra, acumulação e estacionamento de veículos, de forma que essas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 424. As edificações, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar as disposições deste Capítulo, além daquelas previstas nesta lei complementar e na legislação específica aplicável.

Art. 425. Nas edificações existentes, as reformas e adaptações para mudança de uso ou atividade deverão atender integralmente as disposições desta lei complementar e demais legislações cabíveis, de forma que a atividade pretendida não apresente desconformidades com a legislação vigente.

Parágrafo único. Além do atendimento do disposto no **caput** deste artigo, deverá ser observado:

I - salubridade, de forma a garantir às condições mínimas para evitar danos à saúde;

II - acessibilidade, de forma a garantir às condições de acesso, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando a atividade assim o exigir.

Art. 426. As edificações em geral, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar e atender às exigências aplicáveis, quanto:

I - aos revestimentos de piso e paredes, de acordo com o estabelecido no **Anexo 02**, que integra esta lei complementar;

II - aos compartimentos e as aberturas, em atendimento ao dimensionamento e critérios estabelecidos no **Anexo 03**, que integra esta lei complementar;

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 117

III - aos sanitários dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento a proporção e critérios estabelecidos no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

IV - as instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pelas Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente;

V - ao número de vagas disponibilizadas para guarda de veículos, calculado de acordo com o disposto nesta lei complementar e pela autoridade competente;

VI - as edificações devem atender as disposições específicas a cada uma das atividades a serem realizadas no local, inclusive para as atividades secundárias e de apoio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. O pé direito mínimo dos compartimentos deve ser atendido em pelo menos 80% (oitenta por cento) da área do compartimento, sendo possível, nos 20% (vinte por cento) restantes, o pé direito ser reduzido a até 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Seção II - Das Edificações Residenciais

Art. 427. As edificações residenciais deverão atender ao programa da edificação mínimo necessário:

I - sala;

II - cozinha;

III - dormitório;

IV - banheiro;

V - área de serviço.

Parágrafo único. A sala e o dormitório poderão ser substituídos por uma sala-dormitório.

Subseção I - Das Edificações Unirresidenciais

Art. 428. É facultada a organização interna da unidade residencial em compartimentos, podendo ser adotada solução de ambientes integrados para diversas funções.

Parágrafo único. Será permitido o previsto no **caput** deste artigo desde que área total dos ambientes integrados compreenda o equivalente a soma das áreas mínimas dos compartimentos integrados e atenda ao programa da edificação mínimo necessário.

124

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 118

Subseção II - Das Edificações Multirresidenciais

Art. 429. Aplica-se também às edificações multirresidenciais horizontais e verticais, o disposto no artigo 428 desta lei complementar, incluindo-se, neste caso, os compartimentos que demandam instalações sanitárias, desde que a intervenção em casos de reforma e adaptação não comprometa a estabilidade e segurança do conjunto da edificação.

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo se aplica também às circulações verticais (escadas, rampas, elevadores), exceto às que exijam a sua vedação e o controle do seu acesso.

Art. 430. Poderá ser dispensada a existência de Área de Serviço para as unidades que estejam localizadas em empreendimentos com lavanderias coletivas.

Art. 431. Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, todas as partes comuns para acesso, circulação e uso dos moradores deverão cumprir as exigências quanto à acessibilidade previstas nesta lei complementar, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

Art. 432. Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, desde que obedecidas as condições da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, e as demais condições previstas nesta lei complementar, em especial, serão permitidas as construções das seguintes edificações complementares:

I - guarita com previsão para instalação de serviço de portaria;

II - sanitários e vestiários, separados por sexo, para empregados e pessoal em serviço, quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

III - local para depósito de lixo, aprovado pelo órgão competente, quando for o caso, e conforme o disposto no artigo 248 desta lei complementar;

IV - depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem.

Parágrafo único. A quantidade de sanitários e vestiários poderá ser reduzida, desde que devidamente justificada, pela autoridade competente.

Art. 433. Os empreendimentos multirresidenciais horizontais e verticais deverão respeitar as faixas de aeração mínimas entre as edificações e às divisas do lote, podendo-se sobrepor os espaços livres de insolação desde que garantido o mínimo deste espaço para o ambiente considerado, sem prejuízo aos recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o disposto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 434. As quadras de esportes terão no mínimo o tamanho de 20,00m (vinte metros) por 30,00m (trinta metros).

125

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 119

§1º Quando for prevista mais de uma quadra de esportes, pelo menos uma terá a medida indicada no **caput** deste artigo, sendo facultado que a(s) outra(s) possua(m) medida menor, de no mínimo 10,00m (dez metros) por 16,00m (dezesseis metros).

§2º Nas medidas das quadras já estão incluídas as áreas de circulação do entorno, devendo ser feito o fechamento após essa circulação.

Subseção III - Das Casas Populares

Art. 435. Considera-se casa popular a unidade unirresidencial, com no máximo 60,00m² (sessenta metros quadrados), construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto-tipo, elaborado e fornecido pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A casa popular, a critério do Poder Executivo Municipal, poderá ser considerada de interesse social, conforme regulamento específico dispuser.

Subseção IV - Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.)

Art. 436. Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social (E.H.I.S.) aquele que resulta em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais, produzidas pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas, que preencham um ou ambos os requisitos:

I - removidas de áreas de risco ou para viabilizar projetos de urbanização específica;

II - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 5 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. Quando a provisão de habitação de interesse social não for produzida pelo Poder Público, a demanda poderá será indicada pela entidade, associação ou empresa particular, mediante a verificação do disposto no inciso II deste artigo, quando por qualquer motivo a demanda publica for inferior a oferta, ou os indicados não preencherem os requisitos para contratação.

Art. 437. É definida como habitação de interesse social a unidade acabada com área útil mínima de 29,00m² (vinte e nove metros quadrados) e com a máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), integrante de E.H.I.S. produzido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Mediante atos específicos, poderão ser consideradas de interesse social as habitações construídas ou financiadas por outras entidades.

Art. 438. As unidades produzidas como E.H.I.S. poderão ser dos seguintes tipos:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 120

I - lotes urbanizados;

II - unidades acabadas unirresidenciais;

III - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas horizontalmente;

IV - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas verticalmente.

§1º Consideram-se lotes urbanizados aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infraestrutura urbana mínima.

§2º Entende-se por infraestrutura urbana mínima a oferta de rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de iluminação pública e rede viária pavimentada com escoamento de águas pluviais até o seu destino final.

§3º Consideram-se unidades acabadas as unidades unirresidenciais e multirresidenciais agrupadas horizontalmente ou verticalmente passíveis de receberem o Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 439. As unidades habitacionais de interesse social terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no **Anexo 03**, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

I - sala;

II - cozinha;

III - 2 (dois) dormitórios;

IV - banheiro;

V - área de serviço.

Parágrafo único. Para casos específicos e desde que plenamente justificados, poderá ser previsto um único dormitório.

Art. 440. A habitação de interesse social poderá se valer do conceito de ambientes integrados, conforme o disposto no artigo 428 desta lei complementar.

Art. 441. A barra impermeável nas paredes com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo será obrigatória somente no compartimento sanitário.

Art. 442. Deverá ser prevista uma faixa impermeável, com no mínimo 0,60m (sessenta centímetros), acima das pias de cozinha e dos tanques para lavagem de roupas e serviços em geral.

Art. 443. É obrigatória a ligação das unidades habitacionais de interesse social às redes urbanas de água e esgotos.

127

Parágrafo único. De acordo com determinação do órgão responsável pelo abastecimento de água e tratamento de esgoto, poderão ser adotadas medidas alternativas para o disposto no **caput** deste artigo.

Art. 444. O projeto e a execução de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à Aprovação de Projetos, gozarão em caráter excepcional das permissões especiais, estabelecidas neste Capítulo.

Art. 445. A produção de habitação de interesse social poderá ocorrer fora do perímetro das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, desde que obedeça aos parâmetros urbanísticos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, especialmente a área privativa mínima de terreno, onde houver, para o local em que se encontra, e às disposições desta lei complementar.

Seção III - Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços

Subseção I - Dos Prédios Comerciais e de Serviços

Art. 446. As edificações para usos comerciais e de serviços, além de atender às disposições da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros), no pavimento térreo, independente do uso.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,60m (dois metros e setenta centímetros), no pavimento térreo, independente do uso.

Art. 447. As edificações para usos comerciais e de serviços terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no **Anexo 03**, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

I - copa (quando possuir até 30 (trinta) funcionários) ou Refeitório (quando possuir mais que 30 (trinta) funcionários) com ponto de água para lavagem das mãos;

II - sanitário público, de acordo com os **Anexos 03** e **04**, integrantes desta lei complementar;

III - vestiário, quando necessário, de acordo com os **Anexos 03** e **04**, integrantes desta lei complementar;

IV - depósito de material de limpeza;

V - sala para Administração (para os estabelecimentos multicomerciais).

§1º O refeitório terá área de 1,00m^2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados, sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
128

§2º Todo estabelecimento em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotado de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e quando possível poderão ser conjugados com os sanitários.

Subseção II - Dos Serviços de Alimentação

Art. 448. As edificações que contenham serviços de alimentação, mesmo que essa não seja a atividade principal do estabelecimento, deverão dispor, além dos ambientes indicados na Subseção anterior, no mínimo, dos seguintes ambientes: cozinha ou copa, quando houver manuscamento dos alimentos, despensa ou depósito de gêneros alimentícios e compartimento de refeições, quando houver consumo no local.

Parágrafo único. Os ambientes descritos no **caput** deste artigo deverão compor o programa da edificação em função das exigências e das necessidades que a atividade requer.

Art. 449. Os compartimentos de consumo de alimento deverão possuir instalação mecânica de renovação de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelo menos, 2 (duas) de suas faces.

Art. 450. Os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais e de serviços, deverão atender ao que segue:

I - os pisos e as paredes deverão ser revestidos conforme o estabelecido no **Anexo 02**, que integra esta lei complementar;

II - ponto de água para lavagem das mãos;

III - a cozinha deverá ter sistema para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior, portas com mola e aberturas teladas;

IV - os sanitários deverão ser dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento à proporção e aos critérios estabelecidos no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

V - sanitário para funcionários, de acordo com os **Anexos 03** e **04**, integrantes desta lei complementar.

Art. 451. Quando o empreendimento apresentar fornos, lareiras ou quaisquer dispositivos geradores de calor deverão os mesmos apresentar sistema de isolamento térmico adequado e deverão distar:

I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelos menos, quando houver pavimento superposto;

II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas de lote.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
129

Art. 452. As chaminés deverão atender ao disposto no Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal, desta lei complementar.

Subseção III - Dos Centros Comerciais e Galerias Comerciais

Art. 453. As galerias comerciais e centros comerciais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - corredor com largura e pé-direito de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) livres, sendo que em caso de implantação de quiosques no corredor, deverá ter largura livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livres entre o quiosque e as lojas, devendo ter largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;

II - será admitida largura mínima de 3,00m (três metros) para os casos de galerias e corredores de centros comerciais com lojas localizadas somente em um dos lados, desde que respeitada a largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;

III - as lojas terão área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados);

IV - os balcões e guichês deverão ser recuados, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento da loja, quando abertos para a circulação;

V - as instalações sanitárias deverão ser acessíveis ao público e estar localizadas na área de circulação coletiva;

VI - o hall dos elevadores deverá constituir espaço independente das circulações.

§1° A ventilação das galerias e dos centros comerciais poderá ser atendida exclusivamente por meio dos vãos de acesso e pátios internos, desde que seu comprimento não exceda a 5 (cinco) vezes a sua largura.

§2° Para os comprimentos excedentes ao estabelecido no §1° deste artigo, deverá haver sistema de renovação ou condicionamento de ar.

Art. 454. Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais. Os mezaninos deverão atender os seguintes requisitos:

I - pé-direito em baixo do mezanino de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

II - pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) na parte superior do mezanino, podendo ser reduzida para 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) caso seja utilizado exclusivamente para depósito;

III - deverá ser do tamanho equivalente a no máximo 1/3 (um terço) da área da loja.

§1° Caso o mezanino possua área superior que 1/3 (um terço) da área da loja, o pé-direito em baixo do mezanino deverá obedecer ao estabelecido para o pavimento térreo das edificações para usos comerciais e de serviços.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO GERAL
130

§2º A área de mezanino será computada como área construída da edificação, inclusive no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Subseção IV - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Alimentícios

Art. 455. As edificações para o comércio varejista ou atacadista de produtos alimentícios, de qualquer porte, além das exigências desta lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ainda atender às legislações específicas cabíveis, segundo o gênero do comércio.

Art. 456. Quando houver nos supermercados ou hipermercados, compartimentos destinados à manipulação, ao preparo e à embalagem de alimentos, bem como açougues, peixarias e afins, estes obedecerão à legislação específica que couber.

Art. 457. Os corredores das áreas de venda deverão obedecer ao que segue:

I - largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda abaixo de 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II - largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda a partir de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Subseção V - Dos Armazéns e Depósitos

Art. 458. Consideram-se armazéns e depósitos as edificações destinadas exclusivamente aos serviços de estocagem de mercadorias.

Art. 459. As edificações destinadas a armazéns, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter abertura de iluminação e ventilação, com superfície não inferior a 10% (dez por cento) da área de superfície de piso.

Subseção VI - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos

Art. 460. Além das exigências desta lei complementar, as edificações ou instalações destinadas ao comércio varejista ou atacadista de produtos perigosos - inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros - deverão obedecer às Normas Técnicas Oficiais e às normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, e o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 461. Os compartimentos ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos, inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros, bem como suas canalizações e equipamentos deverão ainda:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
131

I - obedecer aos afastamentos mínimos de 4,00m (quatro metros) do alinhamento, das divisas do lote e de quaisquer outras edificações, sem prejuízo dos recuos mínimos obrigatórios previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

II - as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno por meio de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emanação de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;

III - ser totalmente executados por material incombustível;

IV - possuir ventilação cruzada, onde a soma das áreas dos vãos não seja inferior a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) da superfície do piso.

Art. 462. Os estabelecimentos que possuam armazenamento de botijões de gás liquefeito de petróleo deverão observar o disposto na Lei Municipal nº 4.998, de 20 de dezembro de 1999, ou outra que venha a substituí-la.

Subseção VII - Dos Serviços de Hospedagem

Art. 463. As edificações destinadas a hotéis, flats, apart hotéis, pensões, hostels, pousadas, motel e congêneres, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I - prever, além dos compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou quartos), mais as seguintes dependências:

a) vestíbulo com local para instalação de recepção;

b) sala de estar geral;

c) sanitários, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por sexo, conforme proporção estabelecida no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

d) sanitários e vestiários para os empregados, separados por sexo, e quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

e) entrada de serviço;

II - dispor de, no mínimo, 1 (uma) unidade de hospedagem com sanitário privativo, ambos adaptados ao uso de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, salvo maior exigência legal e norma técnica oficial;

III - garantir a acessibilidade à edificação (suas áreas de uso comum) e à unidade prevista no inciso II deste artigo de acordo com Norma Técnica Oficial;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
132

IV - prever a correta destinação dos resíduos, de acordo com as exigências do órgão ambiental competente;

V - executar as instalações prediais, de acordo com as exigências do órgão responsável e com as disposições desta lei complementar.

Subseção VIII - Das Garagens e Serviços de Estacionamentos Comerciais

Art. 464. São consideradas garagens comerciais os prédios destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, e considerados serviços de estacionamentos, aqueles destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, cuja atividade é desenvolvida a céu aberto ou sob telheiros.

Art. 465. Deverão ser observadas as restrições às edificações e aos imóveis inventariados, situados em áreas especiais de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Art. 466. As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender às disposições contidas no Capítulo XIII - Dos Estacionamentos e Garagens, desta lei complementar, e ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente.

Art. 467. As garagens e estacionamentos, que possuírem pelo menos um funcionário deverão ter portaria, guarita ou abrigo para guarda, de acordo com o estabelecido na Seção V - Das Portarias e Bilheterias, do Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal desta lei complementar.

Art. 468. As garagens comerciais com mais de um pavimento (edifícios-garagem), com circulação por meio de rampas, além das exigências da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter circulação vertical independente, na própria rampa, para pedestres, com largura mínima de 1,00m (um metro), sendo que esta rampa não deverá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres ao estacionamento.

Parágrafo único. A rampa de acesso e/ou circulação vertical poderá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres desde que a área reservada aos pedestres seja segregada fisicamente, possua largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e possua inclinação que garanta a acessibilidade.

Subseção IX - Dos Serviços para Manutenção de Veículos

Art. 469. São considerados serviços de manutenção para veículos aqueles estabelecimentos destinados à limpeza e conservação, bem como suprimento de ar, água e lubrificantes, e prestação de serviços de reparos em geral.

PROTOCOLO GERAL - PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
133

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 127

Art. 470. As edificações destinadas a serviços de manutenção para veículos, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ser construídas de material incombustível, incluindo esquadrias e estruturas de cobertura;

II - ter muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,00m (dois metros);

III - possuir proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental no lote, na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;

IV - ter as instalações prediais de água e esgoto de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto, além do tratamento de efluentes determinado pelo órgão ambiental competente.

§1º Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão atender às prescrições referentes ao controle da poluição do ar, estabelecidas pelo órgão encarregado da proteção do meio ambiente.

§2º As atividades de serviços de manutenção para veículos tratadas no **caput** deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

§3º Quando os serviços de lavagem e lubrificação estiverem localizados a menos de 4,00m (quatro metros) das divisas, deverão os mesmos se fazer em recintos cobertos e fechados.

§4º É expressamente vedada a utilização de água tratada da rede pública de abastecimento para lavagem de veículos e serviços afins.

§5º Será exigida na Aprovação de Projetos, a apresentação do Licenciamento Ambiental pertinente para a atividade, emitido pelo órgão ambiental competente.

Subseção X - Dos Postos de Abastecimento de Veículos e do Abastecimento em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas de Transporte e Entidades Públicas

Art. 471. Os postos de combustíveis e o abastecimento nos estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, além das demais disposições aplicáveis das legislações, Normas Técnicas Oficiais e da Agência Nacional de Petróleo, deverão atender às seguintes exigências:

I - as colunas e as bombas abastecedoras de combustíveis deverão ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos dos logradouros públicos e das divisas;

II - os reservatórios devem distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de quaisquer paredes de edificação, e das divisas e seguir o estabelecido pelos órgãos ambientais competentes;

PROTOCOLO E ARQUIVO 134

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 128

III - as edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;

IV - o muro de divisa com terrenos vizinhos deverá ter altura mínima de 2,00m (dois metros);

V - os passeios fronteiriços à edificação deverão garantir as condições de acessibilidade e sinalização para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em lei e nas Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

Parágrafo único. Nos estabelecimentos onde houver lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a esta finalidade deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público de incômodos do seu funcionamento, e atender as disposições aplicáveis da Subseção IX - Dos Serviços para Manutenção de Veículos, da Seção III - Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso, desta lei complementar.

Art. 472. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustível será permitida somente em postos de serviços, e em estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, quando tais estabelecimentos possuírem, no mínimo, 10 (dez) veículos de sua propriedade.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá negar licença para a instalação de dispositivos para abastecimento de combustível, quando no caso de inconveniência à circulação de veículos na via pública.

§2º No projeto deverá, ainda, ser identificada a posição dos aparelhos de abastecimento e reservatórios.

Seção IV - Das Edificações Industriais

Art. 473. A construção, ampliação, reforma ou adaptação de edificações para uso industrial somente será admitida em áreas permitidas pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 474. Toda edificação destinada ao uso industrial deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

I - atender às exigências e adotar os padrões de acessibilidade previstos nas Normas Técnicas Oficiais aplicáveis;

II - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - prever racionalização do uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO 135

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 129

IV - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial.

Art. 475. As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão, além das demais disposições desta lei complementar que lhes forem aplicáveis, prever o que segue:

I - recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o estabelecido na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

II - escadas e entrepisos de material incombustível.

§1º Os depósitos de combustíveis, quando houver, deverão estar em locais adequadamente preparados, de acordo com as disposições contidas nesta lei complementar e nas Normas Técnicas Oficiais.

§2º A descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais, tanto em cursos d'água quanto nas redes públicas, deverá seguir as disposições normativas e exigências estabelecidas pela concessionária de água e esgoto e do órgão ambiental competente.

Art. 476. As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências normativas de segurança e medicina do trabalho do Ministério do Trabalho e Emprego, e da legislação sanitária e ambiental dos respectivos órgãos federais, estaduais e municipais vigentes.

Art. 477. Nos estabelecimentos industriais em que trabalhem mais de 30 (trinta) empregados, é obrigatória a existência de refeitório, com área de 1,00m^2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/3 (um terço) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados.

Art. 478. As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso dos funcionários, em conformidade com o **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

Parágrafo único. Toda edificação ou unidade industrial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotada de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e, quando possível, poderão ser conjugados com os sanitários.

Art. 479. A Aprovação do Projeto das edificações industriais, nos termos da presente lei complementar, deverá ser obrigatoriamente acompanhada do Licenciamento Ambiental e Sanitário, emitidos pelos respectivos órgãos competentes, quando cabível.

Art. 480. As edificações industriais deverão atender, além das disposições que lhes forem aplicáveis na presente lei complementar, aos seguintes requisitos mínimos:

I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando com área superior a 80,00m^2 (oitenta metros quadrados) e de 3,00m (três metros), quando a área for igual ou menor a 80,00m^2 (oitenta metros quadrados);

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
136

II - nos locais de trabalho, ter vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

Art. 481. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, serão dotados de adequado isolamento térmico, e deverão distar:

I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Subseção I - Dos Serviços de Reparação, Manutenção e Oficinas

Art. 482. As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas, além das disposições da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter nos locais de trabalho vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

Art. 483. As edificações destinadas a serralherias e correlatos deverão ser construídas de forma a não causar transtornos de nenhuma espécie aos prédios lindeiros e próximos, e tampouco aos transeuntes.

Parágrafo único. As disposições deste artigo se aplicam às edificações já existentes.

Art. 484. Para as oficinas de funilaria, solda, pintura e tratamentos de superfície, deverá ser previsto compartimento especial para solda e pintura.

Parágrafo único. As atividades de solda e pintura tratadas no **caput** deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

Art. 485. As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas deverão apresentar licenciamento ambiental do órgão competente e demais órgãos abalizados, quando cabíveis.

Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais

Art. 486. Para as edificações destinadas à prestação de serviços socioinstitucionais, ao serem construídas, adaptadas ou reformadas recomenda-se:

I - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
137

II - prever racionalização do uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

III - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial de modo que atenda somente lâmpadas consideradas eficientes em termos de gasto energético.

Subseção I - Das Edificações para Usos de Saúde

Art. 487. Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação.

Art. 488. As edificações destinadas para usos de saúde e outros estabelecimentos afins deverão atender às normas do Ministério da Saúde, com base na legislação federal vigente, que dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, além das Normas Técnicas Oficiais, demais exigências desta lei complementar e disposições estabelecidas pela Vigilância Sanitária estadual e municipal, no que for pertinente.

Art. 489. Os hospitais, casas de saúde, maternidades, prontos-socorros e similares que realizem procedimentos e atividades onde seja necessário o fornecimento contínuo de energia elétrica (cirurgias, unidade de terapia intensiva, etc.) deverão ser dotados de instalações de energia elétrica autônoma, gerador ou equivalente, com iluminação de emergência.

Art. 490. As portas gerais de acesso ao público deverão estar em acordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais relativas às saídas de emergência e acessibilidade.

Art. 491. As instalações prediais hidrossanitárias deverão estar em acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água, devendo também observar o disposto pelas Normas Técnicas Oficiais e pela Vigilância Sanitária estadual e municipal.

Art. 492. Os sanitários deverão respeitar as proporções mínimas contidas no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar, sem prejuízo das demais exigências pertinentes.

Subseção II - Das Edificações para Usos Educacionais

Art. 493. As edificações para o uso de educação infantil, fundamental e médio deverão observar o programa mínimo estabelecido no **Anexo 03** - Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas, que integra esta lei complementar.

Art. 494. As edificações para usos educacionais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão cumprir também as leis municipais específicas, as disposições da Secretaria Estadual de Educação, a legislação federal pertinente e as Normas Técnicas Oficiais, bem como atender aos seguintes parâmetros mínimos:

MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
138

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 132

I - ter as instalações prediais hidrossanitárias de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto;

II - prever salas de aula dimensionadas na proporção de 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) por aluno quando em carteira individual e 1,00m² (um metro quadrado) quando em carteira conjunta, e pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros);

III - prever locais de recreação, descobertos e cobertos;

IV - prever a interligação de níveis diferentes ou pavimentos feitos por meio de rampas ou outra solução que garanta a acessibilidade;

V - prever bebedouros na proporção de 1 (um) para cada grupo de 100 (cem) estudantes;

VI - ter instalações sanitárias obedecendo às proporções estabelecidas no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) ficando os mínimos das outras dimensões a critério da autoridade competente.

Art. 495. As edificações para usos educacionais, de ensino fundamental e ensino médio deverão possuir áreas de recreação para a totalidade da população de alunos, na proporção de:

I - mínimo de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;

II - mínimo de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação descoberta;

III - mínimo total de 2,00m² (dois metros quadrados) por aluno para recreação (coberta mais descoberta).

§1º Não será admitida, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão da população de alunos em turnos em um mesmo período de um mesmo ciclo.

§2º Não serão considerados como locais de recreação coberta os corredores e passagens.

Art. 496. Os locais de recreação deverão atender ao seguinte:

I - quando descobertos:

a) deverão ser pavimentados, gramados ou ensaibrados e com perfeita drenagem, de acordo com os índices de permeabilidade mínimos estabelecidos;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
139

b) ser arborizados, sempre que possível, e orientados de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de 2 (duas) horas diárias durante todo o ano;

II - quando cobertos, ter o pé-direito livre mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), ligado ao corpo da edificação e aos seus acessos por circulação coberta, inclusive sobre o recuo frontal.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 3,00m (três metros).

Art. 497. As salas de aula das edificações, destinadas à atividade de educação, deverão ter aberturas para iluminação equivalente a, pelo menos, 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação equivalente a, pelo menos, 1/10 (um décimo) da área do piso, de forma a garantir a renovação constante do ar e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

Subseção III - Das Edificações Destinadas aos Locais de Reunião de Público

Art. 498. Todo local de reunião deverá possibilitar o acesso universal, de acordo com a legislação em vigor e as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 499. As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

I - saídas de emergência com comunicação para o logradouro público, dimensionadas segundo normas específicas de segurança e proteção contra pânico e incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

II - as folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público;

III - os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo 498 desta lei complementar, as saídas de emergência deverão estar em conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 500. As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande afluxo de pessoas, além das exigências constantes desta lei complementar, deverão seguir as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 501. As edificações destinadas a locais de reunião que abriguem cinemas, teatros, auditórios e templos religiosos, dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - prever número máximo de 16 (dezesseis) assentos na fila, quando tiverem corredores longitudinais em ambos os lados;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
140

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 134

II - prever número máximo de 8 (oito) assentos na fila, quando tiverem corredor longitudinal em um único lado;

III - prever setorização por meio de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (quatorze) filas;

IV - prever corredores transversais e longitudinais com larguras não inferiores a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,00m (dois metros), respectivamente.

Art. 502. Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência, conforme legislação e normas técnicas de prevenção e combate a incêndios.

Art. 503. Deverão, obrigatoriamente, ser dotados de tratamento acústico, independentemente de sua localização, as boates, discotecas, clubes noturnos e sociais ou outros estabelecimentos de comércio, serviço ou institucional, de qualquer natureza, que apresentem música ao vivo, mecanizada ou qualquer tipo de poluição sonora.

§1º Deverá ser providenciado tratamento acústico do edifício, apresentando isolamento de modo que as medições com o estabelecimento em funcionamento não ultrapassem o máximo de 5dB (cinco decibels) do ruído de fundo.

§2º A critério do Poder Público Municipal, poderá ser solicitada a apresentação do Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, que comprove as reduções dos níveis de ruído previsto no § 1º deste artigo, para instruir os processos de qualquer expediente administrativo, para os locais que se enquadrem no disposto no **caput** deste artigo.

§3º É condição para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, bem como do Alvará de Funcionamento, o atendimento do disposto no **caput** deste artigo.

Art. 504. As edificações previstas nesta Seção deverão ter vãos de iluminação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso.

§1º Quando não atendida a superfície mínima de iluminação natural, deverá apresentar sistema de iluminação artificial, que garanta a iluminância adequada ao desempenho da atividade no local.

§2º Quando não atendida a superfície mínima de ventilação, deverá apresentar sistema de ventilação forçada, que garanta a renovação e a qualidade do ar.

§3º Ficam excluídos da exigência de que trata o **caput** deste artigo os compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência de iluminação natural, desde que disponham de ventilação mecânica.

Art. 505. As edificações constantes desta Seção deverão ter instalações sanitárias para uso do público, para cada sexo, na proporção mínima contidas no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO GERAL
141

Seção VI - Das Edificações Mistas

Art. 506. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem as condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade do conjunto e dos usuários.

Art. 507. Em edifícios residenciais, só poderão existir conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados a comércio/serviços, devendo todos possuir acesso para o logradouro público, além de sua natureza não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores.

Parágrafo único. Admitir-se-á a existência de prédios com atividade mista, residencial e comercial/serviços, desde que a circulação comum seja totalmente separada e os acessos verticais sejam independentes ou com controle de acesso que não permita o acesso às partes residenciais, inclusive os de emergência, sendo permitido o acesso da parte comercial/serviços à parte residencial, desde que seja feito diretamente entre uma unidade privativa residencial e uma unidade privativa comercial.

Art. 508. Em indústrias, oficinas e depósitos será permitida a comercialização de produtos fabricados ou depositados no próprio estabelecimento, desde que sejam permitidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e estejam separados das atividades de transformação.

Seção VII - Das Instalações Temporárias

Art. 509. São consideradas instalações temporárias os circos, parques de diversões, feiras, shows e outras de caráter temporário de afluência de público em geral.

Art. 510. As instalações temporárias, além de outras disposições da legislação pertinente, deverão atender às seguintes exigências:

I - implantação no terreno de modo a garantir recuo mínimo do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II - áreas com acesso restrito devidamente separadas do público;

III - local de estacionamento devidamente organizado e identificado;

IV - acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo normas técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

V - vasos sanitários independentes, separados por sexo, com solução adequada de destino final dos dejetos que não comprometa a qualidade do meio ambiente, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço com no mínimo 1 (um) vaso sanitário para cada 200 (duzentos) frequentadores;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO GERAL
142

VI - iluminação de emergência;

VII - local adequado para coleta e acondicionamento do lixo.

Art. 511. A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos às condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade estabelecidas nesta lei complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços.

Parágrafo único. A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços só será expedida pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, após o cumprimento do disposto no **caput** deste artigo.

CAPÍTULO XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 512. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo Municipal por meio de servidores autorizados pelo órgão competente.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização das obras, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário do imóvel ou ao responsável técnico ou seus prepostos, quando possível.

Art. 513. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta lei complementar ou de outras leis ou atos baixados pelo Poder Executivo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§1º Qualquer cidadão poderá denunciar ação contrária ou omissão às disposições desta lei complementar, ou de outras leis e regulamentos do Município, mediante representação formal à autoridade competente, a quem caberá a devida apuração, providenciando as diligências necessárias e demais medidas legais cabíveis.

§2º Ao autor da representação será assegurado o direito de acompanhamento do processo administrativo até a sua conclusão.

§3º No caso de ficar comprovada a presunção de má-fé do autor da denúncia, o mesmo ficará sujeito às sanções legais cabíveis.

Art. 514. Nos casos de violação das disposições desta lei complementar serão aplicadas pela autoridade competente, no exercício do poder de polícia municipal, por meio de ato administrativo devidamente publicado no veículo de divulgação oficial do Município, as seguintes sanções ao infrator:

I - multa: sanção pecuniária imposta por infringir a legislação vigente;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO GERAL
143

II - embargo: determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da medida;

III - cassação: revoga o licenciamento de qualquer natureza, expedido pelo Poder Executivo Municipal;

IV - demolição: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação;

V - demolição com recuperação: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação, devendo o terreno e/ou edificação voltar ao estado original anterior à obra.

§1º A discriminação das penalidades do **caput** deste artigo poderão ser aplicadas concomitantemente.

§2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

Art. 515. A constatação pelo órgão municipal competente do descumprimento às disposições da presente lei complementar ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, com a notificação ao infrator para sanar as irregularidades no prazo determinado pelo agente, assegurado o devido processo legal.

Parágrafo único. Nos casos em que a infração oferecer risco à incolumidade, à segurança pública, ao sossego público, ou em razão de sua gravidade, após vistoria administrativa, poderão ser aplicadas as penalidades de interdição e embargo, independente de prévia notificação.

Seção II - Do Indeferimento e das Sanções

Subseção I - Do Indeferimento

Art. 516. O indeferimento do requerimento do interessado pelo Poder Executivo Municipal ocorrerá quando for apresentada documentação insuficiente ou deficiente.

Parágrafo único. Não estando o requerimento devidamente instruído, conforme o decreto específico, o processo será indeferido por deficiência na documentação e o interessado será notificado, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo, devendo no ato do indeferimento ser alegadas, de uma só vez, todas as deficiências de documentação contidas no processo.

Subseção II - Da Cassação

Art. 517. A cassação consiste na revogação pelo Poder Executivo Municipal do licenciamento para os expedientes administrativos tratados nos incisos III, IV, V, VI, VII e VIII do artigo 29 da presente lei complementar, nas seguintes situações:

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO MUNICIPAL
144

I - como medida preventiva da preservação do patrimônio histórico e cultural;

II - quando o licenciado se opuser a exame, verificação ou vistoria por agentes municipais;

III - por solicitação de autoridade pública, comprovados os motivos que fundamentaram a solicitação;

IV - quando a pessoa física ou jurídica for reincidente em infração às disposições da presente lei complementar e demais normas municipais pertinentes.

Subseção III - Da Interdição

Art. 518. A interdição consiste no ato de paralisação de toda ou qualquer atividade, obra, ou parte de uma obra, com impedimento do acesso, da ocupação, ou do uso, mediante aplicação do respectivo auto de interdição por autoridade competente.

Art. 519. A interdição será imposta após vistoria efetuada pelo órgão municipal competente, quando for constatado o que segue:

I - edificação ocupada sem o respectivo "Certificado de Conclusão de Obra" emitido pelo órgão municipal competente;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

III - ameaça à saúde pública.

Art. 520. A interdição não exime a obrigatoriedade do cumprimento das demais cominações legais e da aplicação concomitante de multas.

Subseção IV - Do Embargo

Art. 521. O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente.

Parágrafo único. O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas nesta lei complementar.

Art. 522. O embargo será efetuado nos seguintes casos e condições:

I - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas pela legislação municipal;

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
145

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 139

II - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas por órgãos de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, pelo órgão sanitário responsável, pelo órgão ambiental responsável e qualquer outro órgão que estabeleça condições de implantação de um empreendimento;

III - falta de licença para obra em execução, independente do fim a que se destina;

IV - quando a juízo do órgão competente, houver perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, nos edifícios, terrenos ou nos logradouros;

V - quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações, dos terrenos ou das instalações;

VI - funcionamento irregular de instalações elétricas, mecânicas, industriais, comerciais ou particulares;

VII - funcionamento irregular de aparelhos e dispositivos nos estabelecimentos de diversões;

VIII - risco ou prejuízo ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural e a segurança pública;

Art. 523. São passíveis ainda de embargo as obras licenciadas de qualquer natureza:

I - em que não estiver sendo obedecido o projeto aprovado;

II - não estiver sendo respeitado o alinhamento;

III - não estiver sendo cumprida qualquer das prescrições do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras;

IV - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira irregular e/ou, a juízo do órgão competente, possa resultar prejuízo para a segurança da construção, da instalação, das pessoas, do meio ambiente ou do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Art. 524. O órgão competente poderá solicitar, sempre que necessário, o auxílio de força policial para fazer respeitar o cumprimento do embargo.

Art. 525. O levantamento de embargo poderá ser concedido, mediante requerimento dirigido ao Poder Executivo Municipal, após a constatação da regularização do fato que deu causa ao mesmo e a devida quitação de eventuais multas aplicadas.

Art. 526. O embargo poderá implicar:

I - na cassação do Alvará de Aprovação de Projeto e do respectivo Alvará para Execução de Obras;

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
140

II - na demolição da construção, total ou parcial, quando verificada a impossibilidade de reversão do fato que gerou a sua aplicação.

Subseção V - Das Demolições

Art. 527. A demolição administrativa de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos seguintes casos:

I - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e o respectivo Alvará para Execução de Obras, tornando-a incompatível com a legislação vigente;

II - execução da obra sem o projeto aprovado e o respectivo Alvará para Execução de Obras, em desacordo com a legislação vigente;

III - execução da obra desrespeitando o alinhamento, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

IV - risco para a segurança pública.

Parágrafo único. A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

Art. 528. A demolição administrativa com recuperação, de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos seguintes casos:

I - execução da obra desrespeitando a Área de Preservação Permanente (APP) ou outra área protegida, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

II - execução de obra sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado em imóveis de valor cultural e de sítios históricos que alterem o objeto tombado.

Parágrafo único. A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

Subseção VI - Da Notificação

Art. 529. A Notificação é o instrumento descritivo pelo qual a fiscalização comunica a(s) irregularidade(s) verificada(s) em relação às disposições desta lei complementar e demais legislações pertinentes, intima o infrator à eliminação ou correção da mesma, dentro de prazo determinado.

§1º A notificação deverá sempre preceder à lavratura de autos de infração, multas, embargos ou demolições de obras e construções que se apresentem na situação descrita no **caput** deste artigo.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
147

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 141

§2º A notificação, depois de publicada em veículo de comunicação oficial do Município, será encaminhada ao notificado por remessa postal.

§3º Deverão ser comunicados da notificação todos os envolvidos na irregularidade verificada (proprietário/possuidor, autor do projeto, responsável técnico ou outro).

§4º O prazo para a regularização da situação notificada será de 30 (trinta) dias, podendo, mediante pedido do interessado, ser prorrogado por igual período uma única vez.

§5º Decorrido o prazo estabelecido, sem que o infrator tenha iniciado a regularização da situação, lavrar-se-á o respectivo auto de infração.

§6º Iniciada a regularização, mediante pedido e comprovação do fato pelo interessado, o prazo da notificação fica suspenso, voltando a correr normalmente caso a regularização seja paralisada por falta de interesse.

Art. 530. Na notificação deverão constar as informações que dispuser o regulamento próprio, a ser expedido por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção VII - Do Auto de Infração

Art. 531. O auto de infração é o instrumento descritivo no qual a fiscalização aplica a sanção cabível a qualquer violação desta lei complementar e demais regulamentos aplicáveis do Município.

Art. 532. Constatada a infração de qualquer das disposições desta lei complementar, será lavrado um auto de infração por agente de fiscalização do órgão competente, podendo ser comunicado ao infrator por um dos meios a seguir:

I - pessoalmente;

II - pelo correio com aviso de recebimento (A.R.);

III - por qualquer meio oficial que cumpra a finalidade de cientificar o responsável da aplicação da penalidade;

IV - por edital, quando esgotadas as buscas para sua localização.

§1º O infrator será considerado ciente da aplicação do auto de infração, por comunicação via edital, quando decorrido o prazo de 10 (dez) dias da data de publicação na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local.

§2º O auto de infração deverá ser precedido de verificação pessoal do agente fiscalizador, não bastando mera comunicação ou denúncia de terceiros.

Art. 533. O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo agente da fiscalização da Prefeitura e deverá conter, no mínimo:

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO GERAL
148

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 142

I - nome do proprietário;

II - endereço;

III - data do Auto de Infração;

IV - motivo da autuação, com o devido embasamento legal;

V - prazo para atender o Auto de Infração;

VI - valor da multa.

§1º Após a publicação do auto de infração no veículo de divulgação oficial do Município, será encaminhada comunicação ao autuado intimando-o a retirar o auto de infração no órgão competente, no prazo de 7 (sete) dias úteis e, passado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para cobrança em dívida ativa.

§2º A assinatura do autuado não importa em confissão nem a sua falta ou recusa em nulidade do auto ou agravamento da infração.

§3º O autuado poderá apresentar defesa em até 10 (dez) dias da data do auto de infração.

§4º O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias. O autuado deverá apresentar ao órgão competente comprovante do recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

§5º O auto de infração será lavrado em 3 (três) vias, sendo a primeira entregue ou remetida ao infrator, a segunda juntada na ação fiscal e a terceira para controle do órgão que emitiu o auto de infração.

§6º A regularização de uma infração pelo seu saneamento ou pelo pagamento das licenças ou dos emolumentos em débito não anula um auto de infração, que não poderá ser cancelado ou anulado, quando tiver sido regularmente lavrado.

Art. 534. Dará motivo à lavratura de auto de infração:

I - o descumprimento de notificação ou do embargo ou de ambos emitida pelo agente fiscalizador, em função da irregularidade verificada;

II - nos casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Executivo Municipal.

§1º O valor da multa será calculado conforme o **Anexo 06**, que integra esta lei complementar.

§2º A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator de outras sanções previstas nesta lei complementar, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
149

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 143

Subseção VIII - Da Autuação e Multas

Art. 535. A multa consiste na imposição de penas pecuniárias, cujos valores estão dispostos no **Anexo 06**, que integra esta lei complementar.

Art. 536. Na reincidência da infração, as multas serão aplicadas em dobro.

§1° Constitui reincidência a infração reiterada de dispositivos legais em processo administrativo ao qual já tenha havido decisão administrativa definitiva, cometida pelo mesmo infrator.

§2° Para os casos de reincidência será considerado o período de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data da aplicação da penalidade correspondente.

§3° Para efeito desta lei complementar consideram-se circunstâncias agravantes:

I - a reincidência na infração;

II - cometer infração para obter vantagem pecuniária;

III - ter provocado consequências danosas ao meio ambiente;

IV - agir com dolo direto ou eventual;

V - provocar efeitos danosos à propriedade alheia;

VI - danificar áreas de proteção ambiental;

VII - usar de meios fraudulentos junto à Municipalidade.

Art. 537. No caso de duplicidade, prevalecerá o auto de infração com data mais antiga.

Art. 538. Decorrido o prazo definido no § 4° do artigo 533 desta lei complementar, sem que tenha sido efetuado o pagamento da multa, o valor da penalidade será encaminhado para inscrição em dívida ativa para efeito de cobrança executiva, com os acréscimos correspondentes.

Art. 539. A multa poderá ser aplicada não só durante, mas também quando consumada a infração, por ação ou por fato, com a terminação das obras, dos serviços, da instalação, do funcionamento ou das práticas que constituírem a irregularidade.

Art. 540. Ao não cumprimento ao embargo aplicado, em qualquer situação, ensejará a multa cujo valor será o triplo da somatória das multas aplicadas, sem prejuízo das demais sanções a serem impostas ao caso.

Art. 541. No caso de serem regularizáveis as obras, os serviços ou instalações executadas, o pagamento da multa não exime o infrator do recolhimento dos emolumentos correspondentes, sem prejuízo da obrigação de demolir, desmontar ou modificar o que tiver sido executado em desacordo com esta lei complementar.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
150

Seção III - Da Defesa e Recurso

Art. 542. A defesa quanto a qualquer sanção e/ou indeferimento far-se-á por petição e em processo administrativo próprio, onde o interessado deverá alegar, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

§1º A petição mencionará, obrigatoriamente:

I - a autoridade julgadora a quem é dirigida;

II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;

III - os dados do imóvel;

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

V - o objetivo visado, com referência ao objeto do questionamento.

§2º A impugnação suspenderá a sanção até a decisão do Poder Executivo Municipal.

§3º O Poder Executivo Municipal determinará, por meio de ofício ou de requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias, podendo ainda solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§4º Preparado o processo para decisão, o Poder Executivo Municipal prolatará despacho em até 30 (trinta) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 543. O autuado será notificado da decisão por publicação no veículo de comunicação oficial do Município e por outro meio de comunicação (Carta com Aviso de Recebimento, e-mail ou outro).

Art. 544. A decisão administrativa produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

I - quando a decisão mantiver a autuação, mantém as penalidades aplicadas por meio do auto de infração;

II - quando a decisão tornar insubsistente a autuação, revogar as penalidades aplicadas indevidamente.

Parágrafo único. Não caberá recurso, quando a decisão administrativa for prolatada pela autoridade máxima da municipalidade.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 545. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei complementar.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
151

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR - FLS. 145

Art. 546. Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser construídos de acordo com o projeto aprovado sob o Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válido.

Art. 547. Os processos protocolados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser concluídos com base na legislação anterior.

Art. 548. Os interessados em aprovar projetos cujo protocolo necessite da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser protocolados e concluídos com base na legislação anterior, desde que a data de protocolo do processo de pedido de Certidão de Uso e Ocupação do Solo seja anterior à vigência desta lei complementar.

Art. 549. Esta lei complementar deverá ser revisada a cada 5 (cinco) anos.

Art. 550. Ficam revogadas as Leis Complementares nºs 6, de 20 de setembro de 2002; e 62, de 13 de novembro de 2009; as Leis nºs 2.292, de 12 de maio de 1977; 2.940, de 22 de agosto de 1985; 3.026, de 22 de julho de 1986; 3.412, de 22 de março de 1989; 3.699, de 17 de abril de 1991; 4.098, de 16 de novembro de 1993; 4.562, de 5 de novembro de 1996; 4.935, de 8 de setembro de 1999; e 5.354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9º ao 14, o artigo 18, os artigos 25 ao 37 e os artigos 39 ao 48 da Lei nº 4.630, de 27 de junho de 1997, com a nova redação dada pelas Leis nºs 4.794, de 17 de julho de 1998 e 6.562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1º, 2º e 3º e o artigo 5º da Lei nº 3.610, de 20 de setembro de 1990.

Art. 551. Esta lei complementar entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, ... de ..... de 2018, 457º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

SGov/rbm

DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQ... 154

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas, órgão designado pelo COMMETRO como o responsável pela normalização técnica no país.

Abrigo de Veículos

Cobertura para a proteção de veículos contra as intempéries, aberto, no mínimo, em dois de seus lados.

Acessibilidade

Possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia do mobiliário e equipamentos urbanos, dos transportes, dos sistemas e meios de comunicação, dos espaços e edificações, incluindo o patrimônio cultural e natural para as pessoas em geral e, em particular, para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Acessível

Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

Adaptação de uso

Obra que tem por objetivo mudar a classificação de uma edificação existente para que ela possa abrigar outro tipo de atividade ou uso, diferente daquele inicialmente a ela destinado.

Aeração

Ato ou efeito de arejar. Renovação de ar. Mesmo que ventilação natural.

Água Cinza

Efluente que não possui contribuição de bacias sanitárias e pias de cozinha, ou seja, o esgoto gerado pelo uso de banheiras, chuveiros, lavatórios, máquinas de lavar roupas.

Água de drenagem de terreno

Água proveniente do lençol freático presente no nível da edificação, captada através de sistemas de drenagem e de contenção do subsolo.

Água de qualidade inferior

Água não caracterizada como esgoto, porém inadequada para os usos mais exigentes.

Água de reuso

Água residuária que se encontra dentro dos padrões exigidos para sua utilização.

Água pluvial

Água que provém diretamente da chuva, captada após o escoamento por áreas de cobertura, telhados ou grandes superfícies impermeáveis.

Água potável

Água que atende ao padrão de potabilidade determinado pela Portaria MS nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde, ou outra que venha a substituir.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
153

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Alinhamento

Linha legal divisória entre o terreno de propriedade pública ou privada e o logradouro público.

Alvará

É o instrumento que dá aprovação ou autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo.

Alvenaria

Resultado de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

Ampliação

Qualquer obra que constitua na construção de um bloco independente ou não, em lote com edificação legalizada.

Andar

Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Antecâmara

Compartimento/ambiente complementar e contíguo a um outro, sendo este último para determinada atividade fim, com a função de barreira física, para proteger dos riscos de infecção e ou contaminação todos os usuários e ou os produtos processados no ambiente da atividade fim.

Áreas comuns

Todas as áreas de circulação e de uso comum, em edificações para qualquer tipo de uso e ou empreendimentos condominiais, à exceção das partes do terreno de uso exclusivo e privativo correspondentes às unidades condominiais.

Área de acumulação

Área livre reservada dentro do empreendimento para acúmulo da entrada de veículos, localizada entre o limite do imóvel e o dispositivo de acesso.

Área útil

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de toda uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares daquela.

Arrimo

Escora, apoio. V. Muro de arrimo.

Ático

Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar a casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d´água e circulação vertical.

Ato

Procedimento administrativo e procedimento executivo. Instrução administrativa.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
154

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Auto de interdição

Ato administrativo por meio do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

Barracão

Edificação provisória destinada à guarda de materiais e/ou serviços de administração de obras.

Caixa de escada

Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

Caixa de rolamento

V. Leito carroçável.

Carga térmica

Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.

Certificado de conclusão de obras

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal expede documento autorizando a ocupação parcial de edificação nova, ampliada ou reformada, ou a ocupação da totalidade ou de determinado número de unidades imobiliárias componentes de uma edificação nova, ampliada ou reformada.

Cobertura

Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por lajes e sistemas de vigamentos, telhados e materiais translúcidos (vidros, plásticos rígidos etc.).

Conexão cruzada

Qualquer ligação por meio de peça, dispositivo ou outro arranjo que conecte duas tubulações, das quais uma conduz água potável e a outra água de qualidade desconhecida ou não potável.

Conforto acústico

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições acústicas do ambiente.

Conforto luminoso

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições luminosas do ambiente.

Conforto térmico

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições térmicas do ambiente.

Construção

Qualquer obra que resulte em edificação ou empreendimento executado em terreno livre.

Coroamento

Elemento de vedação que envolve o ático.

Corte de terreno

Escavação e remoção a céu aberto, total ou parcial da superfície de um terreno resultando no rebaixamento e na formação de nova superfície do mesmo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
155

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Cota de soleira

É a diferença altimétrica de um ponto na soleira do vão da porta de acesso principal da edificação, em referência a um ponto conhecido na guia da rua frontal a mesma, também conhecida como cota de implantação do piso térreo da edificação.

Deque Molhado / Prainha

Tanque de piscina, ou parte dele, cuja profundidade da água seja inferior a 0,60m (sessenta centímetros), utilizada para descanso e lazer.

Desempenho

É o atendimento das exigências: fisiológicas, psicológicas, sociológicas e econômicas do homem.

Dimensão mínima

Menor distância medida em projeção horizontal entre os limites paralelos das paredes e é definido sempre por uma linha.

Divisórias Leves

Estruturas utilizadas para dividir compartimentos, geralmente de gesso, Eucatex ou PVC, que diferem da alvenaria por serem mais fáceis de serem instaladas e removidas.

Edícula

Edificação secundária e acessória da edificação principal e que não poderá constituir domicílio independente.

Edificação

Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

Edificação de uso misto

Edificação ou conjunto de edificações destinados ao uso residencial onde também se admite os usos de comércio e ou serviços, excluídos todos os demais usos.

Edificação Multirresidencial

Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, isolada e ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, em um ou mais blocos, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com áreas e instalações de uso comum. Todo empreendimento residencial na forma de urbanização condominial será enquadrado como habitação multirresidencial.

Edificação Multirresidencial Horizontal

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, podendo estas terem sobreposição de até 2 (duas) unidades residenciais com acessos independentes até o logradouro público.

Edificação Multirresidencial Vertical

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas verticalmente.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
156

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Edificação Unirresidencial

Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote, podendo, para efeito desta Lei Complementar, ter até 2 (duas) unidades no mesmo terreno desde que sobrepostas e com acessos independentes até o logradouro publico.

Edifício garagem

Edificação destinada exclusivamente ao estacionamento de veículos, geralmente dotado de rampas e/ou elevadores.

Edilícia

Relativa a prédios. Legislação edilícia é aquela que regula as construções e uso de edifícios.

Embargo

Impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou pelo desatendimento a esta lei / Código de Obras e Edificações, por meio de ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, baixado no exercício do poder de polícia, por autoridade competente.

Empena

Qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno, e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação, comumente denominada "parede cega", independentemente de serem elementos de fachada.

Empreendimento

Toda e qualquer ação física, pública ou privada que, com objetivos sociais ou econômicos específicos, cause intervenções sobre o território, envolvendo determinadas condições de ocupação e manejo dos recursos naturais e alterações sobre as peculiaridades ambientais.

Entulho

Restos de materiais provenientes da construção de um prédio; materiais inúteis resultantes da demolição.

Equipamento Mecânico

Instalação/máquina que realiza atividade através de movimento.

Escavações

Remoções de terras ou outros materiais componentes do solo.

Esgoto doméstico

Despejo líquido resultante do uso da água para preparação de alimentos, operações de lavagem e para satisfação de necessidades higiênicas e fisiológicas.

Esgoto ou efluente industrial

Despejo líquido resultante da atividade industrial.

Esgoto sanitário

Despejo líquido constituído de esgoto doméstico e industrial, água de infiltração e parcela de contribuição pluvial.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ... 157

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Esquadrias

Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, guichês etc., e seus complementos.

Estanqueidade

É a propriedade do material ou do elemento construtivo de não permitir a passagem de água.

Estore

Cortina que se enrola e desenrola por meio de mecanismo apropriado.

Fachada

Face exterior de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a principal.

Filtro anaeróbio

Unidade destinada ao tratamento de esgoto, mediante afogamento do meio biológico filtrante.

Fossa séptica ou Tanque séptico

Unidade cilíndrica ou prismática retangular de fluxo horizontal, para tratamento de esgotos por processos de sedimentação, flotação e digestão.

Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Gabarito de altura

É a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

Galeria comercial e de serviços

Conjunto de unidades para uso comercial ou de serviços individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso dos usuários e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

Garagem de veículos

Ambiente fechado em 3 (três) ou mais lados, para o estacionamento de veículos.

"Grade"

Linha reguladora de uma via, composta de uma sequência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

Grupamento de edificações

Conjunto de duas ou mais edificações construídas em um único terreno.

Habite-se

V. Certificado de Conclusão de Obras.

Infraestrutura Verde

Áreas permeáveis ou semipermeáveis, plantadas ou não, que prestam serviços ambientais ao meio urbano contribuindo para melhora da qualidade ambiental, especialmente no que se refere a microdrenagem e a paisagem urbana.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
158

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Ignifugante

É a propriedade de retardar a propagação das chamas em materiais de fácil combustão.

Iluminação Zenital

Iluminação feita pelo teto da edificação. Zênite - ponto alto.

Imputrescível

É a propriedade do material de não se deteriorar mediante determinada conservação.

Incolumidade

O que deve estar livre de perigo, ileso, intato, bem conservado.

Inércia térmica

Capacidade de um material ou componente de uma edificação de retardar e amortecer o fluxo de calor entre dois meios.

Infração

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

Interdição

Ordem para paralisação ou encerramento de empreendimento ou atividade; ordem e ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade, pela desobediência à ordem legal da autoridade competente.

Insolação

Efeito da luz solar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície. A insolação é desejável nas edificações, pois tem algum efeito bactericida em face dos raios ultravioleta e pode ajudar a promover a circulação de ar e a retirada de umidade.

Insonorização

Tratamento acústico dado aos compartimentos, de forma a garantir o conforto e bem estar do usuário e vizinhança, quanto ao incômodo causado por sons e ruídos de qualquer natureza.

Instalação comercial e de serviços

Conjunto de mobiliário e outros equipamentos dispostos no interior de unidades ou edificações comerciais e de serviços de modo a permitir o exercício de uma atividade econômica.

Instalações prediais

Conjunto de sistemas complementares necessários ao pleno funcionamento da edificação tais como: elétrico, eletrônico, hidráulico e sanitário, mecânico e hidráulico, vapor, gases, comunicação, telefonia, lógica etc.

Jirau

Mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento.

Leito carroçável

Parte da via ou do logradouro público destinado à circulação de veículos.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
159

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Licença

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal concede a permissão ou autorização a alguém, para que possa realizar determinada atividade ou empreendimento previsto em leis.

Local de reunião (ou afluência) de público

Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de 50 (cinquenta) pessoas, tais como teatro, cinema, museu, biblioteca, auditório, tribunal, clube, estação de passageiros, igreja, templo, salão ou centro comunitário, salão de baile, estádio esportivo, circo e assemelhados.

Logradouro público

Espaços de domínio público destinados à circulação de pessoas e veículos, ou de ambos, compreendendo passeios, avenidas, ruas, alamedas, travessas, praças, estradas, vielas, largos, viadutos, escadarias etc., que se originem de processo legal de ocupação do solo ou localizados em Áreas de Especial Interesse Social.

Lote

A parcela de terreno infra-estruturado proveniente de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento) com, pelo menos, uma testada com frente para um logradouro público.

Manutenibilidade

Qualidade daquilo que pode ser manutenido ou mantido. O que é de fácil manutenção.

Marquise

Balanço constituindo cobertura, localizado em qualquer fachada da edificação.

Meio-fio

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio do leito carroçável do logradouro.

Memorial Descritivo

É o documento, geralmente em forma de texto, que acompanha os desenhos de um projeto de uma edificação ou de um elemento formal, com os respectivos cálculos complementares, quando for o caso, no qual são descritas as técnicas construtivas e as especificações qualitativas dos materiais e componentes que comporão a edificação.

Mezanino

Piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente; pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois níveis.

Movimento de terra

Modificação do perfil do terreno ou substituição de solo em terrenos alagadiços, ou que implique em alteração topográfica.

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Muro de arrimo

Elemento estrutural destinado a conter a terra, quando o corte do terreno tem inclinação acentuada, superior ao ângulo natural de repouso do solo; comumente feito de concreto simples ou armado, pedra ou tijolo, ou de gabiões; resistente, trabalha por gravidade ou flexão, evitando desmoronamentos; construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração ou sobrecarga de construção, sobre-aterro, etc.

NBR

Norma Brasileira Registrada.

Nivelamento

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento). Verificação da horizontalidade de uma superfície. Determinação das diversas cotas de altitude de um terreno. Regularização de um terreno por meio de aterro e desaterro.

Obra

Realização de trabalho em imóvel, cujo resultado implique a alteração de seu estado físico anterior, desde seu início até sua conclusão, através de um conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimento e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais técnicos descritivos.

Obra emergencial

Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação.

Obra pública

É toda realização material e/ou construção destinada ao público ou ao serviço público; a cargo da Administração Pública ou de seus delegados.

Ocupe-se

V. Certificado de Conclusão de Obras.

Otimização do consumo de água

Realização das atividades consumidoras com o menor consumo possível, garantida a qualidade dos resultados obtidos.

Outorga

Ato administrativo mediante o qual o Poder Público outorgante (União, Estados ou Distrito Federal) faculta ao outorgado o uso de recurso hídrico, por prazo determinado, nos termos e nas condições expressas no respectivo ato.

Passeio ou Calçada (Pública)

Parte do logradouro público, via urbana ou uma obra de arte (viaduto, ponte, túnel) reservado ao trânsito exclusivo de pedestres, constituída por uma faixa lateral e contígua a pista normalmente segregada e em nível diferente.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
161

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Patamar

Superfície plana, de maior largura que o degrau, situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Pátios de iluminação e ventilação

Recinto descoberto no interior de uma construção, ou área a ela encostada, utilizado para iluminar e ventilar compartimentos.

Pavimento

Plano de piso.

Peça Descritiva

Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

Peça Gráfica

Representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

Pé-direito

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver. Caso o teto não seja plano, vale a menor das distâncias.

Pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida

É aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

Perfil natural do terreno

Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para elaboração do projeto e constatação da realidade.

Petição

Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o Poder Público.

Piso

Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento; chão, pavimento, parte horizontal do degrau das escadas.

Piso permeável/drenante

É aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de sua superfície.

Piso tátil

Piso caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou guia de balizamento, perceptível por pessoas com deficiência visual.

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
162

Plano Diretor

Complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sobre os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local. Devem suas normas legais e diretrizes técnicas se vincularem aos objetivos dos planos dos diversos escalões do governo em que se insere o Município. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana elaborado pelo Executivo Municipal e aprovado, sob a forma de lei, pela Câmara Municipal, sendo no mínimo de abrangência municipal, devendo preferencialmente integrar-se aos objetivos dos planos regional, estadual e nacional.

Platibanda

Mureta de alvenaria maciça ou vazada, localizada no topo das edificações, geralmente utilizada para fechamento das coberturas.

Porta corta-fogo

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

Projeto

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita execução dos serviços de uma obra.

Projeto Simplificado

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita compreensão, análise e aprovação pelo órgão municipal competente.

Poço de iluminação e ventilação

São áreas a céu aberto, livres e desembaraçadas de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

Recuo

São as distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote, considerando todos seus pavimentos, sendo que o recuo é medido perpendicularmente ao alinhamento ou divisa(s), constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos; quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos.

Reentrância

Espaço aberto que fica recuado do alinhamento da construção determinando concavidade no paramento externo.

Reforma

Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
163

mudança de uso e sem alteração de área de construção.

Reforma com ampliação

Qualquer obra de acréscimo vertical ou horizontal a partir de uma edificação existente e legalizada, inclusive construção de bloco independente dentro do mesmo lote.

Renovação de Licença

Revalidação da licença concedida anteriormente.

Reparo

Obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

Resíduos Sólidos

Material descartado com conteúdo líquido insuficiente para livremente exercer influência nos estados sólidos ou semi-sólidos, resultantes de atividade da comunidade, sejam eles de ordem doméstica, hospitalar, comercial de serviços de varrição e industrial.

Resíduos Sólidos de Construção e Demolição

Todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, podendo ser provenientes de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

Restauro

Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Rota Acessível

Trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos ou internos de espaços e edificações e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Rufo

Proteção utilizada para evitar infiltração de águas das chuvas e não criar umidades causadoras de fungos, geralmente em chapa de zinco dobrada, empregada no encontro entre duas paredes ou entre parede e telhado. Aplica-se também sobre muros para formar pingadeiras e não escorrer pelas paredes internas e externas.

Sacada ou balcão

Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior, podendo ser coberta ou descoberta.

Saliência

Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou aposto em edificação ou muro que se destaca em relação ao plano de uma fachada ou muro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO - CAMPO 164

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Sarjeta

Valeta implantada na intersecção do meio fio, ou extremidade da calçada, com a faixa carroçável das ruas para escoar águas pluviais.

Segurança

É o atendimento das condições mínimas necessárias do usuário na edificação, garantindo a salvaguarda de pessoas e de seus bens.

Sistema de Medição

Conjunto de equipamentos e acessórios destinados a contabilizar e disponibilizar o volume consumido em um determinado período de tempo. Pode ser composto por apenas um medidor mecânico, com saída pulsada ou eletrônicos, os quais permitem a leitura remota.

Soleira

Parte inferior do vão da porta que está rasante com o piso. Nas portas externas, a soleira concorda com o piso interno, formando degrau pela parte de fora.

Sondagem

Procedimento realizado para investigar as características do solo, podendo ser geotécnica, que determina as tensões admissíveis do solo para fins de edificação das fundações, ou ambiental, que identifica a presença de contaminação no solo, decorrentes de vazamentos, derrames de produtos, resíduos tóxicos, etc..

Subsolo

Pavimento localizado abaixo do térreo.

Sumidouro ou poço absorvente

Poço seco escavado no chão e não impermeabilizado, que orienta a infiltração de água residuária no solo.

Sustentabilidade

Atendimento das necessidades das gerações atuais, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações futuras.

Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume

Vedação provisória do terreno durante o período da obra, geralmente de madeira.

Terraço

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nivel de um de seus andares, mas acima de uma parte da edificação.

Terraço de serviço

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um de seus andares, destinado para área de serviço.

Terraplenagem

Movimento de terra que implica num conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de terras, necessárias à realização de uma obra.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
165

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Térreo

Pavimento que dá acesso à entrada principal da edificação, geralmente localizado no mesmo nível da via pública.

Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento.

Toldo

Resguardo de lona, ou de outro tecido similar, retrátil ou não, que se coloca acima de portas e janelas para proteger os interiores, principalmente do sol e chuva.

Torre

Construção cujas dimensões da base são menores que sua altura, presente comumente nas igrejas como apêndice da construção principal, e neste caso usado como suporte do campanário.

Tubulação

Conjunto de componentes formados, basicamente, por tubos, conexões, válvulas e registros, destinados a conduzir líquidos.

Varanda

Parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior, sempre protegido com uma cobertura, que faz a transposição entre o ambiente interno e externo.

Via pública

O mesmo que logradouro público.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
166
CAMPOLIM

ANEXO 02

EXIGÊNCIAS DE ACABAMENTOS E REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES

TABELA-02 – GERAL

Acabamentos			Local para Aplicação	
Descrição	**Piso**	**Parede (mínimo)**	**Compartimentos**	**Edificações**
De material resistente, durável, liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza	Todo o ambiente	0,60m (sessenta centímetros) acima das pias, tanques e locais de uso de água	Em locais com ponto de água nas instalações sanitárias, cozinhas, copas, áreas de serviço, lavanderia e similares.	Unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados (exceto instalações sanitárias coletivas).
		1,50m (um metro e cinquenta centímetros)	Em locais onde haja lavagem e uso intensivo de água (como chuveiros) e local adequado a refeições (onde seja necessária a lavagem frequente do local devido a forma e intensidade de uso).	Unidades habitacionais, cozinhas, despensas, área de serviços e lavanderia das unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados, comércios, serviços e indústrias (exceto instalações sanitárias coletivas).
		2,00m (dois metros)	Todas as instalações sanitárias coletivas de qualquer uso, ambientes onde haja manipulação, armazenamento, embalagem e distribuição de gêneros alimentícios (inclusive cozinhas e refeitórios), locais onde ocorram atividades que necessitem de controle de limpeza (inclusive com lavagens frequentes), todos os locais onde se toca e/ou se manipula pessoas, animais e vegetais.	Comércios, serviços e indústrias.
		Até o teto	Todos os ambientes destinados a funções, serviços e usos especiais de alimentação ou saúde.	Para atividades onde seja necessário um rígido controle da limpeza.

Deverão ser observadas todas as normas técnicas e disposições legais federais, estaduais e municipais (inclusive das vigilâncias sanitárias) independente do disposto neste Anexo.

Em locais de serviços ou de interesse à saúde – prever revestimento, preferencialmente de cor clara.

ANEXO 01

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03A – HABITAÇÃO

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área)	
		Pé direito (m)	Área (m^2)	Círculo inscrito (øm)		insolação	ventilação
Habitação e Habitação de Interesse Social	Salas, Dormitórios, Escritório/Estudo	2,60	8,00	2,40	Espaço "I"	1/8 e no mínimo 0,60m^2	1/16 e no mínimo 0,30m^2
	Sala / Dormitório		12,00				
	Cozinha/Copa, Depósito >2,50m^2 (1)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"		
	Área de Serviço / Lavanderia		2,00	1,10			
	Banheiro (2)(3)		2,50				
	Lavabos, Vestiários, Circulação, Depósitos ≤2,50m^2 e outros (4)		---	--- (5)	Faixa "A" (6)	---	
	Garagem	2,30	12,00	---	---	---	1/33 e no mínimo 0,30m^2

(1) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
(2) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
(3) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
(4) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
(5) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.
(6) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROCESSO 168

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03B – COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) (1)	
		Pé direito (m)	Área (m²)	Círculo inscrito (øm)		insolação	ventilação
Comercial e de Serviços	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 (2)	10,00 (3)	2,40 (4)	Espaço "I" ou Faixa "A" (5)	1/5 e no mínimo 0,60m²	1/10 e no mínimo 0,30m²
	Salão Comercial (Pav. Térreo)	3,00					
	Copa (6) / Cozinha, Depósito > 2,50m² (7)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A".	1/8 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Refeitório		10,00 (8)	---			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários (9)(10)		---		Faixa "A" (11)	---	
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m² (12)		6,00	--- (13)			
			---				

(1) Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.

(2) Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).

(3) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.

(4) Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m² (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.

(5) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

(6) Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m² (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m² (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.

(7) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

(8) O refeitório terá área de 1,00m2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados. Sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.

(9) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

(10) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

(11) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

(12) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

(13) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização especifica.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
169

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03C – HOSPEDAGEM

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) (1)	
		Pé direito (m)	Área (m^2)	Círculo inscrito (m)		insolação	ventilação
Hospedagem	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,60 (2)	10,00 (3)	2,40 (4)	Espaço "I" ou Faixa "A" (5)	1/5 e no mínimo 0,60m²	1/10 e no mínimo 0,30m²
	Repouso	2,60	10,00 (6)	2,40			
	Copa (7) / Cozinha, Depósito > 2,50m² (8)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Refeitório		10,00 (9)	---			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários (10)(11)		---		Faixa "A" (12)	---	
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m² (13)		6,00	--- (14)			
			---				

(1) Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.
(2) Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).
(3) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
(4) Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m² (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.
(5) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(6) Em se tratando dos dormitórios coletivos e similares, a área mínima será de 5,00m² (cinco metros quadrados) por leito.
(7) Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m² (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m² (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.
(8) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
(9) O refeitório terá área de 1,00m² (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados. Sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.
(10) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
(11) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
(12) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(13) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
(14) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

170

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03D – INDUSTRIAL

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) [1]	
		Pé direito (m)	Área (m^2)	Círculo inscrito (m)		Insolação	Ventilação
Industrial	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 [2]	10,00 [3]	2,40 [4]	Espaço "I" ou Faixa "A" [5]	1/5 e no mínimo 0,60m^2	1/10 e no mínimo 0,30m^2
	Galpão Industrial	3,50 [6]				1/6 e no mínimo 0,60m^2 [7]	1/9 e no mínimo 0,40m^2
	Copa [8] / Cozinha, Depósito > 2,50m^2 [9]	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m^2	1/16 e no mínimo 0,30m^2
	Refeitório		10,00 [10]	---			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários [11][12]		---				
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m^2 [14]		6,00		Faixa "A" [13]	---	
			---	--- [15]			

[1] Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.

[2] Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).

[3] Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m^2 (seis metros quadrados) cada.

[4] Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m^2 (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.

[5] Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".

[6] Podendo ser reduzido para no mínimo 3,00m (três metros) quando a área for igual ou menor a 80,00m^2 (oitenta metros quadrados).

[7] Admitindo-se a iluminação zenital para o atendimento.

[8] Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m^2 (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m^2 (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.

[9] Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.

[10] O refeitório terá área de 1,00m^2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/3 (um terço) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados.

[11] Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.

[12] Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.

[13] Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

[14] Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.

[15] Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
PEDAGÓGICO	BERÇÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m² por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 15 crianças	3,00m	Espaço "I"	1/5	1/10
	SALA DE AULA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	1,00 m² por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 25 crianças				
	PÁTIO COBERTO/ REFEITÓRIO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,50 m² por criança da faixa etária	---	3,50m			
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m²		2,70m	Espaço "I" ou faixa "A"(4)	1/10	1/20
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m² pelo total de crianças / com mínimo de 8,00 m²					
	ALMOXARIFADO	8,00 m²					
APOIO	BANHO (crianças de 0 a 1 ano)	0,40 m² por criança da faixa etária	1 cuba de banho ou banheira para cada 10 crianças / Deverá apresentar água quente, bancada de troca e lavatório exclusivo para lavagem de mão das funcionárias	2,50m	Faixa "A"(5)	1/8	1/16
	SANITÁRIO PARA ALUNOS (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	---	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 25 crianças da faixa etária / separados por sexo / com peças de tamanho apropriado para uso de crianças				
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m²	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---	---	---
	SOLÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m² por criança da faixa etária	---				
	ÁREA DE RECREAÇÃO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	2,00 m² por criança da faixa etária					

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(5) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 172

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL (CONTINUAÇÃO)

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
SERVIÇO	LACTÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	0,25 m² por criança da faixa etária	Poderá ser instalado no mesmo ambiente da cozinha ou anexo a esta, desde que exista bancada separada para esta atividade e sejam observadas as mesmas características exigidas para a cozinha. Deve apresentar esterilizador de tanque para desinfecção de mamadeiras ou autoclave	3,00m	Faixa "A"	1/5	1/10
	COZINHA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,25 m² por criança da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 crianças acrescentar 0,05m² por criança excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos				
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m		1/10	1/20
	LAVANDERIA	0,05 m² pelo total de crianças	Deverá ser equipada para lavagem e secagem de roupas				
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS	6,00 m² cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m	Faixa "A"(4)	1/8	1/16

1- Todo serviço de educação infantil pública ou privada deverá ser oferecido preferencialmente em pavimento térreo.

2- Quando se tratar de imóvel com mais de um pavimento, poderão funcionar em pavimentos superiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e a área de serviço, sendo vedada a utilização de tais espaços para quaisquer atividades com as crianças atendidas no local.

3- Poderão ainda funcionar em pavimentos inferiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e Áreas Descobertas – área de serviço e área de recreação (crianças na faixa etária de 1 (um) a 5 (cinco) anos e 11 (onze) meses) sendo vedado o solário (crianças de 0 (zero) a 1 (um) ano).

4- As edificações destinadas à educação infantil deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROJETOS E APROVAÇÃO
173

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03F – EDUCAÇÃO FUNDAMENTAL E MÉDIO

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
PEDAGÓGICO	SALA DE AULA	1,20 m² por aluno	---	3,00m	Espaço "I"	1/5	1/10
	PÁTIO COBERTO/ REFEITÓRIO	0,50 m² por aluno (4)		3,50m			
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m² (5)		2,70m	Espaço "I" ou faixa "A" (6)		
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m² pelo total de alunos / com mínimo de 8,00 m²					
	ALMOXARIFADO	8,00 m²				1/10	1/20
APOIO	SANITÁRIO PARA ALUNOS	---	1 bacia, 1 lavatório, 1 chuveiro/ducha e 1 mictório para cada 25 alunos / separados por sexo	2,50m	Faixa "A" (7)	1/8	1/16
SERVIÇO	COZINHA (8)	0,25 m² por aluno da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 alunos acrescentar 0,05m² por aluno excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos	3,00m	Faixa "A"	1/10	1/20
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m			
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (8)	6,00 m² cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m	Faixa "A" (10)		
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m²	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---		---
	ÁREA DE RECREAÇÃO	0,50 m² por aluno (11)					

1- As edificações destinadas ao ensino fundamental e médio deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capitulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m² (dois metros quadrados).
(5) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
(6) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(7) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(8) Quando não houver preparação de alimentos, poderá ser substituída por COPA com área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados).
(9) Podendo ser reduzido a critério da autoridade sanitária.
(10) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(11) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m² (dois metros quadrados).

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROCURADORIA GERAL
174

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

As edificações destinadas ao uso "Saúde" e/ou "Saúde integrados a Serviços Sociais" (asilos) deverão atender os dimensionamentos mínimos específicos, de acordo com as normas e regulamentos específicos a cada atividade. Em caso de ausência de qualquer dimensionamento, deverá ser utilizado o disposto neste anexo, de acordo com o critério de similaridade.

Os ambientes que necessitam de condições especiais de iluminação e ventilação, como os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shopping-centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros, deverão observar o disposto nas normas técnicas com relação à iluminação e ventilação, garantindo o mínimo estabelecido.

ARQUIVO MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
175

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

TABELA-04A – DOS REQUISITOS PARA A QUANTIFICAÇÃO DOS SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Residencial: - Unifamiliar - Multifamiliar Horizontal e Vertical	Prever no mínimo um banheiro por unidade residencial									
Hotéis, Motéis, Casas de Pensão, Hospedarias, Colônias de Férias, Acampamentos e congêneres que não possuam instalações sanitárias individuais (1)	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	---	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 20 leitos ou fração do pavimento a que serve						opcional			
Orfanatos, Albergues e Congêneres, Estabelecimentos Militares e Penais, Conventos, Mosteiros, Seminários e similares	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 10 leitos ou fração do pavimento a que serve						20 leitos			
Educação – Escolas e Internatos	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve									
	01	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**			
	Para cada 10 salas de aulas para professores						opcional			
Educação – Pré-escola e assemelhados (crianças de 0 a 6 anos)	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	---	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve						---			
Áreas de recreação em Edificações de Educação – Escola e Internatos	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 100 alunos(as)				**100 alunos se houver prática de educação física**		**200 alunos** (opcional)			
Locais de práticas esportivas e piscinas (inclusive para os praticantes em ginásios e estádios)	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**sim**	**sim**	**sim**
	40 mulheres	**40 homens 60 se houver mictório**	**40 mulheres**	**40 homens**	**40 banhistas**		**60 homens** (opcional)			
Locais de reunião e afluência de público de cultos religiosos	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	**01**	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 200 lugares									

(1) em estabelecimentos com instalações sanitárias individuais (por dormitório), poderá ser previsto apenas instalações de uso comum em espaços públicos na proporção de um feminino e um masculino (composto cada um por uma bacia e um lavatório) para cada 100 leitos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
176

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Locais de reunião e afluência de público sociais, culturais, esportivos e de cultos religiosos (Cinemas, Teatros, Auditórios, Ginásios, Estádios) [2]	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	**01** (opcional)	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 100 lugares		**Para cada 200 lugares**							
Circos, Parques de Diversão de Uso Público	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	**01** (opcional)	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 200 lugares									
Supermercados, Shopping Centers, Galerias e Centros Comerciais	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	**01** (opcional)	**sim**	**sim**	---
	Para cada 1.000m² de área total									
Edifícios de Comércio e/ou Serviços e assemelhados	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	**01** (opcional)	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 200m² ou fração de área útil de salas									
Comércio onde se consome gêneros alimentícios [3][4], locais de atendimento ao público (agências bancárias, repartições e congêneres)	**01**	**01**	**01**	**01**	---	---	---	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 200m² ou fração de área útil para uso público[5]									
	01	**01**	**01**	**01**	---	---	---			
	Para cada 200m² ou fração de área útil para funcionários[6]									
Industrias e Grandes Oficinas	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01**	**01** (opcional)	**sim**	**sim**	**sim**
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno									

[2] Apenas para o público, para os praticantes de atividades ver item especifico.
[3] Os compartimentos com até 30,00 m² (trinta metros quadrados) prever apenas um sanitário para funcionários e um ponto de água acessível a todos, para lavagem de mãos do público consumidor.
[4] Os compartimentos com mais de 30,00m² (trinta metros quadrados) e com até 200,00m², prever apenas um sanitário adaptado para cada sexo.
[5] Cálculo apenas para a área destinada ao público.
[6] Cálculo apenas para a área destinada aos funcionários.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 177

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Edificações destinadas a atividades ou operações onde os trabalhadores desempenhem atividades insalubres, com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou substâncias que provoquem sujidade e nos casos em que haja exposição de calor intenso.	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno				10 trabalhadores(as) por turno		20 trabalhadores(as) por turno			
Aeroportos, Estações Rodoviárias, Ferroviárias, Portuárias e Estabelecimentos Congêneres. Velórios e Cemitérios	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 pessoas em locais de trabalho (7)									
	01	01	01	01	---	---	01			
	Para até 150,00m² de área de atendimento, espera e recepção para uso público									
	02	02	02	02	---	---	02			
	Para áreas maiores que 150,00m² e até 500,00 m² de atendimento, espera e recepção para uso público									
	03	03	03	03	---	---	03			
	Para áreas maiores que 500,00m² e até 1000,00 m² de atendimento, espera e recepção para uso público (8)									

Para todas as edificações deverá ser observado o disposto nas Normas Técnicas Oficiais com relação à instalação de sanitários acessíveis (especialmente em relação à quantificação, dimensionamento e projeto).

(7) destinado para funcionários.

(8) Acrescentar mais 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 500,00m² (quinhentos metros quadrados) ou fração excedente de 1.000,00m² (mil metros quadrados) para o sexo masculino e a mesma quantidade para o sexo feminino, com a exceção do mictório.

178

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Tabela-04B – DIMENSIONAMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Tipo de Peça	Dimensões Mínimas das Instalações	
	Largura (M)	Área (M²)
Bacia (Cela)	1,00	1,20
Lavatório (Cela)[5]	0,80	0,80
Chuveiro (Cela)	1,00	1,20
Mictório (Cela) [6]	0,80	0,80
Bacia e Lavatório	1,00	1,72
Bacia, Lavatório e Chuveiro	1,10	2,50
Bacia, Lavatório, Chuveiro adaptados para pessoas com Deficiência	Seguir parâmetros estabelecidos na Norma Técnica Oficial.	

[5] Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos lavatórios quando dispostos em bancadas ou em linha.

[6] Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos mictórios quando dispostos em linha.

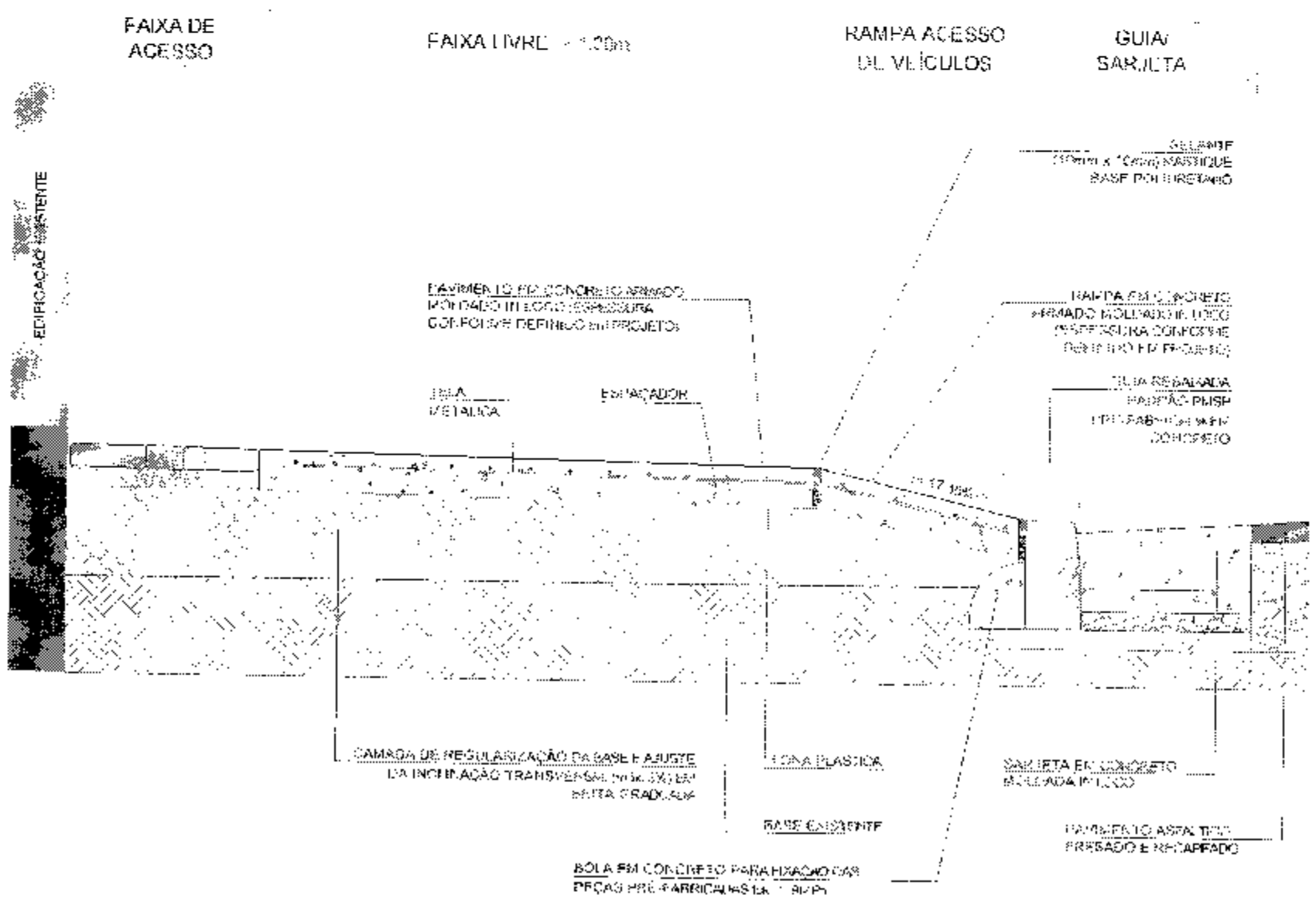
CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
APROVADO E SANCIONADO

ANEXO 05 - 79

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO- 05A





CALÇADA TÍPICA COM RAMPA PARA ACESSO DE VEÍCULOS

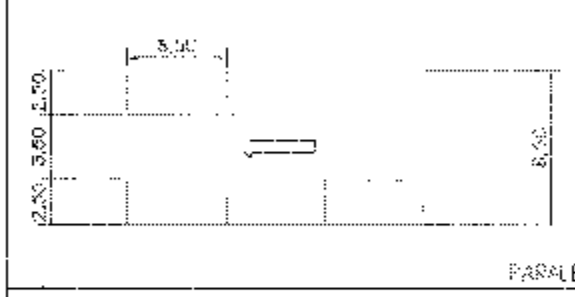
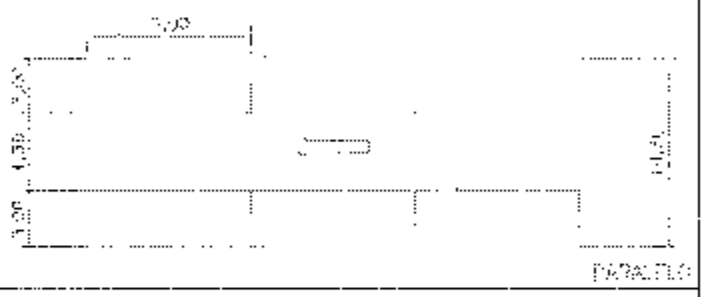
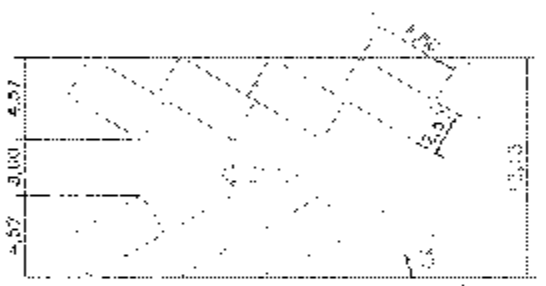
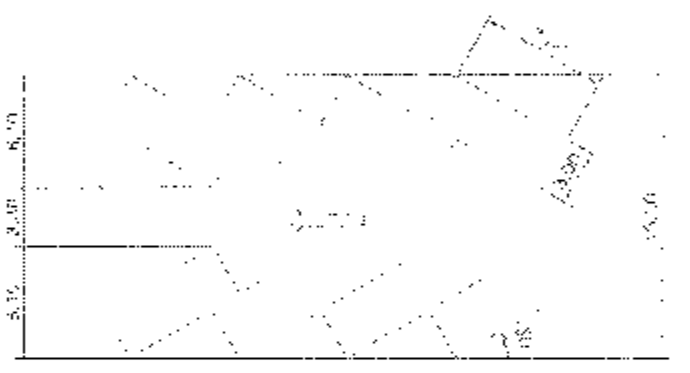
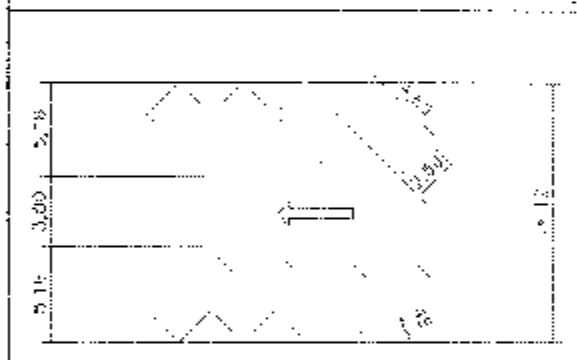
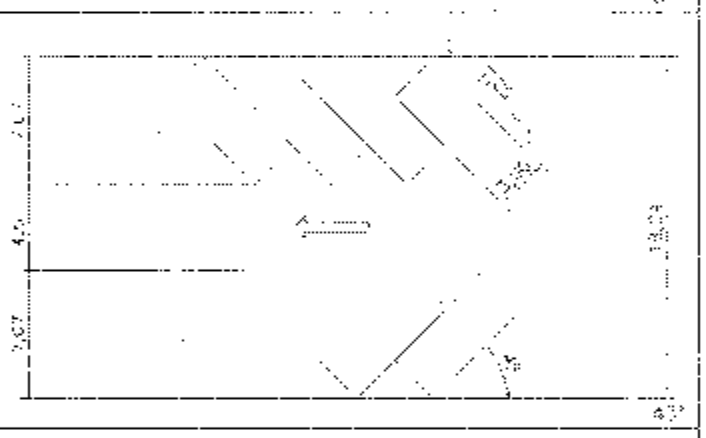
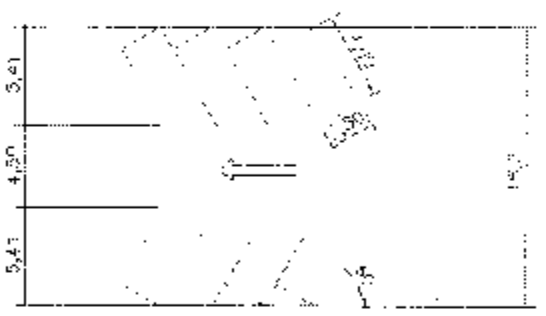
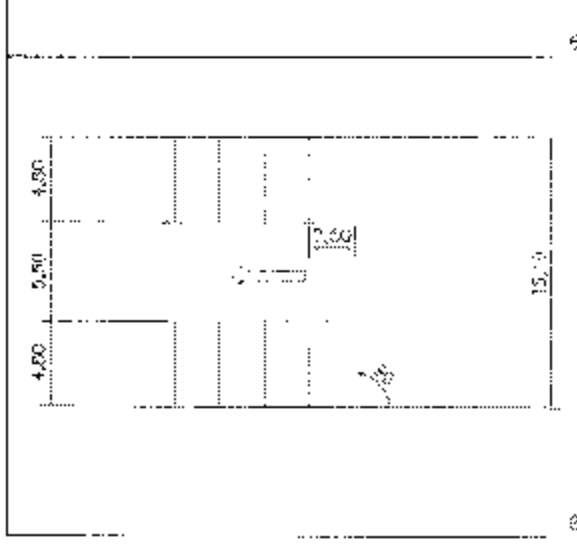
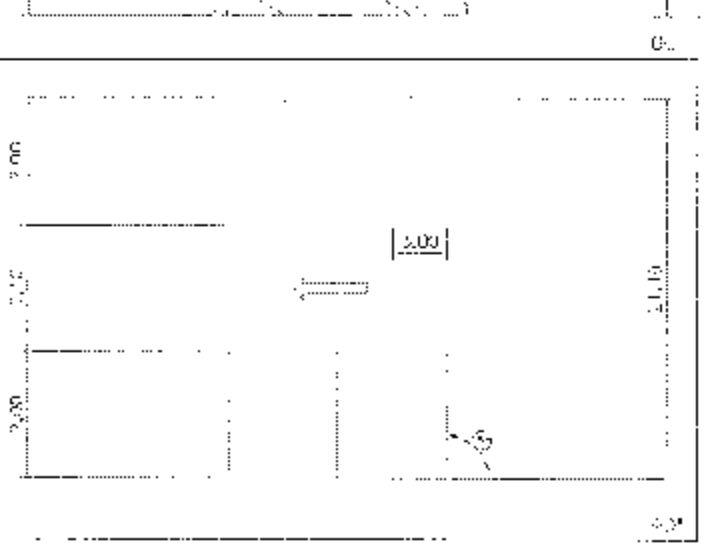
CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 180

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO - 05B

PARÂMETROS GEOMÉTRICOS
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO ÚNICO

AUTOMÓVEIS	VEÍCULOS DE CARGA
 PARALELO	 PARALELO
 30°	 30°
 45°	 45°
 60°	 60°
 90°	 90°

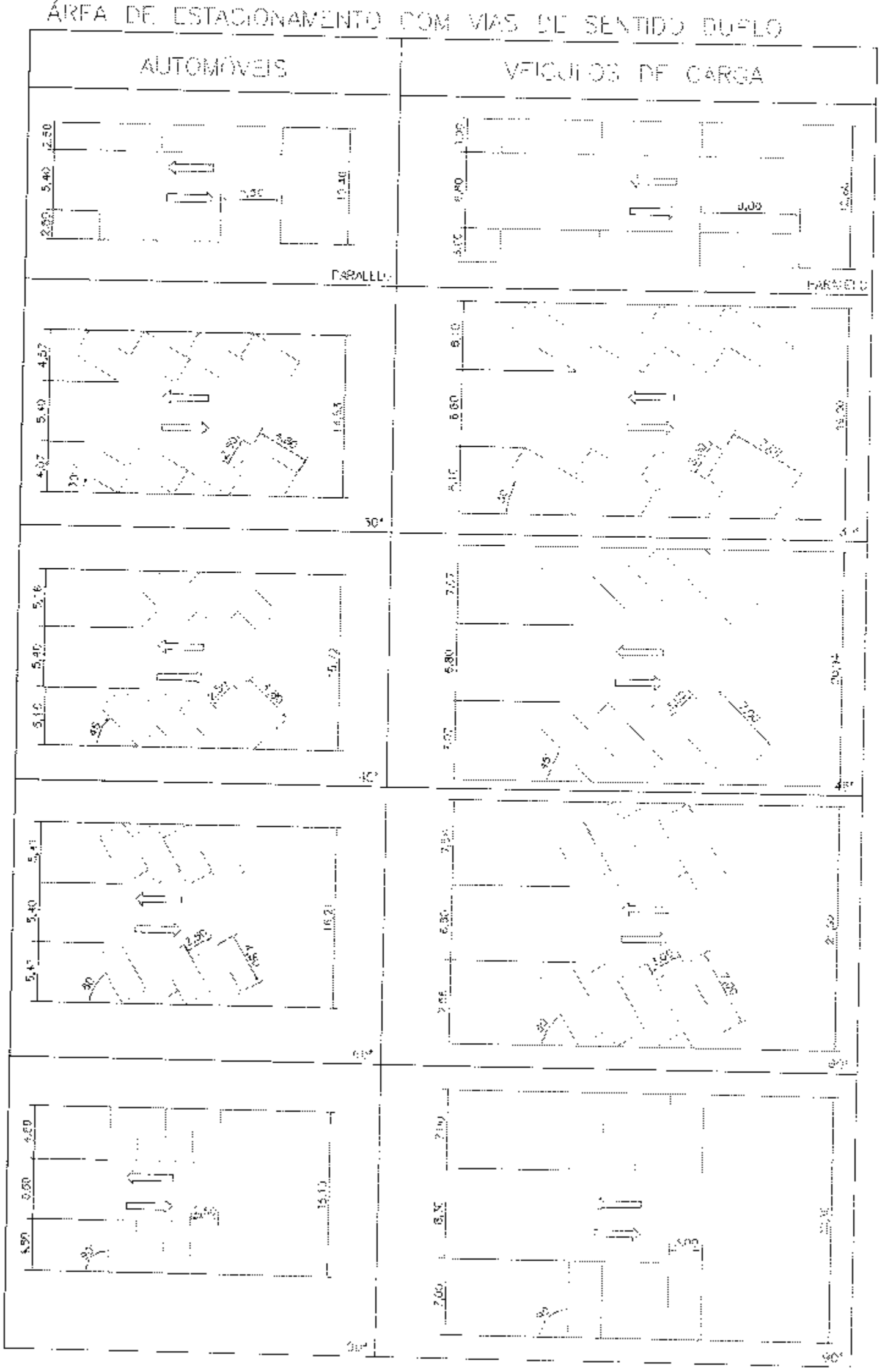
CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
181

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO - 05C

PARÂMETROS GEOMÉTRICOS
ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO DUPLO



ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
182
FOLHA

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

TABELA- 05D

Atividade	Vagas Privativas	Vagas Públicas
Unirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	-
Multirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	De 06 a 10 unidades: mínimo de duas vagas
		De 10 a 30 unidades: mínimo de três vagas
		Acima de 30 unidades atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.
Comercial, industrial e serviços		Mínimo de uma vaga para cada 80,00m² de área construída, mínimo 03 vagas
Edifícios de escritórios	Mínimo de uma vaga por unidade	Mínimo de uma vaga para cada 150,00m² de área construída, mínimo 03 vagas
Igrejas e templos		Mínimo de uma vaga para cada 30,00m² de área construída, ou uma vagas a cada dez assentos (o que for mais restritivo)

Obs$_1$: Para os imóveis classificados como Polos Geradores de Tráfego, conforme legislação específica, cuja implantação ou ampliação dependa da obtenção, pelo interessado, da Certidão de Diretrizes Viárias (CDV), a área ou número de vagas mínimas obrigatórias deverão atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.

Obs$_2$: A área construída utilizada para fins de cálculo de vagas de estacionamento deve ser a área edificada, excluindo-se vazios, área de jardins, estacionamentos, área descobertas e equipamentos (casa de máquinas, bombas e geradores).

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

TABELA-06A – GERAL

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
1- Não comunicar ao órgão competente do município a baixa da responsabilidade técnica quando cessar a mesma.	10	Profissional infrator
2- Executar obra de construção, ampliação, reforma, demolição de qualquer natureza sem licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou sem responsável técnico (no caso de ter sido solicitada a baixa de responsabilidade técnica).	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente (exceto em caso de baixa de responsabilidade técnica)
3- Executar obra e/ou demolição de qualquer natureza em imóveis de valor cultural e sítios históricos sem licenciamento.	120	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
4- Executar obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres, bem como implantar equipamentos complementares de cada rede, transformadores e similares sem licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
5- Executar implantação ou rebaixamento de guia sem licenciamento.	30	Proprietário

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
Fls. 38
1

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
6- Executar ou colocar tapume, stand de vendas, caçambas e outros serviços de apoio às construções sem licenciamento.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
7- Executar a canalização e/ou desvio de cursos d'água no interior e/ou exterior dos lotes sem licenciamento.	120	Proprietário
8- Não requerer a prorrogação de prazo da licença se dentro do prazo fixado, a construção não for concluída.	2	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
9- Habitar, ocupar, utilizar obra concluída sem o Certificado de Conclusão de Obra.	60	Proprietário
10- Não fornecer ao município, quando solicitado, os projetos e as anotações de responsabilidade técnica de equipamentos implantados.	10	Profissional responsável técnico
11- Não manter as instalações e equipamentos em perfeito estado de conservação e funcionamento.	10	Infrator

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
184

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
12- Não executar a vedação do terreno no alinhamento da via pública, a vedação e o lacre das vias de acesso ao imóvel, quando tratar-se de imóvel com obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias, ou em ruínas, ou que possibilite efetivamente a ocupação irregular.	30	Proprietário
13- Não promover a demolição a bem da segurança pública determinada pelo Órgão Municipal Competente nas hipóteses de ruína iminente.	30	Proprietário
14- Não executar obras de emergência, para garantia de estabilidade, sob responsabilidade do profissional legalmente habilitado, ou a demolição de qualquer construção, contígua ou não ao logradouro público, com risco de desabamento, exceto as edificações de valor cultural que deverão receber medidas protetoras as expensas do proprietário.	30	Proprietário
15-Não executar medidas protetoras para a conservação do solo em terrenos de aclive acentuado, sujeitos à ação erosiva da água das chuvas e que, por sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, à limpeza e à circulação nos passeios e logradouros.	30	Proprietário

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
185
13

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
16- Executar instalações temporárias antes da expedição do alvará de construção da obra.	60	Proprietário
17- Executar instalações temporárias sem atender às determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário
18- Não efetuar a vedação da obra durante a sua execução, ou efetuá-la em desacordo com as determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
19- Iniciar os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra antes da expedição do devido licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
20- Não executar na área interna da obra, sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.	10	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
189

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
21- Não proporcionar o escoamento às águas pluviais e a proteção do terreno contra infiltrações ou erosão durante a execução da construção.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
22- Comprometer as tubulações e instalações sob o passeio do logradouro, quando da execução de escavações e movimentos de terra.	50 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
23- Não apresentar ao órgão competente, quando solicitado, o laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, bem como diagnóstico arqueológico.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
24- Não executar a proteção e escoramento das instalações de serviço público durante os processos usuais de preparação e contenção do solo.	30 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
25- Não executar a construção, manutenção e contenção do terreno, quando exigido pelo órgão competente, na hipótese de alteração do perfil natural do mesmo pelo(s) proprietário(s) ou seu preposto.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
18

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
26- Não executar as obras exigidas pelo órgão competente, em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e nas divisas com vizinhos quando as terras do terreno mais alto ameaçarem desabar, pondo em risco as construções, acaso existentes no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
27- Depositar material de construção no logradouro público.	50	Proprietário
28- Não adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros ou a parte do logradouro público que ficar com a limpeza prejudicada pelos seus serviços, durante a execução das obras e demolições.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
29- Não conservar durante a execução da obra o logradouro permanentemente limpo.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
30- Executar demolição fora do horário estabelecido pelo órgão competente.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
188

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
31- Não manter os materiais de abertura de valas ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua.	50	Infrator
32- Não apresentar laudo técnico quanto a garantia da integridade e estabilidade dos imóveis de valor cultural ou em sítios históricos, quando da execução de serviços.	4	Infrator
33- Não recompor o logradouro de acordo com as condições originais e conforme a legislação vigente, após a conclusão de obras e serviços.	8	Infrator
34- Colocar materiais de construção ou entulhos, destinados ou provenientes de obras particulares, nos logradouros públicos.	50	Infrator
35- Utilizar o logradouro público para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos.	50 e apreensão, remoção do material	Infrator

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
681

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
36- Não proceder a construção ou a reconstrução dos passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não edificados, conforme as especificações indicadas pelo órgão competente.	8	Infrator
37- Colocar cunhas, rampas de madeiras ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio.	8	Infrator
38- Não providenciar a limpeza, a remoção e a destinação final adequada dos resíduos sólidos de construção e demolição gerados na obra.	50	Infrator
39- Não deixar acessível e em perfeito estado de conservação, à fiscalização municipal, o alvará, o projeto aprovado e as ARTs.	4	responsável
40- Não apresentar o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas no terreno, quando solicitado pelo órgão competente.	4	ao proprietário e ao responsável técnico
41- Executar construção sem obedecer o correto alinhamento predial determinado de acordo com os projetos oficialmente aprovados.	30	ao proprietário e ao responsável técnico

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
42- Não promover a colocação de placa de obra nos requisitos desta Lei Complementar	60	responsável
43- Não executar sistema de drenagem no interior do lote	30	ao proprietário
44- Não encaminhar quando necessário o escoamento das águas pluviais para o curso de água, vala que passe nas imediações, ou para o sistema de captação de águas pluviais, devendo, neste último caso, ser conduzida sob o passeio.	30	ao proprietário
45- Executar os conjuntos de serviços específicos durante a realização de obra ou serviço em desacordo com as disposições desta lei complementar e das normas técnicas oficiais vigentes.	10	ao responsável
46- Instalar elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, sem a execução por empresa especializada com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente se for o caso.	10	ao responsável

CÓPIA DE REPRODUÇÃO É ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
47- Não adequar os elevadores das edificações de utilização de público ao uso por pessoas com deficiência.	10	ao responsável
48- Não executar a ligação dos efluentes sanitários domésticos na rede de coleta de esgotos, desativando a fossa séptica e o sumidouro.	4	ao proprietário
49- Não efetuar manutenção periódica na fossa séptica, ou não possuir indicação precisa de sua localização.	4	ao proprietário
50- Não executar, quando exigido, reservatório de água pluvial, bem como, efetuar sua manutenção periódica e indicação precisa de sua localização.	30	
51- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequados à legislação específica.	10	ao responsável
52- Não apresentar sistema de proteção para descargas atmosféricas (pára-raios) quando for necessário o mesmo.	5	ao responsável

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
192

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
53- Executar marquise em desacordo com parâmetros disciplinados por esta Lei Complementar.	5	ao responsável
54- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequado à legislação específica, em imóveis de interesse de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural.	20	ao responsável
55- Não apresentar quando exigido laudo técnico emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados e cadastrados, quanto ao sistema de proteção para descargas atmosféricas.	5	ao responsável
56- Não substituir os sistemas que utilizem materiais radioativos ou que tenham se tornado radioativos em função do tempo de utilização ou devido a quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.	10	ao responsável
57- Executar abertura para a divisa a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) destas.	30	ao responsável

PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
Fls. 194

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
58- Não executar fechamento com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, em sacadas, balcões, varandas ou terraços junto às divisas.	30	ao responsável
59- Não possuir instalações sanitárias destinadas ao público nos casos em que a presente lei determinar.	10	ao responsável

FOLHA DE DESPACHO

PROCURADORIA JURÍDICA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 02 / 2018

PARECER N.º 056 / 2018

De iniciativa legislativa do **Senhor Prefeito,** cuida a proposta em estudo de instituição do Código de Obras e edificações do Município

Instruem o presente Projeto de Lei a Mensagem GP nº. 89/18 (fl. 01), na qual o Chefe do Poder Executivo demonstra os motivos que nortearam a proposta, Projeto de Lei Complementar 02/18, disposto em 551 (quinhentos e cinquenta e um) artigos e 6 anexos (fls. 02 a 194), e a cópia do procedimento administrativo de nº 36890/17.

É O RELATÓRIO.

O Projeto de Lei Complementar nº 02/18, tem como escopo a instituição do Código de Obras, conforme se constata do teor da Mensagem GP. nº. 89/18.

Verifica-se que o presente processo teve início por meio do Senhor Secretário de Planejamento e Urbanismo, tendo tramitado por cinco meses nos setores competentes.

Verifica-se, ainda, farta documentação demonstrando a existência de audiências públicas.

Após algumas sugestões da Procuradoria Jurídica, o complexo projeto fora remetido a essa Casa Legislativa.

Passaremos a fazer uma análise em tópicos das questões mais importantes.

FOLHA DE DESPACHO

I- DO PEDIDO DE URGÊNCIA

Por proêmio impende observar que o presente projeto de lei veio com o pedido de urgência sob a justificativa de ser de "grande relevância e de interesse para o Município de Mogi das Cruzes"

Ocorre que a lei somente autoriza este pedido em caso de devida justificativa, o que no caso não existiu. Com efeito, para os fins legais não basta dizer que se trata de assunto de grande relevância; faz-se necessário justificar em que consiste essa grande relevância.

Além disso, o §2° do art. 81 da Lei Orgânica e 133 do Regimento Interno desta Casa claramente dispõem que o prazo de urgência não se aplica aos projetos de codificação.

Daí inegável a inaplicabilidade do prazo de urgência.

II – DAS ADVERTÊNCIAS INICIAIS

Dito isso, necessário justificar o tempo utilizado para este parecer. Isso se dá porque se trata de um projeto de alta complexidade com mais de quinhentos artigos, seis anexos e quase 500 folhas, contendo, inclusive, inúmeras atas.

Assim, diante de tamanha complexidade foi necessária a utilização de um prazo um pouco maior do que o de costume.

O primeiro ponto que chama atenção em um processo de tamanha relevância ao Município, já que imporá diversas normas de conduta aos cidadãos e empresas, é o **teor da mensagem encaminhada a esta edilidade**.

Com efeito, a utilização desse instrumento é de suma importância para a explicação pormenorizada dos motivos que ensejaram a propositura, bem como para resumidamente explicar alguns aspectos técnicos em linguagem mais simples.

Por exemplo, seria importante que se relatasse quais os critérios adotados para se fixar alguns aspectos, como o do pé direito nos mais diversos casos, ou o porquê de se determinar os cômodos que os contribuintes terão de ter em casa, as obrigações a estacionamentos e restaurantes, etc.

Infelizmente, o teor da mensagem é muito objetivo (apenas quatro parágrafos), sem nenhum tipo de explicação mais pormenorizada.

Sem essas explicações a leitura das normas é difícil e o intérprete pode ficar na dúvida se estes fatores são legítimos ou desarrazoados. Até por isso se justifica algumas recomendações como aquelas endereçadas às Comissões pertinentes para averiguar se as determinações seguem padrões técnicos ou não.

Sobre a questão basta verificar as determinações específicas aos restaurantes, estacionamentos, centros comerciais, etc. Uma simples leitura demonstra que tais normas atingem duramente o pequeno empresário. Já o grande empresário não sofre maiores restrições, afinal, em regra, possui espaço e condições para se adequar. Nem mesmo o **impacto de vizinhança**, importante instrumento previsto pelo Estatuto das Cidades para grandes empreendimentos fora previsto. Muito embora exista um projeto de lei nesta Casa de Leis desde 2016, verdade é que esta seria a oportunidade para se regularizar a questão, de modo que o crescimento da cidade possa ser o mais ordenado possível.

Finalizando essas primeiras advertências, observa-se que fora determinado à fl. 01 o encaminhamento deste processo às Comissões de Justiça e Redação, Finanças e Orçamento, Obras e Habitação, Meio Ambiente e Urbanismo e Indústria, Comércio e Relações do Trabalho.

Todavia, sugerimos ainda a remessa às seguintes comissões pelos motivos destacados:

a) **transporte e segurança pública** – há uma série de dispositivos que tratam de obras necessárias para devida fluidez do trânsito, como rebaixamento de calçadas, etc. Há, ainda questões atinentes à segurança pública, afinal a observância das normas visa exatamente a segurança de todos os cidadãos. Daí porque previsões para obtenção de licenças e punições como a demolição e interdição;

FOLHA DE DESPACHO

b) **educação e cultura** – há dispositivos relativos a estes aspectos, sobretudo arts. 493 a 505;

c) **esporte e turismo** – há dispositivos que impactam diretamente nesta área, como, por exemplo, as dimensões de uma quadra;

d) **saúde** - há dispositivos que impactam diretamente nesta área, como, por exemplo, arts. 487 a 492;

e) **serviços públicos e Semae** – como já dito, há dispositivos que tratam de edificações da área da saúde, da educação, para reuniões públicas, o que, diretamente impacta nesta comissão. E o art. 3º é muito claro ao determinar que o Poder Público deverá se empenhar no atendimento das disposições previstas na lei;

f) **assistência social, direitos humanos, igualdade racial, pessoa com deficiência, criança, adolescente, adulto e idoso** – as novas determinações poderão impactar em instituições voltadas a qualquer dos assuntos previstos nesta Comissão. Além disso, há diversas normas de cada um destes grupos que necessitam ser observadas.

FOLHA DE DESPACHO

III) DA ANÁLISE DOS ASPECTOS TÉCNICOS PELAS COMISSÕES

Como se sabe esta Procuradoria não possui atribuição para julgar os aspectos técnicos da propositura, cabendo às comissões uma pormenorizada análise destes aspectos, tais como:

a) se a imposição de pé-direito em cada um dos casos é legítima ou desarrazoada (houve intensa discussão sobre este aspecto nas audiências públicas);

b) se as imposições às construções escolares, hospitalares, de reuniões públicas, etc., podem ser cumpridas e se tais imposições são necessárias e proporcionais;

c) se as normas técnicas relativas aos direitos dos deficientes, idosos, crianças, ambientais, relativas aos postos de gasolina, de trânsito, saúde, educação, segurança, em especial do Corpo de Bombeiros, etc. foram cumpridas e se tais imposições são necessárias e proporcionais;

d) se os prazos previstos são razoáveis;

e) se os limites de barreiras, andaimes, obstáculos, calçadas, rebaixamentos, respeitam os direitos dos deficientes, idosos, etc.;

f) se as alturas, larguras, profundidades, inclinações, fórmulas, distâncias, porcentagens, materiais e demais aspectos técnicos impostos pelo projeto de lei complementar são necessários, se respeitam as normas técnicas e se não são desarrazoadas;

g) se as multas do anexo 6 são proporcionais e os agentes penalizados estão corretos (houve alguns questionamentos sobre isso durante as audiências públicas), bem como se todas as condutas proibidas foram objeto de multa;

h) se as restrições aos estabelecimentos comerciais são razoáveis ou se, ao revés, inviabilizam o seu pleno exercício.

Em razão da grandiosidade da matéria, seria prudente que as Comissões pertinentes realizassem a análise pormenorizada das questões, até porque não há no processo nenhuma manifestação dos setores competentes, como a Secretaria de Educação, de Saúde, etc.

FOLHA DE DESPACHO

IV – DA USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA

Como se sabe ao Município cabe primordialmente legislar sobre questões locais. Se avança nas matérias arroladas nos artigos 22 e 24 da CF invade competência do Estado, DF ou da União.

Dentre as matérias arroladas no art. 22 estão as atinentes ao direito do trabalho.

E no presente projeto de lei há alguns dispositivos que avançam nesta seara, tais como art. 447, caput, I e §§ 1° e 2°, 450, V, 463, I, d, 467 e 478,caput e parágrafo único.

Com efeito, quando a lei determina que os empregadores sejam obrigados a criarem condições melhores a seus empregados, como a construção de refeitório, vestiário ou guarita, está, na verdade, legislando sobre **direito do trabalho**. Assim, por mais louvável que seja a intenção, nossa Constituição Federal veda ao Município legislar sobre o assunto.

Embora possa haver divergência, dispositivos que apenas exigem a observância de normas trabalhistas como a NR 18 (a exemplo dos arts. 114, 117 e 123,§2°), ou das leis de acessibilidade, como a NBR 9050 (a exemplo dos arts. 2°, §1°, 298, parágrafo único, 303, 306,§2°, e 309) ou das normas do Corpo de Bombeiros (a exemplo dos arts. 293, 305 e 33) não inovam no sistema, motivo pelo qual não parecem ser inconstitucionais.

Há, ainda, algumas disposições que podem ser interpretadas como de **índole civil**, mormente aquelas que estabelecem responsabilidades. Ora, é a União, por força do art. 22, I da CF que pode prever normas de responsabilidade civil.

Todavia, o art. 22, III, IV e V do projeto parecem fazer previsão neste sentido ao prever responsabilidades por consequências a terceiros, responsabilidade de material e responsabilidade por prejuízos decorrentes dos trabalhos nas obras.

Embora a lei não diga expressamente, a única responsabilidade que poderia derivar dessas condutas é a civil, já que a responsabilidade administrativa está no inciso VI.

Os arts. 207 e 353, §2° também vedam a existência de vãos nas divisas. Ocorre que se trata de assunto de direito civil, cuja competência é da União. Tanto que o art. 1302, parágrafo único do Código Civil não proíbe isso.

Daí porque sugerimos a supressão destes dispositivos.

FOLHA DE DESPACHO

FOLHA DE DESPACHO

V- DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

"Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei". Esta uma das **cláusulas pétreas** estabelecidas no art. 5° de nossa CF.

Por isso, indispensável que a lei preveja todos os prazos que terão impacto aos cidadãos. Apenas os prazos internos que cada Secretaria tem para exarar parecer é que poderiam ser delegados aos decretos.

Por isso, entendemos por inconstitucionais as previsões que delegam ao decreto as previsões dos prazos. Não convence o argumento da Comissão que à fl.123, verso do processo administrativo 36890/17 diz que a fixação do prazo engessaria os procedimentos.

O respeito à cláusula pétrea é indispensável, até para se regulamentar de forma apropriada o direito à defesa (outra cláusula pétrea). Com efeito, o cidadão precisa saber previamente quais os prazos que terá para fazer sua defesa, não podendo tais prazos ficarem aos influxos apenas da vontade do Executivo.

Aliás, o item 19 do parecer jurídico de fls. 281 do processo administrativo 36890/17 deixou isso muito claro.

Por isso, entendemos inconstitucionais por afronta ao princípio da legalidade os arts. 101, §2°, 103, 104 e 105, motivo pelos quais devem ser suprimidos.

VI – DOS EXCESSOS DA INTERVENÇÃO ESTATAL

Uma das principais diretrizes que norteiam nosso legislador é a intervenção estatal de forma excepcional, de forma a assegurar as **liberdades individuais** (art. 5°, caput da CF) e a **livre iniciativa** (art. 1°, IV da CF).

Ocorre que o presente projeto de lei parece minudenciar tantos aspectos que acabam por afrontar tais direitos.

Citaremos alguns deles, cabendo às comissões uma análise pormenorizada destas questões, mormente naquelas que exigem conhecimento especializado:

I) **quanto às liberdades individuais**:

a) art. 16: a Procuradoria Geral do Município havia apontado afronta ao direito de exercício de profissão ou ofício na redação original. Para corrigir o vício fora proposta a redação deste dispositivo. Ocorre que sua redação é muito confusa e, *data maxima venia*, não resolveu a questão, mormente porque o §1º autoriza que o Poder Executivo poderá fazer outras solicitações relativas ao registro dos profissionais e das empresas, considerando suas atividades específicas. Ora, quais solicitações seriam essa? E não adianta invocar o §3º para dizer que o cadastro é meramente administrativo. Afinal, sendo ou não administrativo, haverá **limitação ao exercício de ofício ou profissão**. O artigo não deixa clara qual a real intenção do Poder Executivo. Daí porque sugerimos sua exclusão.

b) art. 427, caput e parágrafo único: muito embora haja uma certa relativização no artigo seguinte, verdade é que a determinação dos **espaços que uma residência** deve ter parece absolutamente descabido, afinal não há qualquer prejuízo ao Município se o cidadão desejar não ter uma área de serviço, por exemplo;

c) art. 434: qual o sentido de se limitar o **tamanho de uma quadra**? Este artigo foi objeto de discussão, conforme se observa à fl. E o que se observa é que a Comissão responsável entendeu que observar as dimensões oficiais de uma quadra seria necessário para o estímulo de sua prática correta. Com o devido respeito, mas a justificativa não convence, afinal estimular a prática esportiva em quadra com dimensões não oficiais é melhor do que não as estimular. E isso ocorrerá se um condomínio não tiver terreno suficiente para cumprir com a metragem exigida;

d) art. 30, §3º: aparentemente viola o **direito de petição**. Ora, se a Constituição assegura o direito de petição, não pode a lei limitar a abertura do processo apenas nos casos de documentação completa. Isso autorizaria que o servidor obste o direito de petição. Se a documentação estiver incompleta o melhor é que seja feita a comunicação ao cidadão para que complemente a documentação em prazo razoável, sob pena de indeferimento do pedido. Aliás sobre o procedimento administrativo a própria lei já prevê um rito, inclusive com comunicado ao requerente (art. 101). Portanto, não há motivos para manter tal exigência.

FOLHA DE DESPACHO

II) **quanto à livre iniciativa**:

a) art. 447: não parece haver qualquer sentido para se obrigar uma empresa a possuir um depósito de material de limpeza e uma sala para administração, por exemplo;

b) art. 448: pela mesma razão anterior, não parece haver razoabilidade em se limitar a livre iniciativa obrigando os empresários que explorem o serviço de alimentação, ainda que secundariamente, a possuir determinados ambientes;

c) art. 450, III: também não parece haver razoabilidade em se exigir portas com molas e aberturas teladas;

d) art. 453: da mesma forma, qual a razoabilidade de se exigir larguras mínima de corredores, tamanho mínimo das lojas ou a forma como devem ser os halls dos elevadores?;

e) art. 457: outro artigo que exige uma largura mínima de corredor, que parece violar o princípio da livre iniciativa pela falta de razoabilidade;

f) art. 463, I: novamente o projeto busca impor configuração mínima de aposentos em serviços de hospedagem, o que em nosso entendimento fere o princípio da livre iniciativa pela falta de razoabilidade;

g) arts. 450, IV e V, 463, I, c e d, e 478: tais artigos exigem a criação de sanitários separados para funcionários e clientes e por sexo. Já foi apontado o vício de iniciativa, já que a matéria é da competência da União. Ocorre que uma exigência dessa monta poderá inviabilizar a existência de inúmeros estabelecimentos no Município, afinal, nem todos tem espaço para a construção de 4 sanitários;

h) anexo 4: o projeto de lei chega a minudenciar quantas bacias, lavatórios e chuveiros devem existir no mínimo nos estabelecimentos para cada sexo. Até a presença de mictório em alguns casos é exigida. Ora, as leis de mercado parecem impor a quantidade de materiais que os banheiros devem ter. Se o estabelecimento não possui um mínimo de conforto, o consumidor não deve lá permanecer. Qual a razoabilidade desta exigência? Aliás, há situações contraditórias na própria tabela, afinal, locais de reunião e afluência de público de cultos religiosos precisam ou não ter mictório (afinal o último item da primeira folha diz que sim, mas o

FOLHA DE DESPACHO

primeiro item da página seguinte diz que não)? Aliás, há diversos estabelecimentos que sequer possuem espaço para a colocação de um mictório, por exemplo.

III) **geral:**

a) anexo 2 e arts. 211 e 212: qual o objetivo da lei em exigir a utilização de material resistente, durável, liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza? O empresário não pode escolher um piso não durável ou rugoso? Por quê? E por que em todo ambiente? O empresário não pode fazer um ambiente mais rústico, sem piso em alguns locais? E por quê precisa respeitar as alturas em que os pisos devem ser dispostos? A não ser que haja uma justificativa técnica, parece que o projeto de lei vai muito além daquilo que se espera em projeto desta natureza, impondo condutas que limitam as liberdades dos cidadãos. Daí porque parece mais correto a supressão dos artigos, do anexo 2 e de todas as referências ao anexo 2 presente no texto.

b) art. 375, I – não parece razoável a exigência de onde deve ficar o espectador na piscina.

IV) **das questões dúbias que merecem ser apuradas pelas Comissões**: a lei traz uma série de restrições que a uma primeira vista parecem inviabilizar a livra iniciativa, prejudicando sobremaneira os pequenos empresários. E a ausência de justificativa no projeto de lei apenas reforça esta ideia. Neste ponto, cabe avaliar sobretudo se as restrições contidas nos capítulos XIII e XIV são razoáveis. Isso porque a lei ao estabelecer de forma tão minudente como devem ser os estacionamentos e garagens, como devem ser os serviços de alimentação, o espaçamento dos centros comerciais, etc., não estaria inviabilizando o exercício das atividades empresariais. Infelizmente esta Procuradoria não possui conhecimentos técnicos que possam sanar estas dúvidas, cabendo às Comissões uma análise mais pormenorizada.

FOLHA DE DESPACHO

VII – DA IMPERATIVIDADE DA LEI

A lei é impositiva. Assim, as condutas nela previstas impõem ou permitem uma conduta. Portanto, fere a natureza da lei a previsão de **recomendações**. Por isso, a observação feita pelo Sr. Paulo Pinhal à fl. 165 do processo administrativo 368901/17 , consistente na exclusão de todos os dispositivos que eram mera recomendação (arts. 146, parágrafo único, 152, 153, 155, 156, 157, parágrafo único, 158, 165, 166, 296, III, 307, 308 e 486) deveria ter sido acatada. Os argumentos apresentados pela Comissão à fl. 126, verso não apresentam, com a devida vênia, nenhuma consistência jurídica, afinal, a decisão de manter meras recomendações em nada acrescentam ao texto legal. Assim, a melhor saída é a sua exclusão.

FOLHA DE DESPACHO

VIII – DA LEI JÁ REVOGADA

O presente projeto de lei previu no art. 550 a revogação de da lei 3699/91. Ocorre que esta lei já havia sido revogada pela lei 3713/91.

Portanto indispensável a apresentação de emenda para a correção deste equivoco.

IX – DA TÉCNICA LEGISLATIVA

Com a devida vênia, alguns artigos do projeto de lei apresentam alguns vícios sob o prisma da técnica legislativa. São eles:

a) art. 59: não há necessidade de haver previsão de possibilidade de se **cassar o alvará de aprovação de projetos em dois incisos distintos**; poder-se-ia prever um único inciso em que ele poderia ser "cassado, em caso de comprovação de qualquer tipo de fraude ou em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida, caso este em que também será cassado o Alvará para Execução de Obra";

b) arts. 32 e 68: há necessidade de deixar claro se o prazo será **suspenso ou interrompido**. Não é possível que ambos ocorram simultaneamente. No art. 32 parece que a causa é suspensiva (motivo pelo qual deveria ser realizada a alteração do dispositivo retirando a expressão interrompida), mas no art. 68 não é possível saber;

c) arts. 24, §§3º e 5º, 122, 178, §2º, 199, parágrafo único, 454 e §4º do art. 533: verifica-se a existência de um **ponto nas orações**, o que não é desejável em um dispositivo legal. O ideal é que as ideias sejam concatenadas por meio de conectores, como, por exemplo, "sendo que". Com isso é viável exprimir a ideia sem a interrupção provocada pelo ponto;

d) art. 233, I: tendo em vista a existência de apenas um inciso, a **redação poderia ser feita apenas com o caput**, evitando, assim, o conflito do caput com o inciso I: Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais.

FOLHA DE DESPACHO

X – DA ORTOGRAFIA

Em alguns momentos há alguns erros de grafia que necessitam ser corrigidos, tais como:

a) arts. 23, I e 68: correto é "afeita" e não "afeta".

b) art. 39, §2º: necessário excluir o verbo "for".

c) art. 44, §6º: melhor seria escrever "Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo", ao invés de somente "Bombeiro" (no singular), como está escrito;

d) art. 226, §1º: o símbolo de litros é o L (maiúsculo) e não l (minúsculo). A redação da forma que está parece ser o numeral cinco mil e um e não 500L. Na audiência pública fora dito que não haveria necessidade de previsão no Código de Obras, mas por envolver questão técnica, não podemos opinar devidamente, motivo pelo qual deverão as comissões pertinentes analisar a questão;

e) arts. 265, 285 a 288 e rubrica da subseção III da seção V do capítulo XIII: não há hífens nas expressões "ponte rolantes" e "monta carga". Além disso, há um A (maiúsculo) no art. 265 logo após a expressão faixa livre. A não ser que seja termo técnico, faz-se necessário excluir este "A" do texto legal. Se for termo técnico, deve vir a expressão entre parênteses ("A"), como em outros dispositivos.

XI – DO ANEXO 6

Uma rápida leitura do anexo 6 demonstra que nem todas as proibições constantes da lei foram previstas neste anexo.

Apenas para citar duas: não há sanção para quem não instalar banheiros para funcionários nem para quem fizer a quadra fora das dimensões previstas.

Muito embora tais dispositivos tenham sido tidos por ilegais ou inconstitucionais por este parecer, fica evidente que o anexo jamais poderia prever todas as situações de forma clara.

Portanto, para resolver isso, sugere-se a inserção de uma cláusula genérica, como por exemplo: Outras proibições previstas nesta lei. Pode ser prevista uma multa de 2 UFM, correspondente à multa mais baixa encontrada na tabela.

XII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

No item 34 do parecer jurídico de fls.286 fora observada a necessidade de previsão de disposição transitória, principalmente sobre "os casos em que há documentos aprovados pela Municipalidade no regime legal anterior e em plena validade e execução".

Para cumprir essa sugestão a Secretaria de Planejamento e Urbanismo sugeriu a redação a redação dos arts. 546 a 548. Ocorre que estes artigos se referem apenas aos projetos em andamento.

FOLHA DE DESPACHO

Todavia, a presente lei faz uma série de restrições aos estabelecimentos comerciais (relativos aos estacionamentos, venda de produtos alimentícios, tamanho de corredores, etc.).

Tais situações já deveriam estar sedimentadas por força do **ato jurídico perfeito**. Todavia, para evitar qualquer interpretação diferente, seria importante consignar um artigo resguardando tais situações.

Além disso, é preciso prever **como ficarão as situações daqueles que pretenderão renovar seus alvarás**. Com efeito, se as normas propostas atingirem aqueles que pretendem renovar seus alvarás, há sérios riscos de muitos deles não conseguiram se adequar às novas disposições, situação essa que necessita ser regulamentada.

XII – DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

A lei 10257/01, conhecida como Estatuto da Cidade trouxe uma série de instrumentos de política pública, incluindo o impacto de vizinhança.

Tal instrumento autoriza que o Município defina os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Ocorre que apesar da natureza do presente projeto e de sua grandiosidade não há qualquer previsão neste sentido. Há previsão de inúmeras licenças, de questões minudentes sobre como devem ser feitos os projetos, avançando muitas vezes em questões que afetam a livre iniciativa, mas não há uma só linha acerca de tal importante instituto.

Através deste instrumento o Município poderia exigir que determinados empreendimentos de vulto realizassem estudos desta natureza com fim de permitir o crescimento ordenado da cidade.

FOLHA DE DESPACHO

Por isso, muito embora haja um projeto de lei tramitando desde 2016 acerca do tema, sugerimos que esta Casa Legislativa avalie a necessidade de se inserir ou não tal instituto na presente lei.

XIII – DA CONCLUSÃO

Em resumo, sugere-se neste parecer, além da análise pormenorizada de cada umas das Comissões sobre os aspectos técnicos, bem como a questão acerca do impacto de vizinhança, as seguintes emendas:

1) **Das emendas supressivas**: arts. 16, caput e §§ 1° a 3°, 22, III, IV e V, 30, §3°, 59, IV, 101, §2°, 103, 104 e 105, 146, parágrafo único, 152, 153, 155, 156, 157, parágrafo único, 158, 165, 166, 207, caput e parágrafo único, 211, 212, 233,I, 296, III, 307, 308, 353, §2°, 375, I, 427, caput e parágrafo único, 434, 447, caput, I e §§ 1° e 2°, 448, 450, III e V, 453, 457, 463, I, 467, 478 e 486, anexos 2 e 4.

2) **Das emendas aditivas**:

a) anexo 6 com a seguinte redação sugerida:

Infração	Valor UFM	Agente Penalizado
60 - Outras proibições previstas nesta lei	2	Ao responsável

b) sugestão de artigo para prever situações relativas aos alvarás de funcionamento atuais e suas respectivas renovações:

Art. 548-A. Os estabelecimentos comerciais que na data da promulgação da presente lei possuíam alvará de funcionamento vigente não precisarão se adequar à presente legislação nem mesmo quando da renovação de seu alvará.

Parágrafo único. Não se aplica o caput deste artigo quando houver reforma do estabelecimento.

3) **Das emendas modificativas**: sugere-se as seguintes alterações:

a) art. 23...

FOLHA DE DESPACHO

I – segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeita;

b) art. 24...

§3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa da responsabilidade, sendo que o proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

...

§5º Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica, sendo que a continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

c) art. 32. O curso do prazo de validade dos expedientes administrativos elencados no artigo 29 desta lei complementar será suspenso, mediante a comprovação das seguintes causas:

d) art. 39...

§2º Quando o terreno não possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no caput deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita no muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.

e) art. 44 ...

§6º Todos os projetos de diferentes órgãos (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outros) deverão ser compatíveis entre si.

f) art. 59...

II - cassado, em caso de comprovação de qualquer tipo de fraude ou em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida, caso este em que também será cassado o Alvará para Execução de Obra;

g) Art. 68. No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralização for de decisão judicial afeita à mesma, caso em que será

FOLHA DE DESPACHO

suspensa a contagem do prazo de validade do alvará concedido pelo prazo da decisão judicial.

h) Art. 122. No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas, sendo que em falta de norma específica será seguido o disposto nessa Seção.

i) Art. 178...

§2° No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial, poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.

j) Art. 199 ...

Parágrafo único. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

k) Art. 226...

§1° O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500 L (quinhentos litros).

l) Art. 233. Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais.

m) Art. 265. Os guindastes, porta rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura ao atendimento da faixa livre "A" no trecho em que ocorrer tal situação.

n) Subseção III - DOS ELEVADORES DE CARGA E MONTA CARGAS

FOLHA DE DESPACHO

Art. 285. Os elevadores de carga e monta cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 286. Os elevadores de carga e monta cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

Art. 287. Os elevadores de carga e monta cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

Parágrafo único. Os elevadores de carga e monta cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

Art. 288. Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta cargas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

o) Art. 454. Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais, desde que atendidos os seguintes requisitos:

p) Art. 533 ...

§4° O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias, obrigando-se, ainda, a apresentar ao órgão competente o comprovante de recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

q) Art. 550. Ficam revogadas as Leis Complementares n° 06 de 20 de setembro de 2002; e 62 de 13 de novembro de 2009; as Leis Municipais n°s 2292 de 12 de maio de 1977; 2940 de 22 de agosto de 1985; 3026, de 22 de julho de 1986; 3412, de 22 de março de 1989; 4098, de 16 de novembro de 1993; 4562, de 5 de novembro de 1996; 4935, de 8 de setembro de 1999 e 5354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9° a 14, o artigo 18, os artigos 25 a 37 e os artigos 39 ao 48 da Lei Municipal n° 4630, de 27 de junho de 1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais n°s 4794, de 17 de julho de 1998 e 6562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1°, 2°, 3° e 5° da Lei Municipal n° 3610, de 20 de setembro de 1990.

FOLHA DE DESPACHO

Como já dito, as demais questões técnicas deverão ser objeto de apreciação pelas Comissões Permanentes desta Casa, bem como dos nobres vereadores que, para aprovar o projeto, dependerão do voto da maioria dos Senhores Vereadores presentes à Sessão em que a matéria for discutida, conforme prevê o parágrafo único do artigo 79 da Lei Orgânica do Município.

Vale lembrar, ainda, que por ser matéria de codificação sua votação deve ser feita nos termos dos arts. 178 a 180.

Além disso, sugere-se a expedição de ofício para que a Prefeitura retire o pedido de urgência do pedido, já que, conforme verificado não é cabível este quando se trata de legislação relativa à codificação, nos termos do art. 81, §2° da Lei Orgânica c/c art. 133 do Regimento Interno.

Era o que tínhamos a informar.

P. J. 07 de maio de 2.018.

ANDRÉ DE CAMARGO ALMEIDA
PROCURADOR JURÍDICO

FOLHA DE DESPACHO

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

214

Ofício nº 83 / 2018-GPr.

Mogi das Cruzes, 08 de maio de 2018

20549 / 2018

08/05/2018 16:31

CAI: 275989

CÓPIA

Nome: CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES- CMMC

Assunto: CAMARA MUNICIPAL
OF Nº 83/2018 SOLICITA RETIRADA DE PRAZO DE URGÊNCIA PARA APRECIAÇÃO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2018 QUE INSTITUI O CÓDIGO

Conclusão: 29/05/2018

Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Senhor P

Ao tempo em que cumprimentamos Vossa Excelência, tendo em vista a complexidade do assunto para análise e estudos a serem realizados pelas Comissões Permanentes desta Casa Legislativa, servimo-nos do presente para **requerer** que seja retirado o prazo de urgência, previsto no artigo 81 da Lei Orgânica do Município e solicitado junto à Mensagem GP nº 89/2018, para apreciação do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, parágrafo único, inciso II e 165 da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

Salientamos ainda que, tal medida se torna imperativa tendo em vista os termos do §2º do artigo 81 da Lei Orgânica do Município e do artigo 133 do Regimento Interno da Câmara Municipal, os quais preconizam que o prazo de urgência não se aplica aos projetos de codificação.

Atenciosamente,

PEDRO HIDEKI KOMURA
Presidente da Câmara

À Sua Excelência
MARCUS VINICIUS DE ALMEIDA E MELO –
Prefeito do Município de Mogi das Cruzes –

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
215

MENSAGEM GP Nº 98/2018

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2018.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Com a Mensagem GP nº 89, de 20 de março de 2018, foi submetido ao elevado e criterioso exame de Vossas Excelências e à soberana deliberação do Plenário dessa Augusta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 2/18, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

Considerando a complexidade do assunto para as devidas análises e estudos a serem realizados pelas Comissões Permanentes dessa Egrégia Câmara Municipal, nos termos do Processo Administrativo nº 20.549/18, fica excluída do item 3 da Mensagem acima a expressão *"...de natureza urgente, nos termos do disposto pelo artigo 81 da Lei Orgânica ..."*.

Expresso os meus agradecimentos e valho-me do ensejo para renovar a Vossas Excelências, em mais esta oportunidade, protestos de profundo respeito e de elevada consideração.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Pedro Hideki Komura**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
E demais Excelentíssimos Senhores Vereadores
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
216

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018
Processo nº 44 / 2018

De iniciativa legislativa do **Chefe do Poder Executivo**, a proposta em estudo institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos do artigo 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

Em síntese, a proposta é composta por quinhentos e cinquenta e um artigos e seis anexos, que estabelecem normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

Diante da complexidade do assunto, a Comissão Permanente de Justiça e Redação, para início dos estudos da matéria, em data de 18 de maio de 2018, reuniu-se com o Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo, senhor Cláudio de Faria Rodrigues e sua equipe, que fizeram uma apresentação minuciosa de todo o Código de Obras e Edificações – COE, demonstrando de como foram os trabalhos e estudos que ensejaram o formado final da proposta e, ainda, deixando claro que em sua base foram respeitadas sempre as disposições constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo e das demais legislações federais e estaduais que disciplinam a matéria.

Ante esta premissa, cabe salientar que a Comissão Permanente de Justiça e Redação não possui atribuições para julgar ou mesmo analisar questões de ordem técnicas da propositura, cabendo às demais comissões pertinentes ao assunto, se entenderem necessário, realizar estudos e/ou diligências a respeito, pois, a esta comissão caberá a análise e estudo do projeto de lei em relação as questões jurídicas e redacionais.

Portanto, frisamos que no parecer da Procuradoria Jurídica desta Casa (fls. 195/213) as questões apresentadas de ordem técnica e não jurídicas, não serão consideradas para a presente análise.

Dentre as questões de ordem jurídica, às fls. 199/200 a Procuradoria entende que há questões atinentes ao direito civil e ao direito do trabalho e, portanto, haveria usurpação de competência para inciativa legislativa que caberia apenas aos Estados, Distrito Federal e à União.

Em estudo, verificamos que os artigos arrolados pela Procuradoria Jurídica, simplesmente tratam de edificações nos estabelecimentos comerciais e industriais do município, não havendo nenhuma afronta ou inovação às legislações civis ou trabalhistas. O próprio parecer da Procuradoria Jurídica menciona que essas exigências apenas observam normas já existentes, não inovam no sistema, motivo pelo qual não parecem ser inconstitucionais.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
217
PROTOCOLO

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Conforme já exposto acima, o Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo do Município demonstrou que todo o texto proposto para o código de obras e edificações foi baseado no Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislações federais e estaduais pertinentes ao assunto, portanto, imperioso reforçar a própria menção da Procuradoria Jurídica, ou seja, as exigências apresentadas apenas observam normas já existentes, razão pela qual, não verificamos óbices jurídicos que possam macular a proposta.

Ainda às fls. 200 do parecer da Procuradoria Jurídica, há o entendimento da existência de normas de "índole civil", por prever consequências a terceiros, responsabilidade de material e responsabilidade por prejuízos; mas, ressalta no parecer "embora a lei não diga expressamente".

Conforme verificamos, as previsões existentes (arts 22 III, IV e V) são previsões para garantia da das obras no município, que não podem de maneira alguma ser confundidas com normas da legislação civil, até porque determinações desta espécie já aparecem em outros projetos e nunca foram questionadas nem mesmo pela própria Procuradoria da Casa.

Continuando às fls. 200 do parecer, a Procuradoria entende que os arts. 207 e 353, § 2º, do projeto de lei afrontam legislação civil; mas, temos novamente que reafirmar que não normas já existentes no município, apenas estão sendo regulamentas e incluídas no texto do código de obras e edificações. O Código Civil apenas prevê o direito de construir, mesmo com a existência dos denominados "vãos" e, por sua vez, o texto a ser inserido no código de obras e edificações procura disciplinar essa prática no Município, ou seja, não há conflito.

A Procuradoria Jurídica, às fls. 201, entende que os artigos 101, § 2º; 103, 104 e 105 são inconstitucionais, pois afrontam ao princípio da legalidade por prever prazos por meio de decreto. Ocorre que, os prazos a serem estabelecidos nos artigos citados são de cunho meramente administrativos, portanto, entendemos não haver inconstitucionalidade. Como exemplos têm os prazos estabelecidos para exames de documentação e outros serviços em Cartórios de Imóveis, Cartórios de Notas, etc., que são disciplinados por normas internas.

Nas fls. 202 do parecer, há certa continuidade do entendimento da Procuradoria Jurídica com relação às exigências do Poder Executivo, mas, verificamos que são exigências para fins administrativos, cujo poder de fiscalização do Poder de Polícia do órgão público lhe dá total amparo no direito administrativo.

218

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complemcntar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Fls. 03

Continuando neste aspecto, verificamos que a Procuradoria Jurídica entende que o artigo 30, § 3º do projeto de lei, viola o direito de petição assegurado pela Constituição Federal, mas, verificamos que esse é um procedimento já existente para abertura de processo e demais expedientes, não se confunde com o direito de petição e, neste caso, damos como exemplos também os cartórios de registro de imóveis, registro civil, notas, etc., que também impõem a apresentação de determinada documentação para a abertura do processo. Sendo assim, não vemos qualquer caso de ilegalidade.

Às fls. 205 do parecer da Procuradoria Jurídica, há menção sobre a imperatividade da lei, ou seja, foram observadas as disposições contidas no parágrafo único do artigo 146, artigo 152, artigo 153, artigo 155, artigo 156, parágrafo único do artigo 157, artigo 158, Seção V – Da Utilização de Materiais Sustentáveis e seus artigos 165 e 166, inciso III do artigo 296, artigo 307, artigo 308 e Seção V – Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais e seu artigo 486, os quais apresentam a expressão "recomendações", o que retira totalmente a natureza de impor ou permitir uma conduta, mas, apenas dá uma recomendação, o que em nada acrescenta ao texto legal.

Entendemos e concordamos com a orientação da Procuradoria Jurídica, pois, realmente em nada acrescenta ao texto legal uma simples recomendação, em que em nada obriga a sua obediência, razão pela qual entendemos viável a proposição de emenda para supressão dos artigos. Apenas salientamos que manteremos o inciso III do artigo 296 e os artigos 307 e 308, pois, apesar de passarem uma recomendação, ao mesmo tempo, em continuação, determinam uma metragem mínima admissível, assim entendemos melhor a não supressão desses dispositivos.

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 25/4/2018
Secretário

Assim, propomos a seguinte emenda supressiva:

EMENDA SUPRESSIVA:

Ficam suprimidos do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, o parágrafo único do artigo 146, artigo 152, artigo 153, artigo 155, artigo 156, parágrafo único do artigo 157, artigo 158, Seção V – Da Utilização de Materiais Sustentáveis e seus artigos 165 e 166, e Seção V – Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais e seu artigo 486; renumerando-se os artigos e dispositivos necessários.

Ainda às fls. 205 do parecer da Procuradoria Jurídica, há o apontamento de que o artigo 550 do projeto de lei complementar está revogando a Lei nº 3699/91, que por sua vez, já foi revogada pela Lei nº 3713/91.

Verificamos correta a informação apresentada e, para sanar o lapso ocorrido propomos a seguinte emenda modificativa:

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO – Projeto de Lei Complementar nº 02/2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
Fls. 04
Sec. Secretário

EMENDA MODIFICATIVA:

O artigo 550 do projeto de Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 550. Ficam revogadas as Leis Complementares nº 06 de 20 de setembro de 2002; e 62 de 13 de novembro de 2009; as Leis Municipais nºs 2292 de 12 de maio de 1977; 2940 de 22 de agosto de 1985; 3026, de 22 de julho de 1986; 3412, de 22 de março de 1989; 4098, de 16 de novembro de 1993; 4562, de 5 de novembro de 1996; 4935, de 8 de setembro de 1999 e 5354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9º a 14, o artigo 18, os artigos 25 a 37 e os artigos 39 ao 48 da Lei Municipal nº 4630, de 27 de junho de 1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais nºs 4794, de 17 de julho de 1998 e 6562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1º, 2º, 3º e 5º da Lei Municipal nº 3610, de 20 de setembro de 1990."

Às fls. 206 do parecer da Procuradoria Jurídica é apontada uma questão que merecer ser solucionada, com relação aos artigos 32 e 68, os quais apresentam em seu texto as expressões "interrompido" e "suspenso", pois, em termo jurídicos essas expressões têm sentidos diferentes, o que pode causar enormes problemas para a Administração Municipal durante a sua aplicabilidade. Esta Comissão entende que o termo correto a ser empregado no texto legal é a expressão "suspenso", sendo assim propomos as seguintes emendas modificativas:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
Sec. Secretário

EMENDA MODIFICATIVA:

O "caput" do artigo 32 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 32. O curso do prazo de validade do expediente administrativo elencados no artigo 29 desta lei complementar será suspenso, mediante comprovação das seguintes ocorrências suspensivas, somente enquanto durar o impedimento:"

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
Sec. Secretário

EMENDA MODIFICATIVA:

O artigo 68 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 68. No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será suspensa a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras concedido."

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Estado de São Paulo

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9503
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
2.o Secretário

Devemos observar também a redação do artigo 233, que traz um inciso com redação que poderia estar incluída em seu "caput". Assim, para melhor adequação redacional, propomos a seguinte emenda modificativa e emenda supressiva:

EMENDA MODIFICATIVA:

O "caput" do artigo 233 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 233. Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais:"

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
2.o Secretário

EMENDA SUPRESSIVA:

Fica suprimido o inciso I do "caput" do artigo 233 da Lei Complementar nº 02/2018.

Apresenta o parecer da Procuradoria Jurídica às fls. 207, uma questão que devemos levar em consideração com relação ao Anexo 6 do projeto de lei complementar, no qual sugere inserção de uma cláusula genérica para sanções que não estão previstas de forma clara no texto legal. Entendemos sim, viável a apresentação de emenda inserindo tal previsão, pois, realmente verificamos que há alguns casos previstos nesta lei complementar que não estão sujeitos às sanções. Assim propomos a seguinte emenda aditiva:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
2.o Secretário

EMENDA ADITIVA:

Fica acrescido o item 60 ao Anexo 6 da Lei Complementar nº 02/2018, com a seguinte redação:

Infração	Valor UFM	Agente Penalizado
60 - Outras proibições previstas nesta lei complementar.	**2**	**Ao responsável**

No mais, com relação ao aspecto redacional, a Comissão de Justiça e Redação comunga com os apontamentos apresentados no parecer da Procuradoria Jurídica, e apresenta **emenda modificativa** aos dispositivos abaixo relacionados nas letras "a" a "l", os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018
2.o Secretário

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO DE MATERIAS - 221

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Fls. 06

a) art. 23...

I – segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeita;

b) art. 24...

§3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa da responsabilidade, sendo que o proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

...

§5º Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica, sendo que a continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

c) art. 39...

§2º Quando o terreno não possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no caput deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita no muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.

d) art. 44 ...

§6º Todos os projetos de diferentes órgãos (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outros) deverão ser compatíveis entre si.

e) Art. 122. No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas, sendo que na ausência de norma específica será seguido o disposto nessa Seção.

f) Art. 178...

§2º No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial, poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
222

g) Art. 199 ...

Parágrafo único. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

h) Art. 226...

§1° O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500 L (quinhentos litros).

i) Art. 265. Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura ao atendimento da faixa livre "A" no trecho em que ocorrer tal situação.

j) Subseção III - DOS ELEVADORES DE CARGA E MONTA CARGAS

Art. 285. Os elevadores de carga e monta cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 286. Os elevadores de carga e monta cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

Art. 287. Os elevadores de carga e monta cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

Parágrafo único. Os elevadores de carga e monta cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
223

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 288. Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta cargas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

k) Art. 454. Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais, desde que atendidos os seguintes requisitos:

l) Art. 533 ...

§4º O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias, obrigando-se, ainda, a apresentar ao órgão competente o comprovante de recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

Por fim, analisando o Projeto de Lei Complementar, com as emendas propostas, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, e não havendo vícios jurídicos que possam macular o mesmo, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO.**

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 05 de julho de 2018.

PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Presidente - Relator

MAURO LUIS CLAUDINO DE ARAUJO
Membro

JOSÉ ANTONIO CUCO PEREIRA
Membro

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
1224

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018

A presente proposta legislativa de autoria do **Chefe do Poder Executivo** visa instituir o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos do artigo 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

A proposta é apresentada com 551 (quinhentos e cinquenta e um) artigos e 6 (seis) anexos, os quais instituem normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal; acompanhada ainda, com cópia do Processo Administrativo nº 36.890/17, contendo exposição dos motivos e demais manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade e outros dados informativos a respeito do assunto.

Houve parecer da Comissão Permanente de Justiça e Redação que apresenta emendas e opina pela normal tramitação.

No mais, analisando o presente Projeto de Lei Complementar, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO.**

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 13 de novembro de 2018.

ANTONIO LINO DA SILVA
Membro – Relator

JEAN CARLOS SOARES LOPES
Presidente

RINALDO SADAO SAKAI
Membro

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
225

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E HABITAÇÃO

Projeto de Lei Complementar nº.: 002 / 2018
Processo nº.: 044 / 2018

De autoria do **Chefe do Poder Executivo**, o projeto de Lei Complementar em estudo dispõe sobre o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos do art. 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica deste Município, e dá outras providências.

A presente proposta legislativa, conforme justifica a Mensagem GP nº 89/2018, visa a instituir o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, mediante a reunião dos preceitos referentes às construções urbanas, especialmente para as edificações, nos aspectos de estrutura, função e forma, convenientes à obra individualmente considerada, nos termos da lei.

Composta por 551 artigos e 06 Anexos, a Lei Complementar em processo legislativo, apresenta normas gerais e específicas a serem obedecidas para a elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território local.

Os autos do Projeto de Lei Complementar estão acompanhados de cópia do Processo Administrativo nº 36.890/17, contendo exposição dos motivos e demais manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade, além de outros dados informativos e técnicos a respeito do assunto que veicula.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
226

Em observância a todos os trâmites legais, a proposta teve parecer jurídico apresentado pela r. Procuradoria, que realizou os apontamentos devidos.

Houve ainda, parecer das Comissões Permanentes de Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento que, feitas suas considerações, opinaram pela NORMAL TRAMITAÇÃO.

Em estudo acerca das peculiaridades relacionadas a temática desta Comissão Permanente, propomos a seguinte EMENDA SUBSTITUTIVA, nos termos do art. 148, § 3º do Regimento Interno desta Casa de Leis (Resolução 05/2001), cujas razões passamos a discorrer.

Com efeito, o Projeto de Lei Complementar, ao tratar "Das edificações destinadas aos locais de reunião de público", em seus artigos 498 a 505, trouxe em sua minuta inicial, especificamente no **art. 503**, o tema acerca dos tratamentos e isolamentos acústicos de ambientes que apresentem música ao vivo ou assemelhados, vejamos:

> **Art. 503 Deverão, obrigatoriamente, ser dotados de tratamento acústico, independentemente de sua localização, as boates, discotecas, clubes noturnos e sociais ou outros estabelecimentos de comércio, serviço ou institucional, de qualquer natureza, que apresentem música ao vivo, mecanizada ou qualquer tipo de poluição sonora.**

Mediante a observância às técnicas de articulação e redação legislativas, por meio da inserção de 03 parágrafos, o Projeto regulamentou temas pertinentes, tais como, os limites de medição sonora, formas de fiscalização e mecanismos de licença para a regularidade de funcionamento do estabelecimento.

O §1°, como se apercebe na minuta apresentada, apresentou texto confuso e obscuro, apto a levar o operador e

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
227

aplicador da legislação ao erro, por meio de interpretações alheias às intentadas pelo Autor do Projeto, vejamos:

> **Art. 503 (...)**
>
> **§1° Deverá ser providenciado tratamento acústico do edifício, apresentando isolamento de modo que as medições com o estabelecimento em funcionamento não ultrapassem o máximo de 5 dB (cinco decibels) do ruído de fundo.**

Em pesquisas realizadas por esta Comissão, a respeito das metragens ali indicadas, constatou-se que o limite máximo de 5dB (cinco decibels), ainda que aferido sobre "ruídos de fundos", tornam inviáveis a realização de qualquer evento com músicas ao vivo ou mecanizadas ou ainda qualquer variação de poluição sonora.

Estudos técnicos elaborados por órgãos oficiais, tais como a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), apontam que uma conversa em tom médio de voz, entre duas pessoas, alcança, em média, a medida de 60 dB (sessenta decibels).

Por esta razão é que o limitador indicado para os casos em que o estabelecimento esteja em funcionamento, na medida de 05 dB, não torna viável a operação das atividades típicas das edificações destinadas a reuniões públicas.

Note-se que a inviabilidade é evidente ainda que as medidas sejam realizadas sobre os "ruídos de fundo".

Assim sendo, esta Comissão propõe redação substitutiva, a fim de que passe a integrar este Projeto de Lei Complementar, nova redação dotada dos mesmos parâmetros interpretativos fixados em nossa legislação ordinária municipal em vigor.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E REGISTRO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
228

Com efeito, assim dispõe o artigo 62 da Lei Ordinária Municipal de nº 4.630/1997, dispositivo legal que possui correspondência temática com o assunto aqui enfrentado, vejamos:

> **Art. 62. Serão considerados nocivos à saúde e como perturbação ao sossego público os sons produzidos em ambientes fechados ou abertos, mesmos em estabelecimentos e reuniões autorizadas, quando efetuada a medição a uma distância de 2 (dois) metros da divisa do imóvel do reclamado, for constatado nível de ruído acima de 75 (setenta e cinco) decibels, no horário compreendido entre 6h01 e 22 horas; e de 50 (cinquenta) decibels, das 22h01 às 6 horas do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".**

Nesta senda, por meio de interpretação legislativa e adaptação ao contexto, esta Comissão propõe a seguinte emenda **substitutiva**:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA SUBSTITUTIVA

Fica substituído do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, o § 1º do art. 503:

Texto substitutivo

> **§1º Os edifícios deverão providenciar tratamento acústico, por meio de isolamento sonoro, de modo que, durante o funcionamento do estabelecimento, as medições realizadas em até 02m (dois metros) de distância, não apresentem resultados superiores a 75 (setenta e cinco) decibels, no horário compreendido entre 6h01 (seis horas e um minuto) e 22h (vinte e duas horas); e de até 50 (cinquenta) decibels, das 22h01 (vinte e duas horas e um minuto) às 6h (seis horas) do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".**

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL
229

Desta forma, restará assegurada a eficácia e eficiência da norma, que regulará com segurança a relação social administrativa entre a Municipalidade e os munícipes desta localidade.

No mais, da análise acerca dos aspectos e peculiaridades pertinentes a esta Comissão, opinamos, de igual modo, por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO,** considerada a emenda aqui proposta.

Plenário Vereador Luiz Beraldo de Miranda, em 26 de novembro de 2018.

CARLOS EVARISTO DA SILVA
Presidente da Comissão

ANTONIO LINO DA SILVA
Membro da Comissão

JORGE RODRIGO VALVERDE SANTANA
Membro da Comissão

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

230

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO

Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018
Processo nº 044 / 2018

O projeto de lei complementar em estudo, de autoria do **Prefeito Municipal**, pretende instituir o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos do artigo 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

Acompanha o texto legal, a Mensagem GP nº 89/2018, apresentando justificativa ao projeto de lei complementar e cópia do Processo Administrativo nº 36.890/17, contendo exposição dos motivos e demais manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade e outros dados informativos a respeito do assunto.

Houve parecer das Comissões Permanentes de Justiça e Redação, de Finanças e Orçamento, e de Obras e Habitação, que opinam pela normal tramitação.

Por fim, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, opinamos pela **NORMAL TRAMITAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 002/2018.**

Sala das Sessões, em 19 de novembro de 2018.

COMISSÃO DO MEIO AMBIENTE E URBANISMO:

OTTO FÁBIO FLORES DE REZENDE
Presidente - Relator

PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Membro

JOSÉ FRANCIMÁRIO VIEIRA DE MACEDO
Membro

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
231

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E RELAÇÕES DO TRABALHO

Projeto de Lei Complementar n° 002 / 2018

De autoria do **Chefe do Poder Executivo** o presente projeto de lei complementar visa instituir o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos do artigo 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

Houve parecer da Comissão Permanente de Justiça e Redação, da Comissão Permanente de Finanças e Orçamento, da Comissão Permanente de Obras e Habitação e da Comissão Permanente de Meio Ambiente e Urbanismo, as quais opinam pela normal tramitação.

Verificamos que a presente proposta, composta por 551 (quinhentos e cinquenta e um) artigos e 6 (seis) anexos, visam instituir o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, prevendo normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

Esta Comissão, nas peculiaridades atinentes a ela, não verifica óbices que possam ensejar algum entrave à aprovação do projeto, razão pela qual opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO**.

Plenário **Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda**, em 20 de novembro de 2018.

RINALDO SADAO SAKAI
Presidente - Relator

JOSÉ FRANCIMÁRIO V.DE MACEDO
Membro

MARCOS PAULO TAVARES FURLAN
Membro

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9586
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

232

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº02/2018

A DISPOSIÇÃO DOS VEREADORES
Sala das Sessões, em 19/04/2018
2.o Secretário

EGRÉGIO PLENÁRIO:

Tem por objetivo a presente Emenda Aditiva ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2018 o de garantir a segurança dos munícipes, através da devida iluminação pública, quando da travessia dos pedestres em faixas de segurança no período noturno, evitando-se as ocorrências de mortes conforme consta no estudo denominado "Travessias Iluminadas", realizado pela Companhia de Engenharia de Tráfego CET. (cópia anexa)

O estudo apresentado pelo órgão público acima mencionado conclui a necessidade da iluminação nas faixas de segurança e assim evitando acidentes que possam levar a óbito os pedestres.

Quando a legalidade da apresentação da presente emenda o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo apresenta decisão nos seguintes termos:

> **"EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DIRETA DE CONSTITUCIONALIDADE – LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL, DE AUTORIA DE VEREADOR QUE ALTEROU O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES, PARA PREVER FAIXA DE PEDESTRES JUNTO AOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS – INCONSTITUCIONALIDADE – AUSÊNCIA – O Município detém competência para legislar sobre posturas municipais – Ausência de vício de iniciativa – Precedente deste Colendo Órgão Especial – Vícios inexistentes – Julga-se a ação IMPROCEDÊNTE." (Adin nº 0265024-74.2012.8.26.0000 – São Paulo – Autor Prefeito de Jundiaí – Réu: Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí)**

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO
233

(cont... emenda aditiva - Proj. de Lei Complementar nº 10/18) **fls.02**

O trabalho apresentado pela Companhia de Engenharia de Tráfego CET demonstra a efetiva necessidade da disponibilização de iluminação publica e devidamente adequada a finalidade de bem iluminar o local onde exista a faixa de pedestres, evitando-se atropelamentos, pela falta de devida visibilidade no local.

Posto isto e relevando-se que a posposta de emenda é de relevante interesse público pois visa salvar vidas, apresentamos ao Egrégio Plenário a presente Emenda Aditiva ao art. 168, do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, nos seguintes termos:

EMENDA ADITIVA

Fica acrescido o § 10º ao art. 168, do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, com a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

"Art. 168 (...)

(...)

§10. É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do Município"

Por todo o exposto, espera-se a aprovação da presente emenda pelo Egrégio Plenário desta Casa de leis.

Plenário "Vereador Luiz Beraldo de Miranda, em 15 de junho de 2018.

OTTO FABIO FLORES DE RESENDE
VEREADOR - PSD

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ - PROTOCOLO E ARQUIVO
234

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 0265024-74.2012.8.26.0000 – SÃO PAULO

AUTOR: PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

RÉU: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

VOTO N. 23.694

EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE – LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL, DE AUTORIA DE VEREADOR, QUE ALTEROU O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, PARA PREVER FAIXA DE PEDESTRES JUNTO AOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS – INCONSTITUCIONALIDADE – AUSÊNCIA – O Município detém competência para legislar sobre posturas municipais – Ausência de vício de iniciativa – Precedente deste Colendo Órgão Especial – Vícios inexistentes – Julga-se a ação improcedente.

Trata-se de AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE proposta pelo PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ contra a Lei Complementar Municipal 427, de 20 de setembro de 2005, de autoria de vereador, que alterou o Código de Obras e Edificações, para prever faixa de pedestres junto aos postos de combustíveis e serviços, sob a alegação de que violou o princípio da separação de poderes.

Liminar indeferida, por ausência do perigo na demora (fl.33).

A Câmara Municipal prestou informações (fls.43/53).

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - PROTOCOLO E ANDAMENTO
235

O Município prestou informações, também favorável à constitucionalidade da norma (fls. 326/334).

A Procuradoria Geral do Estado se absteve de defender o ato impugnado (fls. 95/97).

Parecer da Procuradoria Geral de Justiça pela improcedência da ação (fls. 99/104).

Com o término da investidura do Excelentíssimo Desembargador De Santi Ribeiro neste Colegiado (fl. 105), foram os autos redistribuídos, por determinação da Vice-Presidência (fl. 106), a mim (fl. 108).

É o relatório.

A ação é improcedente.

Este Egrégio Colegiado já teve a oportunidade de analisar questão praticamente idêntica na Ação Direta de Inconstitucionalidade 0163816-81.2011.8.26.0000, Relator Desembargador Caetano Lagrasta, julgada em 22 de agosto de 2012, cuja ementa é a seguinte:

> "Ação Direta de Inconstitucionalidade. Lei Municipal, de iniciativa parlamentar, que dispõe sobre a obrigatoriedade dos postos de combustíveis demarcarem faixa para passagem de pedestres em suas calçadas limítrofes. Vício de

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
238

iniciativa não configurado. Competência do Município para legislar sobre interesse local. Princípios constitucionais não violados. Ação improcedente".

Como bem consta do voto condutor então proferido:

"A autonomia municipal deve ser extraida da Constituição Federal através da interpretação sistemática, como qualquer outro comando constitucional.

Assim, deve-se considerar que o artigo 1° da CF estabelece que o Município integra a Federação como entidade federativa autônoma e com competência legislativa.

Nesse sentido, desenhou a Constituição Federal um sistema de convivência de níveis de legislação, com competências privativas da União (artigo 22) e concorrentes dos entes federados, estas reguladas pelo artigo 24 em conjunto com os artigos 25, 29 e 30. Inconsistente, portanto, qualquer interpretação isolada dos artigos para excluir competência dos Municípios, ante as previsões dos artigos 1°, 29 e 30.

[...]

No caso, trata-se de legislação que estabelece adequações físicas nos postos de combustíveis visando a segurança dos munícipes que circulam nas calçadas destes estabelecimentos. Esta adequação, no âmbito do Município, não adentra nas matérias reservadas à União, tais como transporte e trânsito.

Desta forma, competente o Município para legislar quando predominante o interesse local na matéria disciplinada.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
237

Acresce que não se insere em nenhuma das iniciativas do Chefe do Executivo, salientando-se que não cria ou altera cargos ou incrementa despesas para a Municipalidade.

[...]

Evidente que, alterada a legislação local, necessário que os estabelecimentos se acomodem às novas exigências, tendo em vista os princípios da supremacia e indisponibilidade do interesse público, não havendo razão para se alegar afronta ao ato jurídico prefeito, segurança jurídica, legalidade ou irretroatividade.

[...]".

Outro não é o entendimento da Eminente Procuradoria Geral de Justiça no seu parecer de fls. 99/104.

Daí por que não se vislumbra qualquer inconstitucionalidade na norma impugnada.

Isto posto, julga-se improcedente a ação.

XAVIER DE AQUINO
RELATOR

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ - PROTOCOLO
238
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº
03883867

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Direta de Inconstitucionalidade nº 0265024-74.2012.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é autor PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, é réu PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ.

ACORDAM, em Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "JULGARAM A AÇÃO IMPROCEDENTE. V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, ALVES BEVILACQUA, GUERRIERI REZENDE, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, ELLIOT AKEL, CASTILHO BARBOSA, ANTONIO LUIZ PIRES NETO, ANTONIO CARLOS MALHEIROS, ANTONIO VILENILSON, FERREIRA RODRIGUES, CAETANO LAGRASTA, PÉRICLES PIZA, CAUDURO PADIN, RENATO NALINI, ROBERTO MAC CRACKEN, KIOITSI CHICUTA, ENIO ZULIANI, LUIS SOARES DE MELLO, GRAVA BRAZIL, PAULO DIMAS MASCARETTI, LUIS GANZERLA, ITAMAR GAINO e VANDERCI ÁLVARES.

São Paulo, 5 de junho de 2013.

XAVIER DE AQUINO
RELATOR

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
1
239

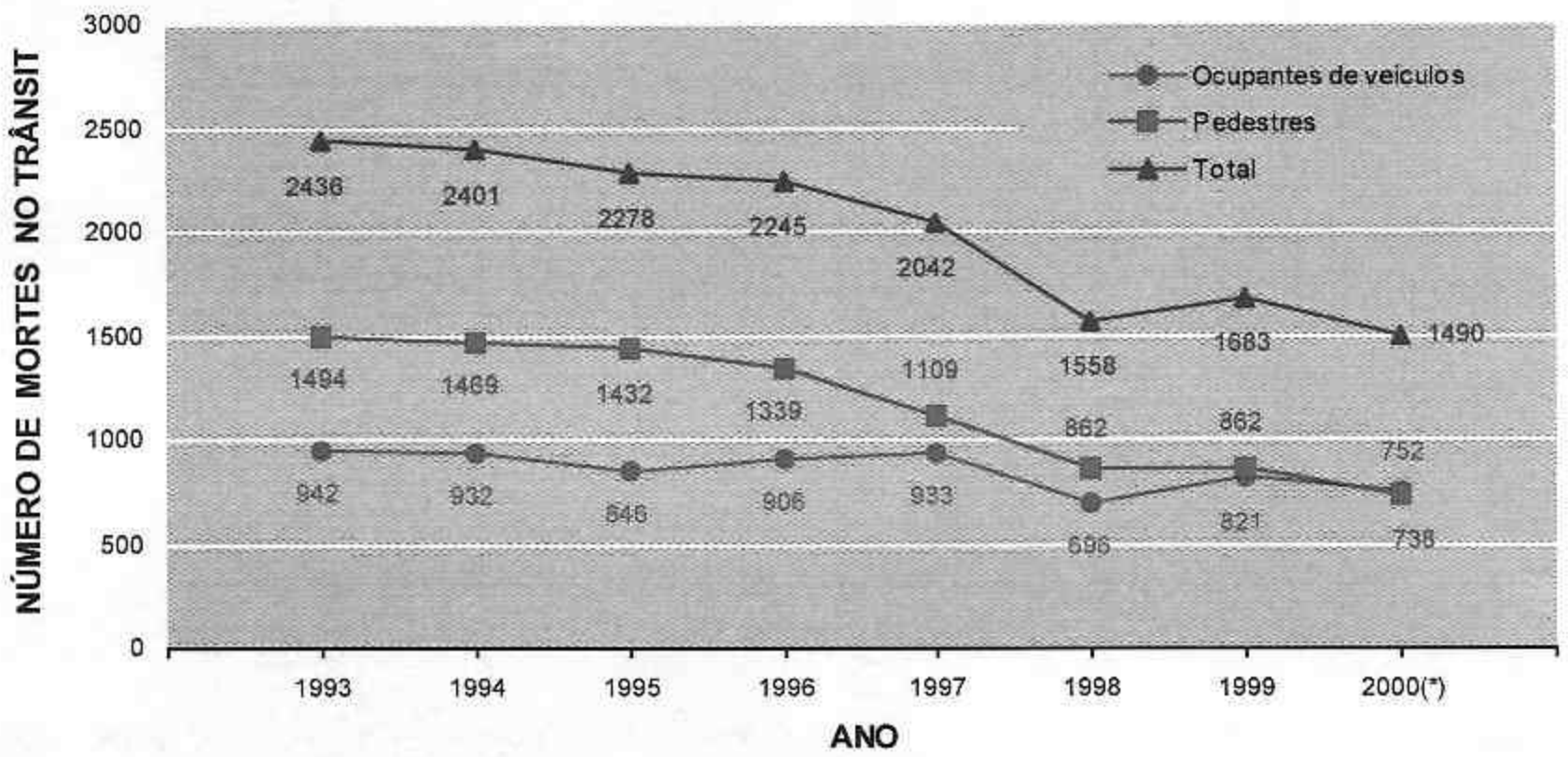
TRAVESSIAS ILUMINADAS

1. - Introdução

1.1 - Sumário dos dados de vítimas dos acidentes de trânsito em São Paulo

Historicamente, conforme mostra o Gráfico 1 apresentado abaixo, o número anual total de vítimas fatais do trânsito, bem como o de mortes provocadas apenas pelos atropelamentos, declinavam lentamente até 1996. O quadro que se tinha ao final de 1996, ano imediatamente anterior ao que se iniciou a implementação do projeto de iluminação de faixas de travessia de pedestres escuras era o seguinte: 25.947 acidentes com vítimas não pedestres acarretaram 906 ocupantes de veículos mortos e 13.282 atropelamentos produziram 1.337 óbitos de pedestres, que correspondiam a 60 % do total de mortes no trânsito na cidade de São Paulo, participação esta extremamente perversa para os pedestres.

Gráfico 1 - Vítimas fatais dos acidentes de trânsito por ano



Os números citados, valores ainda muito altos quando comparados com os relativos às cidades grandes dos países desenvolvidos, sinalizavam a necessidade por parte do Poder Público de adotar medidas fortes no sentido de aumentar a segurança dos usuários do sistema viário da cidade.

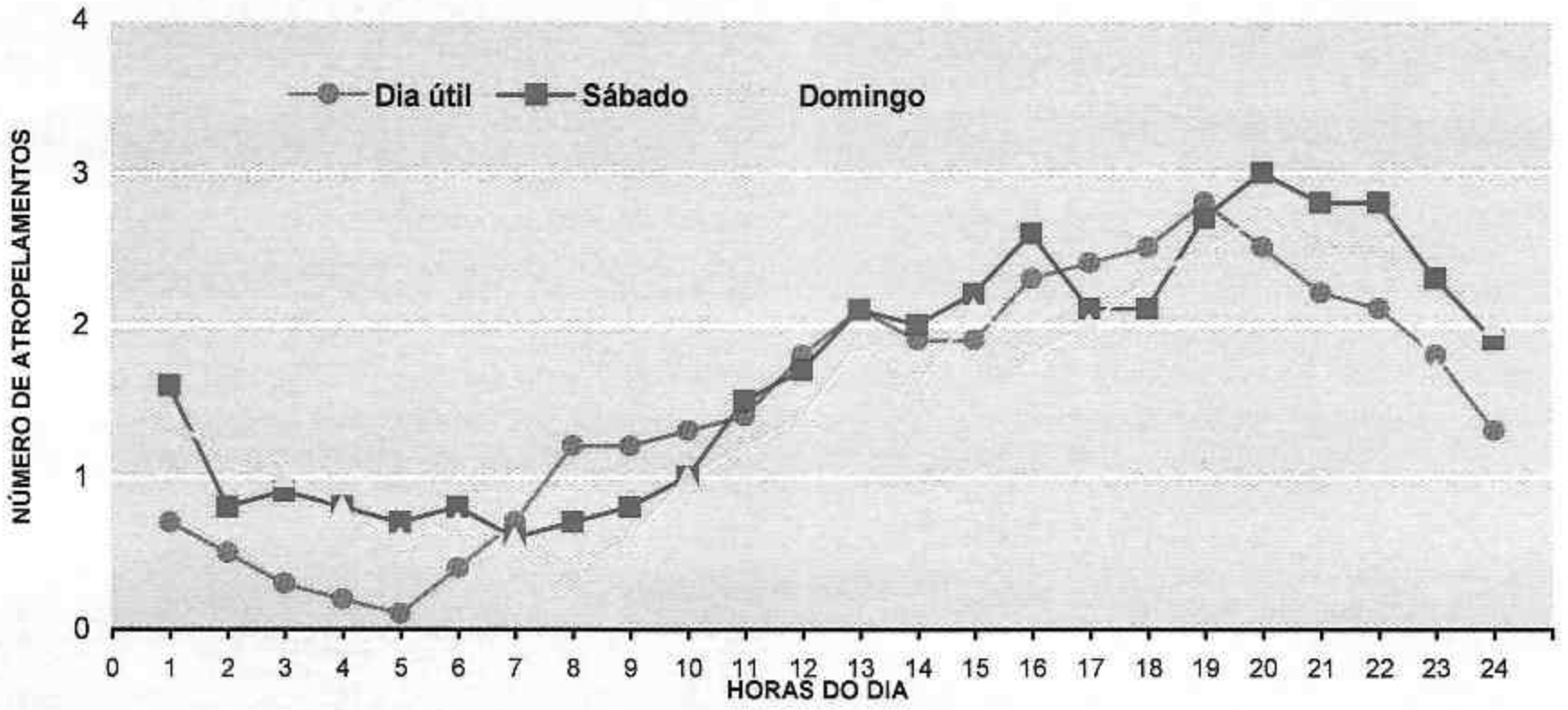
Houve em 1997 a adoção pela CET de um pacote de medidas com essa finalidade. Assim, nesse ano, foi implementado o sistema de fiscalização fotográfica de velocidades dos veículos, através de radares e lombadas eletrônicas, em cerca de 40 avenidas da cidade; mais de 100 minirrotatórias foram implantadas em cruzamentos perigosos cujos volumes de tráfego não justificavam a instalação de semáforos; foram instalados registradores fotográficos de infração ao sinal vermelho do semáforo em 40 cruzamentos com alto índice de desobediência ao farol vermelho e, iniciou-se um projeto de iluminação de faixas de travessia de pedestres escuras, com a iluminação de 155 faixas. Esta última medida é a única que beneficia exclusivamente os pedestres e é também a única que vem sendo ampliada ano a ano com taxas de crescimento bastante elevadas: mais de uma

CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA DAS CONTAS
240

centena e meia de faixas de travessia de pedestres foram iluminadas a cada ano, desde o início do projeto até 1999 e uma porcentagem bem maior a partir de 2000.(ver gráfico 3)

A oportunidade da adoção desta medida se depreende da simples observação do gráfico que vem a seguir. Nele, percebe-se que os picos de atropelamentos na cidade ocorrem no período noturno.

Gráfico 2 - Atropelamentos de pedestres por dia da semana e hora do dia



1.2 - Um projeto voltado exclusivamente à segurança dos pedestres

Esta concentração de atropelamentos a noite não chega a ser novidade, pois sabe-se que a deficiência de iluminação pública é uma das causas associadas aos atropelamentos, já que os pedestres ficam menos visíveis para os motoristas ao atravessarem a via. Por outro lado, sabe-se também que a oferta de uma faixa de travessia bem iluminada na via faz com que as pessoas naturalmente a procurem, concentrando assim os trajetos de travessia em um único lugar, mais seguro.

Em algumas medições efetuadas em campo pela CET, antes do início da implementação do projeto, obteve-se de 6 a 10 lux de iluminação, enquanto que o mínimo desejável de iluminação nas vias públicas preconizado pela Norma NBR5413 da Associação Nacional de Normas Técnicas é 20 lux. As medições nestes mesmos locais, após a instalação da iluminação pela CET, passaram a acusar cerca de 40 lux.

Assim, com a iluminação da primeira faixa de travessia de pedestres em 1 de abril de 1997, iniciou-se a implementação do programa em pauta, responsável pela iluminação de 2.080 faixas de travessia até mar./2003, e que tem trazido resultados significativos para a segurança dos pedestres usuários desses locais, como se mostrará mais a frente, e esperança de situações mais seguras para todas as pessoas que andam a pé a noite pela cidade.

CÂMARA MUNICIPAL DE JOSÉ DOS CAMPOS - PROTOCOLO E EXPEDIENTE
3
2441

2 - O projeto de iluminação das faixas de travessia de pedestre

Figura 1 - Faixa iluminada na Av. Santo Amaro com Rua Américo Brasiliense



Figura 2 - Faixa iluminada na Rua Cardeal Arco Verde, em frente ao Cemitério São Paulo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
42

EMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJ. DE LEI COMPLEMENTAR nº 002/18

EGRÉGIO PLENÁRIO:

Dispõe a presente proposição de emenda substitutiva ao artigo 180, do projeto de Lei Complementar nº 02/2018, de iniciativa do Prefeito Municipal e que dispõe sobre a instituição do Código de Obras e Edificações e dá outras providências.

Consta no art. 180 da proposta em análise de que "Não será concedida autorização específica para terraplenagem, em áreas e terrenos cujo movimento de terra não esteja atrelado ao processo de licenciamento de edificações ou empreendimento."

A disposição legal acima mencionada acaba por engessar toda e qualquer vontade do proprietário da área de se predispor no futuro a ocupar ou construir futuras novas instalações.

Desde que obedecidas às leis, nada obsta que possa o empreendedor solicitar a terraplenagem tão somente na área onde se construíra o empreendimento, obviamente observada a legislação vigente, em especial a do meio ambiente.

O referido artigo proposto inviabiliza as empresas que iniciam suas atividades em ambiente menor e posteriormente realize sua ampliação, pois terá que contratar novamente serviços de terraplenagem.

Para solucionar a inviabilidade acima mencionada de forma a colaborar com o desenvolvimento de empreendimentos em Mogi das Cruzes é necessária alteração no texto inicial da proposta.

(cont.../fls.02 – Proj. de Lei Complementar nº 002/18) **-fls.02-**

Em vista do acima exposto, apresento a presente Emenda Modificativa nos seguintes termos:

"O art. 180 e seu parágrafo único do Projeto de Lei Complementar nº 002/18, passa a ter a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

(...)

"Art. 180. Será concedida autorização para terraplenagem em toda a área independentemente de projeto de edificação, observada as leis referentes ao Meio Ambiente e afins.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata o *caput* deste artigo, antes do início dos serviços deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental o respectivo projeto de terraplenagem para a avalização das interferências ambientais."

Essas são as razões que indicaram a necessidade da apresentação da presente Emenda Substitutiva aguardando assim o beneplácito deste ínclito Plenário.

Plenário "Vereador Luiz Beraldo de Miranda", em 10 de agosto de 2018.

ANTONIO LINO DA SILVA
Vereador - PSD

244

Mogi das Cruzes, em 11 de dezembro de 2018.

OFÍCIO GPE Nº 293/18

50319 / 2018

19/12/2018 17:42

CAI: 275889

Nome: CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES- CMMC
Assunto: PROJETO DE LEI - CAMARA MUNICIPAL
OF Nº 293/2018 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2018 AUTORIA DO EXECUTIVO QUE INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO
Conclusão: 11/01/2019
Órgão: SECRETARIA DE GOVERNO - SGOV

SENHOR PREFEITO:

Através do presente, tenho a elevada honra de passar às mãos de Vossa Excelência, o incluso autógrafo do **Projeto de Lei Complementar nº 002/18,** de **sua autoria,** que institui o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências, o qual mereceu a aprovação do Plenário desta Edilidade na Sessão Ordinária realizada no dia 05 de dezembro do corrente ano.

Valho-me do ensejo, para reiterar à Vossa Excelência os protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente

PEDRO HIDEKI KOMURA
Presidente da Câmara

À SUA EXCELÊNCIA O SENHOR
MARCUS VINICIUS DE ALMEIDA E MELO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE
MOGI DAS CRUZES

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
245

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/18

Institui o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES DECRETA:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, que estabelece normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações, públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

§1º As disposições contidas nesta lei complementar deverão ser utilizadas em complemento aos princípios do Plano Diretor do Município, integradas ao conjunto de instrumentos do desenvolvimento urbano sustentável, especialmente às leis municipais que tratam do parcelamento do solo urbano e do ordenamento do uso e ocupação do solo, bem como aquelas disciplinadoras do licenciamento de atividades econômicas e de matéria ambiental, sanitária e de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, sem prejuízo das normas técnicas oficiais e da legislação federal e estadual pertinentes.

§2º Integram esta lei complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo 01 - Glossário e Definições;

II - Anexo 02 - Exigências de Acabamentos e Revestimentos de Pisos e Paredes;

III - Anexo 03 - Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas;

IV - Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários;

V - Anexo 05 - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos;

VI - Anexo 06 - Penalidades por Desatendimento às Disposições desta Lei Complementar.

Art. 2º A fim de garantir condição de ocupação e habitabilidade, os projetos destinados à construção, ampliação e adaptação de edificações, com ou sem reforma, deverão atender aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade de que trata esta lei complementar, submetendo-se às seguintes diretrizes gerais:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
246

I - subordinação do interesse particular ao interesse coletivo;

II - 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 - promoção da sustentabilidade e do conforto ambiental nas edificações, considerando:

a) a eficiência energética nas edificações;

b) o uso racional da água;

c) a adequação arquitetônica, urbanística e paisagística às condições climáticas e culturais do Município de Mogi das Cruzes;

d) a melhor orientação solar da construção e dos vãos de iluminação e ventilação;

e) a escolha de materiais sustentáveis e adequados às condicionantes climáticas locais.

§ 1º A garantia da acessibilidade de que trata o inciso II será dada por intermédio da adoção dos parâmetros técnicos estabelecidos nas Normas Técnicas Oficiais sobre o tema, especialmente a NBR 9050, ou norma que venha a substituí-la, conforme as disposições das legislações federais, estaduais e municipais vigentes, além daquelas previstas nesta lei complementar.

§ 2º As Normas Técnicas Oficiais e Resoluções do CAU/BR, do CAU/SP, do CONFEA, do CREA-SP e de outros órgãos afins, deverão ser observadas complementarmente às disposições desta lei complementar.

Art. 3º É dever do Poder Executivo 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 nesta lei complementar, se empenharem no atendimento das disposições nela estabelecidas, resguardadas as suas respectivas atribuições, responsabilidades e competências.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
247

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 3

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES

Seção I - Do Município

Art. 4º É de responsabilidade do Poder Executivo Municipal a aprovação do projeto da edificação, o licenciamento e a fiscalização da execução da obra, no que couber, por meio dos órgãos competentes, observadas as disposições desta lei complementar, a ABNT NBR 15575, "Edificações Habitacionais - Desempenho", ou outra que vier a substituí-la, quando couber, e os padrões urbanísticos definidos pela legislação vigente, recusando, no todo ou em parte, o projeto e a obra que não satisfizerem as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade 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, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, entre outros, conforme o caso.

§ 2º Além dos órgãos municipais competentes, constituem potenciais intervenientes no processo de aplicação desta lei complementar:

I - o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, naquilo que diz respeito à segurança e proteção contra incêndio;

II - os órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção, conservação, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído;

III - o competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente que a legislação assim o exigir;

IV - a Vigilância Sanitária, para os empreendimentos que a lei assim o exigir;

V - o competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação assim o exigir;

VI - os órgãos federais e estaduais de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

VII - as concessionárias dos serviços públicos;

VIII - os pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação assim o exigir;

IX - os órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
48

Art. 5º O órgão municipal competente pela aprovação final dos projetos de que trata esta lei complementar deverá, quando necessário, solicitar a aprovação prévia dos órgãos municipais, estaduais e federais afetos ao controle ambiental e sanitário, a mobilidade urbana, a paisagem urbana e ao patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, nos casos de construções, ampliações e adaptações de uso, com ou sem reforma, e demolições capazes de causar, sob qualquer forma, impactos adversos ao meio ambiente e à vizinhança.

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

Art. 6º O Poder Executivo Municipal deverá assegurar, através 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.

§ 1º A decisão administrativa, emanada do órgão municipal competente pelo licenciamento e fiscalização das obras, no decorrer da análise dos pedidos de licença ou dos procedimentos de fiscalização, deverá ser sempre comunicada oficialmente aos interessados, para o cumprimento das exigências.

§ 2º A Aprovação do Projeto e a emissão do Alvará para Execução de Obras de qualquer natureza não implicam na responsabilidade técnica do Poder Executivo Municipal quanto à execução da obra.

Seção II - Do Proprietário

Art. 7º Para fins das disposições desta lei complementar, considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica, detentora do título de propriedade registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

Art. 8º São direitos e responsabilidades do proprietário:

I - requerer, promover e executar obras e serviços mediante o consentimento da Prefeitura, respeitados o direito de vizinhança, as prescrições desta lei complementar e a legislação pertinente;

II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como a observância das disposições desta lei complementar e da legislação pertinente;

III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
249

IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo, civil e criminalmente, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações realizadas sem a participação do profissional;

V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer baixa de responsabilidade técnica;

VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável.

Parágrafo único. O proprietário poderá ser representado legalmente por outrem, mediante apresentação de procuração.

Art. 9º O titular da propriedade responderá pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

Seção III - Do Possuidor

Art. 10. Para fins das disposições desta lei complementar, considera-se possuidor do imóvel a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, do direito de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 11. São direitos e responsabilidades do possuidor:

I - requerer, promover e executar obras e serviços que não necessitem de comprovação da titularidade do imóvel, mediante o consentimento do Poder Executivo Municipal, respeitados o direito de vizinhança, as prescrições desta lei complementar e a legislação pertinente;

II - promover a manutenção das condições mínimas de segurança de uso (inclusive das instalações prediais), de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de habitabilidade do imóvel, bem como pela observância das disposições desta lei complementar e da legislação pertinente;

III - atender as especificações do projeto aprovado e orientações do responsável técnico pela execução da obra, sob pena das responsabilidades advindas desta inobservância;

IV - no caso de necessidade de alteração construtiva na edificação, recorrer sempre ao profissional habilitado para execução da obra, respondendo civil e criminalmente, na falta deste, pelas consequências diretas e indiretas advindas das modificações sem o consentimento do profissional;

V - apresentar novo profissional habilitado se ocorrer a baixa de responsabilidade técnica;

VI - manter paralisada a obra ou serviço até a assunção de novo responsável sempre que houver baixa de responsabilidade técnica.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
250

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 6

Art. 12. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no inciso I do artigo 11 desta lei complementar, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

I - contrato, com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Oficial de Registro de Imóveis;

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

IV - Certidão do Registro Imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor *ad usucapionem* com ou sem justo título ou ação em andamento.

Art. 13. Em qualquer caso, o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando na aceitação, por parte do Poder Executivo Municipal, do reconhecimento do direito de propriedade sobre os imóveis envolvidos.

Seção III - Do Profissional

Art. 14. Para os efeitos de aplicação desta lei complementar, fica estabelecido o que segue para as empresas e os profissionais habilitados:

I - profissional legalmente habilitado é a pessoa física registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA-SP, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciado pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município);

II - empresa legalmente habilitada é a pessoa jurídica registrada junto ao CAU, CREA, ou órgão afim, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por esse órgão e devidamente licenciada pelo Poder Executivo Municipal (deste ou outro município).

Art. 15. Para os efeitos desta lei complementar, será considerado:

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

II - responsável técnico pela execução da obra, o profissional encarregado pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego dos materiais, atendendo o projeto aprovado.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
251

Parágrafo único. O profissional legalmente habilitado poderá atuar individual ou solidariamente, como autor do projeto ou como responsável técnico pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade no ato do protocolo do pedido do alvará ou do início dos trabalhos no imóvel.

Art. 16. O Poder Executivo Municipal deverá incluir o registro profissional do profissional legalmente habilitado, bem como a empresa legalmente habilitada com seu(s) respectivo(s) profissional(is), no Cadastro de Profissionais.

§ 1º O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, poderá fazer outras solicitações relativas ao registro dos profissionais ou empresas legalmente habilitadas, considerando suas atividades específicas.

§ 2º No caso de alteração do profissional representante da empresa legalmente habilitada, a empresa será responsável pela atualização do cadastro.

§ 3º O Cadastro de Profissionais possui fim meramente administrativo.

Art. 17. A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções das obras caberá exclusivamente aos profissionais por meio dos Registros de Responsabilidade Técnica - RRT, das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou outra expedida por órgão afim.

§1º O Poder Executivo Municipal não assume qualquer responsabilidade técnica sobre o disposto no caput deste artigo, perante proprietários, operários ou terceiros, ao aprovar um projeto e licenciar a construção do mesmo.

§2º A fiscalização exercida pelo Poder Executivo Municipal não implica em reconhecimento de responsabilidade por qualquer ocorrência e visa somente à verificação de conformidade da obra com a legislação do ordenamento do uso e ocupação do solo, às normas de parcelamento do solo urbano, bem como às prescrições concernentes a esta lei complementar, naquilo que couber.

Art. 18. Somente o proprietário, possuidor, profissional, autor do projeto ou responsável pela execução das obras projetadas poderão tratar com o Poder Executivo Municipal dos assuntos técnicos relacionados com os projetos e as obras sob a sua responsabilidade.

Art.19. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra assumem, perante o Município e a terceiros, naquilo que lhes couber, o cumprimento das normas estabelecidas por esta lei complementar, bem como as disposições legais federais, estaduais, municipais, as normas técnicas oficiais e as normas técnicas.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
252

Parágrafo único. Ao autor do projeto da edificação é facultada a responsabilidade técnica pela execução da obra, que também poderá ser exercida por outro profissional ou empresa legalmente habilitados.

Art. 20. É obrigação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, a colocação de placa nas obras sob a sua responsabilidade, nos padrões estabelecidos pelo Poder Executivo Municipal e pelo CAU, CREA ou órgão afim.

Art. 21. Compete ao autor do projeto:

I - elaborar os projetos em conformidade com as disposições desta lei complementar, legislação correlata, normas técnicas oficiais e disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos, responsabilizando-se pelo conteúdo das peças gráficas e descritivas, pela espacialização das formas e das dimensões, pela distribuição das funções e dos usos, bem como pela orientação e localização dos ambientes interiores da edificação;

II - garantir o desempenho no projeto, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - especificar tecnicamente os elementos da edificação e seus componentes construtivos empregados na execução das obras, respondendo pela eventual especificação de material inadequado ou de má qualidade;

IV - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta lei complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e demais normas técnicas oficiais.

Art. 22. Compete ao responsável técnico pela execução da obra:

I - executar a obra ou serviço de acordo com as peças gráficas e descritivas constantes do projeto previamente aprovado;

II - garantir o desempenho na execução da obra, consideradas as condições mínimas de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade;

III - responder pelas consequências diretas e indiretas a terceiros, inclusive danos ao meio ambiente, advindas das modificações efetuadas no terreno, tais como: corte e aterro, erosão, rebaixamento do lençol freático e supressão de vegetação;

IV - responder pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
253

IV - responder pelo eventual emprego de material inadequado ou de má qualidade;

V - responder por incômodos ou prejuízos às edificações vizinhas durante os trabalhos;

VI - responder pela inobservância de qualquer das disposições desta lei complementar e da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, normas técnicas oficiais e demais disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos.

Art. 23. É de responsabilidade do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra que a edificação concluída atenda as disposições desta lei complementar e que garanta:

I - segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeita;

II - funcionamento adequado de todas as instalações e equipamentos previstos em projeto;

III - padrões mínimos de conforto e salubridade aos usuários, conforme o disposto em norma técnica oficial específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;

IV - perfeito funcionamento da solução de esgotamento sanitário, pelo órgão competente, quando for o caso;

V - solução de acessibilidade ao passeio e à edificação executada de acordo ao disposto em norma técnica oficial específica, e legislação que lhes forem aplicáveis;

VI - solução de sustentabilidade concluída e com perfeito funcionamento.

Subseção I – Da Baixa e Transferência de Responsabilidade

Art. 24. O profissional legalmente habilitado deverá comunicar e solicitar a baixa de responsabilidade ao Poder Executivo Municipal, sempre que cessar sua responsabilidade para a autoria e/ou execução da obra, através de processo administrativo específico.

§1º O Poder Executivo Municipal aceitará a baixa de responsabilidade, desde que a obra, quando iniciada, esteja em acordo com o projeto aprovado.

§2º Caso a obra esteja em desacordo com o projeto aprovado, deverá ser providenciada a transferência da responsabilidade e a substituição do projeto aprovado.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
254

§3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa da responsabilidade, sendo que o proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

§ 4º Para o pedido de baixa de responsabilidade o profissional deverá apresentar cópia do comprovante da baixa de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra perante o CAU, CREA ou órgão afim.

§ 5º Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica, sendo que a continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

§ 6º O novo profissional, com os devidos RRTs, ARTs ou outros expedidos por órgão afim, assumirá a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

§ 7º Quando houver troca de responsável em empresa legalmente habilitada, deverá haver a transferência de responsabilidade de autoria e/ou de execução da obra.

Art. 25. Para a substituição da autoria do projeto e/ou da responsabilidade técnica pela execução da obra o profissional substituto deverá apresentar a anuência do autor e/ou responsável técnico anterior.

§1º Para a substituição da autoria ou da responsabilidade técnica pela execução isoladamente, deverá estar explícito na anuência o objeto da baixa e o da manutenção da responsabilidade.

§2º A substituição de profissional deverá ser precedida do respectivo pedido por escrito, requerido pelo proprietário ou possuidor.

§3º É dispensada a apresentação da anuência do responsável técnico anterior, quando houver:

I - pedido de baixa de responsabilidade técnica deferido pelo Poder Executivo Municipal;

II - alteração de responsável técnico de uma empresa legalmente habilitada, desde que não haja alteração da empresa;

III - situação excepcional impeditiva, devidamente justificada.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
255

§4º Para a substituição é necessária a apresentação do RRT, ART ou outro expedido por órgão afim, de acordo com a tomada de responsabilidade pretendida.

§5º A substituição poderá ser feita em processo administrativo específico ou em conjunto com a substituição de projeto e/ou pedido de Certificado de Conclusão de Obra.

§6º Caso não seja possível encontrar o profissional autor e/ou responsável técnico pela execução da obra, é facultado ao proprietário que seja feita a publicação de anúncio em jornal de grande circulação por 3 (três) dias e notificação ao CAU, CREA ou órgão afim, sendo isso o suficiente para comprovar a tentativa de localizar o profissional, ficando, após esse período autorizada a substituição pretendida.

Art.26 - A substituição ou a transferência da responsabilidade profissional é obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte já executada, sem prejuízo da atuação profissional anterior.

Art.27. Para os casos de processos em andamento, poderá ser feita a troca de profissional mediante a apresentação de RRT, ART ou outro expedido por órgão afim e de comprovação de ciência do profissional anterior, não sendo necessária a anuência do mesmo.

Art.28. O Poder Executivo Municipal se exime do reconhecimento de direitos autorais decorrentes da aceitação de substituição do profissional autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra.

CAPÍTULO III - DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS PARA O LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Disposições Gerais

Art.29. São expedientes administrativos para o cumprimento desta lei complementar:

I – Certidão de Anuência Prévia;

II – Alinhamento e Nivelamento;

III - Alvará de Aprovação de Projetos;

IV - Alvará para Execução de Obras;

V - Licença para Reforma;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
256

VI - Alvará para Demolição;

VII - Alvará de Autorização;

VIII - Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 30. Mediante requerimento padronizado, formalizado em processo, pagas as taxas devidas ao Poder Executivo Municipal e anexada toda a documentação necessária, serão concedidos os expedientes administrativos previstos nos incisos do caput do artigo 29 desta lei complementar.

§ 1º O requerimento padrão deverá ser preenchido e o processo instruído, conforme dispuser o regulamento próprio, editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O requerimento de abertura do processo deverá estar em nome do proprietário/possuidor e na assinatura deverá constar o nome do proprietário/possuidor e o nome do procurador (se houver).

§ 3º Não será permitida abertura de processo com documentação incompleta.

Art. 31. Os expedientes administrativos relacionados no artigo 29 desta lei complementar têm o prazo de validade conforme estabelecido nas Seções deste Capítulo.

Parágrafo único. Findo o prazo de validade do expediente administrativo, cessam automaticamente seus efeitos, devendo a obra ou serviço permanecer paralisado até a aprovação de novo pedido, que fica subordinado à observância de eventuais alterações da legislação.

Art. 32. O curso do prazo de validade dos expedientes administrativos elencados no artigo 29 desta lei complementar será suspenso, mediante comprovação das seguintes ocorrências suspensivas, somente enquanto durar o impedimento:

I - existência de pendência judicial;

II - decretação de calamidade pública;

III - decretação de utilidade pública ou interesse social;

IV - pendência de processo de tombamento.

Parágrafo único. Após o fim da ocorrência suspensiva, o prazo de validade volta a correr normalmente, ficando o tempo restante igual ao tempo restante de quando se iniciou a ocorrência suspensiva.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
257

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 13

Art. 33. Os expedientes administrativos elencados no artigo 29 desta lei complementar podem, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - anulados, se comprovada ilegalidade na sua expedição;

II - cassados, no caso de desvirtuamento, por parte do interessado, do alvará concedido;

III - revogados, atendendo a relevante interesse público, cuja decisão será devidamente motivada.

Art. 34. Quaisquer obras de construção, ampliação, adaptação de uso, com ou sem reforma, e demolição, de iniciativa privada, somente poderão ser executadas após aprovação do projeto e concessão de alvará para execução de obra, pelo órgão municipal competente, de acordo com as exigências contidas nesta lei complementar e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e com a devida publicidade, conforme estabelecido em regulamento, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção II - Da Certidão de Anuência Prévia

Art. 35. Certidão de Anuência Prévia é o documento que informa se determinado empreendimento está de acordo com as legislações municipais vigentes.

Art. 36. Mediante procedimento administrativo, a critério e pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá a Certidão de Anuência Prévia, em etapa anterior a seu desenvolvimento total e oportuno pedido de aprovação de projeto.

§1º A Certidão de Anuência Prévia poderá ser emitida também para atender à exigência de outros órgãos.

§2º O pedido de Certidão de Anuência Prévia será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avalizadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I da Seção IV deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

§3º O prazo de validade da Certidão de Anuência Prévia será de 1 (um) ano para solicitação do Alvará de Aprovação de Projetos, podendo ser renovado uma vez por igual período e, caso esteja de acordo com a legislação, poderá ser renovado mais de uma vez.

§ 4º É garantido ao requerente, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia, o direito de solicitar o Alvará de Aprovação de Projeto conforme a Certidão de Anuência Prévia, mesmo que ocorra, nesse período, alteração da legislação municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E TRAMITAÇÃO
258

§ 5º Não se aplica o disposto no §4º deste artigo, se houver alteração na legislação federal e/ou estadual dispondo de modo contrário, durante a vigência da Certidão de Anuência Prévia.

Seção III - Do Alinhamento e Nivelamento

Art. 37. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alinhamento e Nivelamento.

Art. 38. O proprietário ou possuidor do terreno poderá requerer o Alinhamento e Nivelamento da testada do terreno, em relação à via pública, a qualquer momento, desde que a via pública seja oficial e esteja definida e aberta.

§1º O pedido a que se refere o caput deste artigo deverá ser instruído com os documentos, conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

§2º O Alinhamento e Nivelamento deverá ser fornecido conjuntamente à expedição do Alvará de Aprovação de Projetos.

Art. 39. O proprietário, após a emissão do Alinhamento e Nivelamento, terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias, não prorrogáveis, para a execução da delimitação do alinhamento do terreno e o passeio público.

§1º Quando da edificação no mesmo, a delimitação do alinhamento do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso ou virtualmente através do limite dos muros laterais, deixando clara a localização do mesmo.

§2º Quando o terreno não possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no caput deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita no muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.

Art. 40. O órgão municipal competente designará técnicos da área de topografia para demarcar com piquetes, no local, o alinhamento correspondente à testada(s) do(s) terreno(s), segundo as exigências legais vigentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ASSESSORIA TÉCNICA
259

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 15

Seção IV - Da Aprovação de Projetos

Subseção I - Da Apresentação de Projetos

Art. 41. Os projetos de edificações para construção, conservação, demolição e ampliação da área existente, com ou sem reforma, destinados a todos os usos, conforme previsto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, deverão ser apresentados na escala 1:100 (um para cem), em cópias legíveis, em linguagem técnica com exatidão, sem rasuras, contendo as informações, a saber:

I - selo padrão;

II - levantamento topográfico:

a) indicação de referência de nível topográfico para os terrenos com área de até 1.000,00m² (mil metros quadrados);

b) levantamento planialtimétrico para os terrenos com área acima de 1.000,00m² (mil metros quadrados);

III - planta de locação, contendo no mínimo:

a) contorno do perímetro externo das edificações, projetadas, existentes e a demolir;

b) projeções de todos os elementos distintos entre si, que compõem a edificação, tais como marquises, sacadas, varandas e outros elementos arquitetônicos;

c) identificação dos pavimentos;

d) denominação das edificações;

e) indicação de cotas dos afastamentos e recuos das edificações, projetadas e existentes, em relação às divisas e ao alinhamento do lote e entre as construções;

f) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

g) indicação das vagas de estacionamento e/ou abrigo para automóveis;

h) indicação dos acessos de pedestres;

i) indicação das áreas permeáveis;

j) localização do(s) reservatório(s) de águas pluviais, quando for o caso;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
060

k) localização do esquema do sistema de esgotamento sanitário, quando for o caso;

l) localização do sistema de abastecimento de água, quando for o caso;

m) indicação das faixas *non aedificandi,* das Áreas de Preservação Permanente (APP), das Reservas Legais, das faixas de servidão, e outras quando houver;

n) indicação dos elementos compositores da implantação da edificação no terreno que comprometam a ocupação e aproveitamento da área, tais como taludes, arrimos, rampas, escadas, etc.;

IV - corte esquemático, contendo no mínimo:

a) contorno da volumetria externa das edificações, projetadas e existentes, inclusive os volumes da cobertura, barrilete, ático, caixas d'água, casa de máquinas, heliponto, e outros quando houver;

b) indicação do perfil natural do terreno;

c) indicação dos cortes e aterros e seus respectivos volumes, quando houver;

d) indicação dos muros de divisa, inclusive os muros de contenção, quando for o caso;

e) indicação das cotas de nível do terreno, de implantação, bem como de todos os pavimentos;

f) indicação das cotas de altura dos pavimentos e de altura total da edificação;

V - memória de cálculo, demonstrando no mínimo:

a) as áreas por pavimento, com a indicação das áreas a construir, a conservar, a regularizar e a demolir, quando houver, bem como a área total da edificação;

b) as áreas computáveis e não computáveis, por pavimento, com as respectivas identificações, de modo a subsidiar o cálculo dos índices urbanísticos e da área total construída;

c) a área ocupada do terreno pela projeção das edificações;

d) as áreas permeáveis e impermeáveis do projeto;

e) as áreas privativas das unidades imobiliárias e das áreas de uso comum, quando couber.

VI - declaração de Programa da Edificação, contendo informações sucintas e suficientes para caracterização do empreendimento, a saber:

261

a) uso, tipo e finalidade a que se destina a edificação;

b) discriminação dos ambientes interiores que compõem cada uma das edificações principais e complementares, com a indicação das quantidades e divididas por pavimento;

c) quantidade de unidades imobiliárias do empreendimento, quando houver;

VII - formulário devidamente preenchido com as informações do imóvel, vagas de estacionamento, frequência de viagens e acessos, assinado pelo proprietário do imóvel, autor do projeto e responsável técnico.

§1º Os projetos de que trata o caput deste artigo ficam dispensados da apresentação das fachadas, elevações e detalhes, bem como da representação gráfica dos ambientes internos nas plantas e cortes.

§ 2º Em casos excepcionais, a escala do desenho mencionada no caput deste artigo poderá ser alterada, caso assim autorize e/ou peça o órgão municipal competente.

§3º As informações de que tratam as alíneas "k" e "l" do inciso III deste artigo, deverão ser apresentadas em conformidade com as diretrizes e aprovação do órgão competente.

§4º Os projetos de edificações, nos termos deste artigo, estão dispensados da apresentação do memorial descritivo da construção.

§ 5º Os projetos de edificações multirresidenciais e comerciais, quando necessário, deverão apresentar planta tipo das unidades privativas, com cotas e ambientes delimitados e com usos definidos, em folha a parte dos projetos para aprovação.

§ 6º Sempre que necessário, poderão ser determinadas correções ou retificações, bem como exigidos esclarecimentos, informações, projetos e documentações complementares, pelo órgão municipal competente.

§ 7º Os projetos de edificações unirresidenciais ficam dispensados da apresentação das informações contidas no inciso IV do caput deste artigo, caso o desnível do terreno seja menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 8º Os modelos e demais normas para o atendimento do disposto nos incisos I, II, III, IV, V, VI e VII do caput deste artigo serão estabelecidos em regulamento a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

§ 9º Os projetos que não estiverem de acordo com o disposto neste artigo deverão ser retificados antes do pedido do Alvará de Aprovação de Projetos.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
262

Art. 42. Para projetos de edificações dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social poderão ser solicitadas aos empreendedores informações complementares que venham subsidiar a análise, podendo ser solicitadas, inclusive, as informações dispensadas nos §§ 1°, 4° e 7° do artigo 41 desta lei complementar e de outras informações que a legislação exigir.

Art. 43. Os projetos de edificações para construção e ampliação da área existente, com ou sem reforma, deverão conter as informações necessárias à análise pelos órgãos competentes da Municipalidade, quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e em outras legislações afins.

Subseção II - Do Alvará de Aprovação de Projetos

Art. 44. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá Alvará de Aprovação de Projetos para:

I - edificação nova;

II - regularização de edificação existente;

III - ampliação e/ou decréscimo de edificação existente, com ou sem reforma;

IV - reforma de edificação existente (alteração de paredes internas), com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

V - adaptação de uso de edificação, com ou sem reforma, com ou sem acréscimo ou decréscimo de área;

VI - instalação de equipamento mecânico.

§ 1° Um único Alvará de Aprovação de Projetos poderá abranger a aprovação de mais de um dos tipos de projetos elencados no caput deste artigo.

§ 2° Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX - Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.

§ 3° O pedido de Alvará de Aprovação de Projetos será instruído com os documentos e as peças gráficas elaboradas e devidamente avalizadas por profissional habilitado, contendo todas as informações necessárias, conforme disposto na Subseção I, desta Seção, deste Capítulo, e no respectivo regulamento, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
263

§ 4º Os projetos de edificações deverão atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo, normas técnicas oficiais e disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

§ 5º A emissão do Alvará de Aprovação de Projetos está condicionada ao seguinte:

I - aprovação no competente órgão ambiental, para os empreendimentos e atividades localizadas em áreas de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental, total ou parcialmente, sendo que para áreas de preservação permanente só será necessária a aprovação caso haja intervenção nas mesmas;

II - aprovação do competente órgão municipal, estadual e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município de interesse e/ou enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

III - aprovação pelo competente órgão estadual, para os empreendimentos habitacionais que a legislação exigir.

§ 6º Todos os projetos de diferentes órgãos (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outros) deverão ser compatíveis entre si.

Art. 45. A aprovação do projeto, na forma prevista nesta lei complementar, poderá ocorrer sem a vinculação da autoria do mesmo com a responsabilidade técnica pela execução da obra.

Art. 46. Enquanto não for iniciada a obra, é facultada a obtenção de novo alvará de aprovação de projetos.

Parágrafo único. Quando da emissão do novo Alvará de Aprovação de Projetos, o Alvará existente será cancelado.

Art. 47. O órgão municipal competente, antes da análise do processo para Aprovação de Projeto, realizará vistoria no local da obra com o objetivo de conferir as informações contidas no processo e as verificadas *in loco*, devendo anexar fotos do terreno e/ou da edificação ao processo.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ter o acompanhamento do órgão competente.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
264

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 20

Art. 48. A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada a manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar a mobilidade urbana, bem como o impacto no sistema de trânsito no entorno e no empreendimento pretendido, quando couber.

Art. 49. A concessão do Alvará de Aprovação de Projetos fica condicionada à manifestação, pelo órgão competente, quanto às medidas e intervenções necessárias para viabilizar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto no empreendimento pretendido, quando couber.

Art. 50. Para as edificações existentes, que possuam projeto aprovado, mas que estejam em desacordo com o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, serão concedidas licenças para quaisquer obras nos seguintes casos:

I - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, que venham enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

II - para obras de reforma, acréscimo ou reconstrução parcial, desde que não agravem a desconformidade em relação às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

III - para obras com demolição parcial, quando não houver interferência no desempenho da edificação restante quanto à segurança, estabilidade e uso e que não agravem a desconformidade ou venham a enquadrar a edificação, em seu todo, às disposições desta lei complementar, da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

Art. 51. Para efeito de aplicação desta lei complementar, consideram-se edificações existentes:

I - as edificações averbadas em registro de imóveis anteriores a 27 de setembro de 1978;

II - as edificações com Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se", ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obras estabelecido por esta lei complementar;

III - as edificações comprovadamente existentes anteriormente a 30 de novembro de 2016.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
265

Art. 52. As edificações existentes poderão ser regularizadas mediante regulamentação específica.

Art. 53. Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem em modificações na estrutura da construção, nos compartimentos ou no número de pavimentos da edificação, não havendo alteração da área construída.

§1º As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I - modificações, supressões ou acréscimo de paredes ou estruturas internas, sem alteração do perímetro externo da construção;

II - modificações na estrutura da cobertura, sem alteração dos andares, pés-direitos ou da área de terreno ocupada pela construção.

§2º Nas reformas de que trata o caput deste artigo, as partes objetos das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos na legislação vigente.

§3º Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural deverá ser ouvido o órgão competente.

Art. 54. Consideram-se ampliações os serviços ou obras que impliquem em aumento da área construída.

Parágrafo único. Nas ampliações de que trata o caput deste artigo, as partes objetos das ampliações deverão atender às condições e limites estabelecidos na legislação vigente.

Art. 55. Nas construções existentes que estavam de acordo com a legislação na época de sua aprovação com o Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se" ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com legislação em vigor, as reformas e ampliações deverão observar os seguintes requisitos:

I - as modificações e ampliações não poderão agravar a desconformidade existente, nem criar novas infrações à legislação;

II - as alterações e ampliações não poderão prejudicar, nem agravar, as condições das partes existentes.

Parágrafo único. As reformas e ampliações que incluam mudança parcial ou total do uso da construção ficam sujeitas às normas deste artigo, respeitadas as disposições próprias da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, observando-se as peculiaridades e restrições de cada atividade.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
266

Art. 56. É vedada qualquer alteração no projeto, após sua aprovação e emissão do Alvará para Execução de Obra, sem o prévio consentimento do órgão municipal competente.

Parágrafo único. A obra será embargada caso sejam feitas alterações sem que seja feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

Art. 57. Enquanto vigente o Alvará para Execução de Obras, é facultado ao interessado requerer a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos, mediante a apresentação de novo projeto, conforme o disposto nesta lei complementar.

Art. 58. O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projetos será de 1 (um) ano para solicitar o Alvará de Execução de Obras.

Parágrafo único. O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser renovado uma vez por igual período.

Art. 59. O Alvará de Aprovação de Projetos, enquanto vigente e a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo Municipal poderá ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, juntamente com o Alvará para Execução de Obra, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;

III - anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição;

IV - cassado, em caso de comprovação de qualquer tipo de fraude.

Art. 60. Serão aceitas divergências entre as dimensões e área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico das seguintes formas:

I - quando a diferença for de até 5% (cinco por cento) e a área real apurada for superior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados constantes do título de propriedade, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras;

II - quando, dentro deste limite, a área real apurada for inferior à área do título de propriedade, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido Alvará de Aprovação de Projetos e Alvará para Execução de Obras;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
267

III - havendo divergência superior a 5% (cinco por cento) entre qualquer dimensão ou área constante no documento de propriedade e apurada no levantamento topográfico, os índices relativos à Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e à Lei de Parcelamento do Solo Urbano serão observados em relação aos dados da área real, podendo ser emitido o Alvará de Aprovação de Projetos, ficando a emissão do Alvará para Execução de Obras condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada.

Parágrafo único. A validade do Alvará de Aprovação de Projetos, para fins de obtenção do Alvará para Execução de Obra, emitido sob a condição elencada no inciso III do caput deste artigo, fica condicionada à apresentação da certidão de registro de imóvel retificada. Caso a certidão de registro de imóvel retificada apresente valores divergentes com o Alvará de Aprovação de Projetos, deverá ser solicitado novo Alvará de Aprovação de Projetos ou realizar a substituição do projeto.

Subseção III - Da Substituição de Alvará de Aprovação de Projetos

Art. 61. É facultada a obtenção de novo Alvará de Aprovação de Projetos em substituição do alvará anterior, durante a vigência do Alvará para Execução de Obras ou com a obra iniciada, mediante requerimento padrão, conforme previsto neste artigo, e observado o disposto no artigo 107 desta lei complementar, e acompanhado, no mínimo, de:

I - declaração expressa de que a nova aprovação de projeto implicará no cancelamento do Alvará de Aprovação de Projetos e do Alvará para Execução de Obras anteriores;

II - projeto substitutivo.

§ 1º Obrigatoriamente a solicitação de alvará de projeto substitutivo deverá ser acompanhada do pedido de Alvará para Execução de Obra.

§ 2º O prazo de validade do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras não será suspenso durante o período de aprovação de projeto substitutivo e, após a expedição do novo Alvará, novo prazo de validade começará a vigorar.

§ 3º A expedição do Alvará de Aprovação de Projeto substitutivo em conjunto com o novo Alvará para Execução de Obra cancelará os alvarás anteriores, objetos da substituição.

§ 4º Quaisquer alterações efetuadas deverão ser aprovadas anteriormente ao pedido de vistoria de conclusão de obras, sendo que qualquer modificação feita sem aprovação está sujeita a adequação à legislação em vigor.

§ 5º Quando se tratar de imóvel considerado de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, o projeto deverá ser substituído no órgão competente.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
268

§ 6º Se nova legislação estiver em vigor, somente serão aceitos projetos de substituição que não criem, nem agravem desconformidades no projeto anteriormente aprovado e somente para as partes anteriormente aprovadas.

§ 7º Na aprovação de novo projeto ou partes novas de edificações, serão observadas, integralmente, as exigências de novas legislações pertinentes em vigor.

§ 8º Caso as partes novas de edificações não aumentem a taxa de ocupação aprovada anteriormente poderá ser utilizada a taxa de permeabilidade aprovada antes.

Seção V - Da Execução de Obras

Subseção I - Do Alvará para Execução de Obras

Art. 62. Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, o Poder Executivo Municipal emitirá o Alvará para Execução de Obras para as edificações previamente objeto de Alvará de Aprovação de Projetos.

§ 1º O Alvará para Execução de Obras irá abranger o licenciamento dos tipos de serviço ou obra previamente aprovados pelo Alvará de Aprovação de Projetos.

§ 2º Quando houver a demolição total de edificação existente conjuntamente à aprovação de edificação nova, poderá ser expedido um único alvará, devendo ser observado o disposto na Seção IX - Do Alvará de Demolição, deste Capítulo.

§ 3º A execução das obras deverá atender integralmente a todas as disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 63. O Alvará para Execução de Obras será expedido mediante a apresentação do respectivo projeto aprovado, na forma prevista nesta lei complementar.

Parágrafo único. Este alvará poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação e seus prazos correrão a partir da data de expedição do referido Alvará.

Art. 64. O pedido de Alvará para Execução de Obra será instruído conforme dispuser o regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 65. Nos casos em que for necessária a aprovação ou licenciamento por outros órgãos municipais, estaduais e federais, a expedição de alvará para execução de obra fica condicionada, conforme a situação exigir, à apresentação do que segue:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
269

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 25

I - aprovação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, para os empreendimentos que a legislação exigir;

II - aprovação do competente órgão municipal, estadual e federal para os lotes inseridos nas unidades territoriais do Município enquadradas como de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

III - aprovação da Vigilância Sanitária Municipal, para os empreendimentos que a legislação exigir;

IV - aprovação da Vigilância Sanitária Estadual, para os empreendimentos que a legislação exigir;

V - licença emitida pelo competente órgão ambiental, para os empreendimentos com atividades de impacto ao meio ambiente e para os que a legislação exigir;

VI - aprovação do órgão responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;

VII - pareceres, anuências, aprovações ou licenças que a legislação exigir.

Parágrafo único. Nos casos dispostos nos incisos I, III e VI do caput deste artigo, poderá ser autorizada a apresentação do projeto aprovado quando for solicitado o Certificado de Conclusão de Obras, mediante comprovação de pedido nos órgãos competentes e de acordo com o definido em regulamento da presente lei complementar.

Art. 66. Quando o Alvará para Execução de Obras for destinado ao licenciamento de um conjunto de serviços ou obras, a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, cada profissional será responsável pelo serviço ou obra indicado, mesmo que apenas o responsável técnico pela execução da obra esteja indicado no alvará, sendo este o responsável pela obra como um todo.

Parágrafo único. Deverão ser apresentados, no ato do pedido do alvará, os respectivos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim para cada um dos profissionais envolvidos no licenciamento de que trata o **caput** deste artigo.

Art. 67. O prazo de validade do Alvará para Execução de Obras será de 5 (cinco) anos para a conclusão da obra.

§ 1º O Alvará para Execução de Obras poderá ser renovado uma vez por igual período.

§ 2º Os imóveis objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios deverão seguir o estabelecido no artigo 8º da Lei Complementar nº 112, de 2014.

270

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 26

Art. 68. No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será suspensa a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras concedido.

Art. 69. É vedada qualquer execução de obra divergente do projeto aprovado, sem a prévia aprovação do órgão municipal competente, sob pena de embargo da obra e cancelamento do Alvará para Execução de Obras concedido.

Parágrafo único. A alteração no projeto poderá ser concedida mediante solicitação do proprietário ou possuidor, por meio da apresentação de projeto substitutivo sendo, na análise, observada a legislação vigente.

Art. 70. Durante a construção da edificação devem ser mantidos na obra e com fácil acesso à fiscalização os seguintes documentos:

I - Alvará de Aprovação de Projetos;

II - Alvará para Execução de Obras;

III - cópia do projeto aprovado visado pelo órgão municipal competente;

IV - placa dos profissionais em conformidade com as disposições desta lei complementar.

Art. 71. O órgão municipal competente, durante a execução da obra, poderá vistoriá-la quantas vezes considerar necessário para o cumprimento da legislação pertinente.

Subseção II - Da Licença Especial para Execução de Obras

Art. 72. As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos não poderão ser executadas sem a devida Licença Especial para Execução de Obras expedida pelo Poder Executivo Municipal, conforme dispuser o regulamento próprio a ser editado pela Administração.

Art. 73. Para efeitos de que trata o artigo 72 desta lei complementar, entende-se por obras de infraestrutura urbana o que segue:

I - obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres;

271

II - obras de implantação de equipamentos complementares de cada rede, tais como armários, gabinetes, estações de regulagem de pressão, transformadores e similares.

§ 1º As obras de infraestrutura urbana de que trata este artigo devem obedecer às disposições da presente lei complementar.

§ 2º As obras realizadas pelo Poder Executivo, inclusive pelas suas Autarquias, ficam isentas da necessidade da Licença Especial para Execução de Obras.

Seção VI - Das Reconstruções

Art. 74. Considera-se reconstrução, executar de novo a construção, no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições devidamente licenciadas anteriormente.

§ 1º A reconstrução será parcial se a área objeto da reconstrução não ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total da construção primitivamente existente.

§ 2º Se ocorrerem alterações nas disposições, dimensões ou posições, a obra será considerada como reforma e sujeita às disposições desta lei complementar.

§ 3º É vedada a reconstrução de edificação que não tenha sido objeto de licenciamento prévio.

§ 4º Quando se tratar de imóvel tombado ou não, de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, deverá ser analisado e ouvido o órgão competente, prevalecendo a determinação desse para reconstruções parciais e totais, mesmo sem aprovação anterior ou em desacordo com a legislação vigente.

Art. 75. Nas construções já existentes com o Certificado de Vistoria "Habite-se" e/ou "Ocupe-se" ou o equivalente Certificado de Conclusão de Obra, que estejam em desacordo com a legislação em vigor, serão admitidas somente as reconstruções parciais referidas no § 1° do artigo 74 desta lei complementar e, assim mesmo, somente quando decorrentes de incêndios ou outros sinistros, a critério do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Se a reconstrução abranger mais de 50% (cinquenta por cento) da área total de construção primitivamente existente, será considerado como obra nova, ficando tanto as partes objeto da reconstrução como as existentes sujeitas ao integral atendimento da legislação vigente.

Art. 76. A edificação regular poderá ser reconstruída, no todo ou em parte, desde que esteja em conformidade com a legislação em vigor.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
372

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá recusar, no todo ou em parte, a reconstrução nos moldes anteriores, de edificação com índices e volumetria em desacordo com o disposto na legislação pertinente, que seja considerada prejudicial ao interesse urbanístico.

Art. 77. A reconstrução de edificação que abrigava uso instalado irregularmente só será permitida se for destinada a uso permitido pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e atender às disposições contidas nesta lei complementar e demais legislações pertinentes.

Art. 78. Para a reconstrução, parcial ou total, deverá ser solicitado o Alvará para Execução de Obra, mediante a apresentação do projeto anteriormente aprovado.

Seção VII - Do Certificado de Conclusão de Obra

Art. 79. Concluída a obra, o proprietário deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Certificado de Conclusão de Obra da edificação.

Parágrafo único. Para a concessão do Certificado de Conclusão de Obra deverão ser apresentados ao órgão municipal competente os documentos exigidos em regulamento próprio, a ser editado pelo Poder Executivo Municipal, para vistoria da edificação e emissão do solicitado.

Art. 80. Compete ao Poder Executivo Municipal o fornecimento do Certificado de Conclusão de Obra baseado no que segue:

I - Termo de Responsabilidade do proprietário/possuidor, autor do projeto e responsável pela execução da obra, declarando que a edificação encontra-se concluída conforme projeto aprovado e que a mesma foi construída atendendo integralmente às disposições legais, federais, estaduais e municipais, que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais, do parcelamento e do ordenamento do uso e ocupação do solo;

II - Atestado de Conclusão de Obra elaborado pelo autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra, contendo no mínimo:

a) identificação da obra;

b) dados técnicos da edificação;

c) declarações legais.

Parágrafo único. O Termo de Responsabilidade e o Atestado de Conclusão de Obra, a que alude o caput deste artigo, obedecerão às condições e modelos a serem estabelecidos em regulamento próprio, a ser editado por ato do Poder Executivo Municipal.

273

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 29

Art. 81. Poderá ser concedido, a título precário, o Certificado de Conclusão Parcial de Obra de uma edificação, desde que atendidos os artigos 79 e 80 desta lei complementar, nos seguintes casos:

I - prédio composto de parte comercial e parte residencial, utilizadas de forma independente;

II - quando se tratar de mais que uma edificação, feita independentemente, mas no mesmo lote;

III - em unidades residenciais ou não residenciais de edificações isoladas ou sob a forma de grupamento de edificações, desde que as partes comuns estejam concluídas;

IV - em unidades comerciais de edificações isoladas, desde que a área objeto do pedido atenda as exigências desta lei complementar.

§ 1º O Certificado de Conclusão Parcial de Obra não substitui o Certificado de Conclusão de Obra total, que deverá ser concedido apenas quando a vistoria ao local verificar que a obra está totalmente concluída.

§ 2º Fica facultado ao proprietário a execução dos acessos às unidades não concluídas, desde que não sirvam de acesso às unidades e/ou às partes comuns objetos do Certificado de Conclusão Parcial de Obra, de acordo com o disposto no inciso III deste artigo.

Art. 82. O órgão municipal competente, antes da expedição do Certificado de Conclusão de Obra, realizará vistoria no local da obra, devendo anexar fotos da edificação de modo que seja possível verificar:

I - se o alinhamento foi executado de acordo;

II - se o passeio foi executado dentro dos padrões exigidos por lei;

III - se a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras serão aceitas pequenas alterações que não descaracterizem o projeto aprovado e que não impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares e quadradas da edificação e de sua implantação constantes do projeto aprovado e aquelas observadas na obra executada, sendo que a diferença não poderá ultrapassar os 15,00 cm (quinze centímetros).

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
274

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 30

§ 2º Os processos de pedido de Certificado de Conclusão de Obras dos imóveis considerados de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural com aprovação no órgão competente deverão ser vistoriados pelo mesmo antes da expedição do referido certificado.

Art. 83. O Certificado de Conclusão de Obra não será concedido pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal sem prejuízo de aplicação de outras sanções civis e penais previstas em lei, caso seja verificado que:

I - as informações prestadas pelo proprietário, autor do projeto e responsável técnico pela execução da obra são inexatas ou inverídicas;

II - a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado;

III - a obra não foi inteiramente concluída, inclusive acabamentos.

§ 1º No caso de obra ou serviço executado em desacordo com o projeto aprovado, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido após substituição e aprovação do novo projeto ou mediante correção das diferenças na obra em relação ao projeto aprovado.

§ 2º No caso de obra ou serviço executado que não atenda às disposições desta lei complementar e das demais legislações correlatas, o Certificado de Conclusão da Obra somente será emitido mediante correção das irregularidades na obra.

Art. 84. A expedição do Certificado de Conclusão de Obra não torna o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

Art. 85. O Certificado de Conclusão de Obra perderá valor quando na edificação ocorrer:

I - reforma interna e/ou externa com acréscimo ou decréscimo na área construída;

II - reforma interna sem acréscimo ou decréscimo na área construída, mas com demolição ou divisão de compartimentos internos;

III - redução da área permeável, para percentual menor que o aprovado.

Seção VIII - Da Licença para Reforma

Art. 86. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal expedirá a Licença para Reforma para:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
275

I - reformas internas que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, nem alteração da estrutura e de paredes estruturais, assim como alteração dos compartimentos internos;

II - reformas externas que não resultem em acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel, tal como a reforma de fachadas;

III - instalação de equipamento eletromecânico para acessibilidade, desde que não configure área construída nova;

IV - substituição de revestimentos e esquadrias;

V - construção e reconstrução de muros.

§ 1º As obras e serviços com as características descritas neste artigo ficam isentos da apresentação de projetos.

§ 2º Para as obras e serviços dispostos neste artigo deverá ser observada a NBR 16.280 ou norma que a substitua, sendo que será exigida a responsabilidade técnica de profissional habilitado.

§ 3º A isenção de que trata o §1º deste artigo não se aplica aos bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, assim como em área definida como de preservação ambiental, caso em que a aprovação das obras estará sujeita a manifestação favorável do órgão competente.

Art. 87. O prazo de validade da Licença para Reforma será de 180 (cento e oitenta) dias para executar a reforma.

Parágrafo único. A Licença para Reforma poderá ser renovada uma vez por igual período.

Art. 88. São isentos do pedido de Licença para Reforma os serviços de "Reparos Gerais", referentes a pequenas reformas que não impliquem em demolição, inclusive os realizados em condomínios em suas unidades privativas, tais como:

I - limpeza e pintura, interna ou externa, caso seja necessária a utilização de espaço junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerido, concomitantemente, a autorização relativa a andaimes e tapumes;

II - consertos em pisos, pavimentos, paredes ou muros e de revestimentos;

III - construção e reconstrução de passeios, desde que obedecida a Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050 ou norma que a substitua;

276

IV - consertos de esquadrias, sem modificar o vão;

V - substituição de telhas ou de elementos de suporte da cobertura, sem modificação da sua estrutura;

VI - consertos de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, de gás e dos sistemas telefônico, de proteção contra descargas atmosféricas - para-raios, de condicionamento ambiental, de insonorização e de prevenção e segurança contra incêndio.

Seção IX - Do Alvará de Demolição

Art. 89. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal expedirá o Alvará de Demolição parcial ou total de edificações existentes.

§ 1º O Alvará de Demolição total só será expedido para a demolição por completo de todas as edificações de um lote. O Alvará de Demolição parcial será expedido quando houver mais de uma edificação no lote e nem todas forem objeto de demolição.

§ 2º No caso de demolição de parte de uma edificação, a mesma será licenciada através de um Alvará de Aprovação de Projeto.

§ 3º O processo deverá ser instruído, conforme regulamentação por ato do Poder Executivo Municipal, com no mínimo:

I - requerimento padrão;

II - registro do imóvel do cartório competente em nome do requerente.

§ 4º Deverá o proprietário indicar o profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim.

§ 5º Quando a demolição for de construção localizada, no todo ou em parte, junto ao alinhamento dos logradouros, deverá ser requerida autorização específica se houver necessidade de interdição de parte da via pública.

§ 6º No caso de nova construção, a área de demolição deverá estar no projeto e constar no Alvará para Execução de Obra.

Art. 90. O prazo de validade do Alvará de Demolição será de 180 (cento e oitenta) dias para executar a demolição.

Art. 91. O Alvará de Demolição só terá validade com o prédio desocupado.

277

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 33

Art. 92. É proibida a execução de qualquer serviço de demolição sem o respectivo Alvará expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 93. Os bens imóveis submetidos a regime de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural não poderão ser demolidos, descaracterizados, mutilados ou destruídos, totalmente ou parcialmente, sem as devidas autorizações dos órgãos competentes.

Seção X - Da Autorização

Art. 94. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Poder Executivo Municipal concederá, a título precário, a Autorização.

§ 1º O pedido deverá ser instruído com peças descritivas e gráficas e devidamente avalizado por profissional habilitado, com a respectiva RRT, ART ou outro expedido por órgão afim, quando a natureza da obra ou serviço assim o exigir.

§ 2º A Autorização de que trata o **caput** deste artigo poderá ser cancelada, a qualquer tempo, quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando o Poder Executivo Municipal não tiver interesse na sua manutenção ou renovação.

Art. 95. Dependerão obrigatoriamente da expedição da Autorização:

I - implantação de edificação transitória ou equipamento transitório;

II - implantação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;

III - implantação de stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;

IV - instalação de tapumes e andaimes no logradouro público;

V - instalação de cerca energizada.

§ 1º O stand de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel estão condicionados a serem demolidos antes da obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, sendo permitida a obtenção do Certificado de Conclusão Parcial de Obra.

§ 2º Para a implantação e/ou utilização de stand de vendas de unidades autônomas em outro imóvel, a edificação deverá ser objeto de licenciamento próprio (Alvará de Aprovação de Projeto e Alvará de Execução de Obra).

Art. 96. O prazo de validade da Autorização será de 90 (noventa) dias para execução.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
278

igual período.

Parágrafo único. A Autorização poderá ser renovada uma vez por

Art. 97. A construção de passeios e de muros em logradouros públicos, cujos alinhamentos e nivelamento ainda não tenham sido definidos oficialmente, dependerá do respectivo Alinhamento e Nivelamento expedido pelo órgão municipal competente.

Art. 98. A instalação de andaimes ou tapumes nos logradouros públicos ou nos passeios e a instalação de cerca energizada dependerão de Autorização expedida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. As instalações referidas no caput deste artigo deverão observar os regulamentos específicos que couberem.

CAPÍTULO IV - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 99. Os expedientes administrativos estabelecidos por esta lei complementar, constantes dos incisos I ao VIII do artigo 29, serão obtidos por meio dos seguintes procedimentos administrativos:

I - análise de processos;

II - emissão de comunicado;

III - emissão de alvará e licenças;

IV - vistorias;

V - imposição de penalidades.

Seção II - Da Análise de Processos

Art. 100. O Poder Executivo Municipal, por meio do órgão municipal competente, analisará os processos protocolados e instruídos pelo interessado para os expedientes administrativos estabelecidos por esta lei complementar, constantes dos incisos I ao VIII do artigo 29.

Parágrafo único. Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, ou que necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, serão objeto de "Comunicado" para que as falhas sejam sanadas.

279

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 35

Subseção I - Do Comunicado

Art. 101. O Poder Executivo Municipal emitirá Comunicado, por meio dos seguintes critérios:

I - documentação deficiente;

II - projeto em desacordo com o existente no local;

III - projeto em desacordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais vigentes.

§ 1º Todas as divergências serão informadas em um único Comunicado, sempre que viável.

§ 2º Os prazos dos Comunicados serão definidos em regulamentação específica.

Seção III - Das Vistorias

Art. 102. As vistorias não tornam o Poder Executivo Municipal solidário às responsabilidades dos profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra.

Seção IV - Dos Procedimentos Especiais

Art. 103. Poderão ser objeto de regulamentação, por ato do Poder Executivo Municipal, os procedimentos e prazos diferenciados para o exame de processos relativos à aprovação e ao licenciamento de:

I - habitações de interesse social;

II - edificações geradoras de tráfego, de impacto à vizinhança e de impacto ambiental;

III - outros específicos, desde que devidamente justificados pelo setor de análise de projetos.

Seção V - Dos Prazos, Validades e Prorrogações

Art.104. O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá os prazos e procedimentos para:

I - emissão de manifestações;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
280

II - atendimento de "Comunicado";

III - reconsideração de despacho;

IV - retirada dos expedientes administrativos.

Art. 105. O Poder Executivo Municipal, por meio de regulamento específico, estabelecerá os procedimentos para a prorrogação dos expedientes administrativos.

Seção VI - Do Arquivamento e Desarquivamento

Art. 106. Os expedientes administrativos arquivados só poderão ser desarquivados para fins de consulta e de reaproveitamento de documentação, ficando vedado o desarquivamento para qualquer outro fim como conclusão, análise, emissão de documento, entre outros.

Parágrafo único. Deverá ser protocolado um novo expediente administrativo caso o interessado ainda tenha interesse no assunto objeto do expediente administrativo arquivado.

Seção VII - Do Cancelamento do Alvará de Aprovação

Art. 107. O Alvará de Aprovação de Projetos poderá ser cancelado desde que a obra, objeto do respectivo alvará, não tenha sido iniciada.

§ 1º Em caso de alteração de proprietário ou possuidor, o cancelamento poderá ser realizado no mesmo processo administrativo do pedido de novo Alvará de Aprovação de Projetos.

§ 2º Caso a obra tenha sido iniciada, deverá ser feita a substituição do Alvará de Aprovação de Projetos.

CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO E DA SEGURANÇA DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 108. A execução das obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, somente poderá ser iniciada depois de concedido o devido alvará para execução de obra, além de obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, em especial às Normas Técnicas Oficiais, a Norma Regulamentadora nº 18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção do Ministério do Trabalho, ou outra que vier a substituí-la, e respeitar o direito de vizinhança.

§ 1º São serviços preparatórios e complementares para o início de uma obra:

I - o preparo do terreno, com ou sem movimento de terra;

II - a abertura de cavas para fundações.

§ 2º A atividade que caracteriza o início de uma obra é o início da execução das fundações.

Art. 109. O profissional responsável técnico pela execução da obra deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observadas as disposições desta lei complementar.

Art. 110. É proibida a utilização de logradouros públicos como canteiro de obras ou depósito de resíduos sólidos de construção e demolição, ainda que temporariamente.

Parágrafo único. É permitida a colocação temporária de recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição nos logradouros públicos, desde que em área onde seja permitido o estacionamento de veículos e desde que seja observada a Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações.

Art. 111. É proibida a permanência de qualquer tipo de material de construção no logradouro público, senão durante o tempo necessário para a sua descarga e remoção, salvo quando se destinar a obras que devam ser realizadas no próprio logradouro, as quais deverão ser convenientemente protegidas.

Seção II - Do Canteiro de Obras e Instalações Provisórias

Art. 112. As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras, somente serão permitidas após a expedição do respectivo Alvará para Execução de Obras, obedecido seu prazo de validade.

§ 1º No canteiro de obras serão permitidos:

I - vedações da obra;

II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
282

V - poços;

VI - água;

VII - energia;

VIII - gás;

IX - depósito de material;

X - caçamba;

XI - depósito de detritos;

XII - vias de acesso e circulação;

XIII - lava-rodas;

XIV - transportes;

XV - alojamentos;

XVI - vestiários;

XVII - refeitórios;

XVIII - lavanderia;

XIX - ambulatório;

XX - área de lazer;

XXI - espaço de venda exclusiva das unidades autônomas da construção.

§ 2º Para a instalação e uso dos itens elencados nos incisos V, VI, VII, VIII, X e XI a permissão de que trata o caput deste artigo não dispensa o interessado do atendimento integral às respectivas normas vigentes, bem como da obtenção das devidas autorizações e licenças expedidas pelos órgãos competentes afins.

Art. 113. Além das demais disposições legais, as instalações temporárias deverão:

I - ter dimensões proporcionais ao vulto da obra permanecendo apenas enquanto durarem os serviços de execução da mesma;

II - ser distribuídas no canteiro de obras de forma a não interferir na circulação de veículos de transporte de material;

III - não ultrapassar os limites dos tapumes;

segurança.

IV - ser mantidas pintadas e em bom estado de conservação e

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

Seção III - Da Vedação das Obras

Art. 114. Todas as obras de construção, de reforma ou de demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e proteção da obra, bem como a segurança do público, obedecendo a Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 115. Nenhuma obra de construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegida por vedação adequada, salvo quando se tratar da execução de muros, grades, gradis, pintura e pequenos reparos, desde que não comprometam a segurança dos pedestres e asseguradas às condições de acessibilidade previstas em lei.

Parágrafo único. Para a instalação de vedação no logradouro público é necessário obter autorização da Secretaria de Transportes, ou outra que vier a substituí-la nesta função.

Art. 116. A colocação de vedações e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, inclusive em cadeira de rodas, livre de barreiras e com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, podendo ocupar parte do leito carroçável, por prazo determinado, desde que comprovada a necessidade e adotadas as medidas de proteção e acessibilidade previstas na NBR 9050, e suas alterações, ou norma que venha a substituí-la para circulação dos pedestres pelo logradouro, ouvido o órgão municipal competente.

§1º Excepcionalmente, o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres inferior à fixada no caput deste artigo, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis.

§2º Para a análise da necessidade de utilização do passeio ou do logradouro nas condições previstas neste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, com indicação do prazo a ser solicitado, acompanhada de:

I - Alvará de Aprovação de Projetos;

II - Projeto Aprovado visado pelo órgão municipal competente;

III - Alvará para Execução da Obra.

§3º Extinta a necessidade, ou paralisação da obra por mais de 3 (três) meses, a vedação deverá voltar para o alinhamento do lote, guardadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

§4º Os materiais utilizados para a confecção das vedações deverão ser resistentes às intempéries, seguros e dispostos de forma a preservar a estética da paisagem urbana, a integridade física, o conforto e a acessibilidade de pedestres.

Seção IV - Das Escavações, Movimento de Terra, Arrimo e Drenagens

Art. 117. As escavações, movimentos de terra, arrimo e drenagens e outros processos de preparação e de contenção do solo deverão observar o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la e somente poderão ter início após a expedição do devido licenciamento pelo órgão competente.

§1º Toda e qualquer obra executada no Município, obrigatoriamente, deverá possuir, em sua área interna, um sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.

§2º O terreno circundante a qualquer construção deverá proporcionar escoamento às águas pluviais e protegê-la contra infiltrações ou erosão.

§ 3º Antes do início de escavações ou movimentos de terra, deverá ser verificada a existência ou não de tubulações e demais instalações sob o passeio do logradouro que possam vir a ser comprometidas pelos trabalhos executados.

§4º No caso dos serviços previstos no caput deste artigo em imóveis considerados como de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, poderá ser solicitada pelo órgão municipal competente a apresentação de laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis em questão, bem como diagnóstico arqueológico.

§5º Os passeios dos logradouros e as eventuais instalações de serviço público deverão ser adequadamente escorados e protegidos.

Art.118. O Poder Executivo Municipal poderá exigir dos proprietários/possuidores a construção, manutenção e contenção do terreno, sempre que a obra de um empreendimento alterar o perfil natural do mesmo, apresentando instabilidade e risco de qualquer natureza.

285

§1º A mesma providência poderá ser determinada em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e em suas divisas, quando coloquem em risco as construções acaso existentes no próprio terreno ou nos vizinhos, cabendo, a responsabilidade das obras de contenção, àquele que alterou a topografia natural.

§2º O prazo para o início das obras de que trata o caput deste artigo será de 10 (dez) dias após a notificação, salvo se, por motivo de segurança, a juízo do órgão municipal competente, a obra for julgada urgente, caso em que o prazo poderá ser reduzido.

Seção V - Da Conservação e Limpeza

Art. 119. Durante a execução da obra, inclusive pintura, o profissional responsável técnico pela obra ou proprietário/possuidor, conforme o caso, deverá adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros.

§1º A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

§2º Quaisquer detritos caídos da obra e bem assim resíduos de materiais que ficarem sobre qualquer parte do leito do logradouro público, deverão ser imediatamente recolhidos, sendo, caso necessário, feita a varredura de todo o trecho atingido, além de irrigação para impedir o levantamento de pó.

Seção VI - Da Placa de Obra

Art. 120. No local da obra e até a sua conclusão, deverá haver, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I - o nome do autor do projeto, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim;

II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim ou seu respectivo visto;

III - o nome da empresa, encarregada da execução da obra, com o número de seu registro no CAU, CREA ou outro órgão afim;

IV - os respectivos endereços, inclusive o da obra, e telefones de contato;

286

V - o número dos RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas;

VI - o número e data de expedição do Alvará de Aprovação de Projeto;

VII - o número e data de expedição do Alvará para Execução das Obras.

§1º A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

§2º É obrigação do proprietário a colocação da placa de obra para casas populares com projeto fornecido pelo Poder Executivo Municipal, onde conste a responsabilidade da Municipalidade.

Art. 121. Para as áreas objeto de Alvará de Demolição ou Alvará de Autorização, deverá ser mantido no local e até a sua conclusão, em posição visível, uma placa indicando, obrigatoriamente:

I - o número e a data de expedição do expediente requerido;

II - o nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo CAU, CREA ou outro órgão afim, ou seu respectivo visto, quando houver;

III - o número das RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica, das ARTs - Anotações de Responsabilidade Técnica ou outro expedido por órgão afim, envolvidas, quando houver.

Parágrafo único. A placa de obra deverá observar o disposto na Lei Municipal nº 6.334/2009, ou lei que venha a substituí-la, para os anúncios indicativos, sendo que os casos especiais deverão consultar o órgão competente.

Art. 122. No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas, sendo que na ausência de norma específica será seguido o disposto nesta Seção.

Seção VII - Das Demolições

Art. 123. Não poderão ser executados serviços de demolição de edificação ou obra permanente, de qualquer natureza, sem o devido Alvará para Demolição expedido pelo Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no Capítulo III desta lei complementar.

287

§1º É obrigatória a participação de profissional, legalmente habilitado, responsável pela execução dos serviços de demolição, conforme o disposto nesta lei complementar.

§2º Deverá ser observado o disposto na Norma Regulamentadora nº 18 (NR18) - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 124. Antes e durante a execução dos serviços de demolição deverão ser retirados todos os elementos da construção passíveis de reutilização, sempre que viável e adotadas técnicas adequadas que proporcionem maior reaproveitamento dos resíduos sólidos de demolição gerados.

Art. 125. Durante a execução dos serviços de demolição deve ser garantida a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como impedidos quaisquer transtornos ou prejuízos a terceiros ou a logradouros públicos.

Art. 126. A remoção dos resíduos sólidos de demolição deve ser executada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais dentro do prazo de validade do alvará e de acordo com o disposto na Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações.

Art. 127. Durante os serviços de demolição é proibida a permanência de pessoas nos pavimentos que possam ter sua estabilidade comprometida.

Art. 128. O Poder Executivo Municipal poderá, sempre que julgar conveniente, estabelecer horários para demolição, respeitando a legislação específica que trata da questão de níveis de pressão sonora.

Seção VIII - Das Obras Paralisadas

Art. 129. Caso constatada a paralisação da obra, mesmo com Alvará para Execução de Obras em vigor, e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno, sob pena de ser feita a demolição e/ou limpeza do terreno pela Prefeitura, cobrando as despesas, com acréscimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 130. Nas obras paralisadas por mais de 180 (cento e oitenta) dias, deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta lei complementar.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
288

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento dos vãos abertos sobre o logradouro, no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

Seção IX - Das Edificações Abandonadas

Art. 131. Caso constatado o abandono da edificação e se houver elevado perigo iminente, o Poder Executivo Municipal intimará o proprietário a demoli-la e limpar o terreno.

Art. 132. Nas edificações abandonadas deverá ser feito o fechamento do terreno, no alinhamento do logradouro, por meio de um fechamento dotado de portão de entrada, observadas as exigências desta lei complementar.

Parágrafo único. Tratando-se de construção no alinhamento dos vãos abertos sobre o logradouro, no máximo um deverá ser dotado de porta, devendo todos os outros vãos, para o logradouro, ser fechados de maneira segura e conveniente.

Seção X - Da Execução de Obras sob Logradouros Públicos

Art. 133. Nenhum serviço ou obra que exija alteração de calçada, leito e/ou meio-fio ou escavações no leito de vias públicas poderá ser executado sem prévia licença, obedecidas as condições a seguir elencadas, às expensas do executor, a saber:

I - colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas, contendo comunicação visual alertando quanto às obras e a segurança;

II - colocação, nesses locais, de luzes vermelhas;

III - manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;

IV - manutenção dos materiais de abertura de valas, ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua;

V - remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local, imediatamente após a conclusão das atividades;

VI - assunção da responsabilidade pelos danos, ocasionados pelos serviços e/ou obras, aos imóveis com testada para o trecho envolvido;

289

VII - apresentação de laudo técnico no caso dos serviços previstos no caput deste artigo, junto a imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, quanto à garantia da integridade e estabilidade;

VIII - recomposição do logradouro de acordo com as condições originais após a conclusão dos serviços.

§1° O licenciamento para a execução de obras e serviços sob logradouros públicos será objeto de regulamentação específica, por ato do Poder Executivo Municipal, conforme o disposto no artigo 72 desta lei complementar.

§2° Após o devido licenciamento, as obras e serviços executados pela União ou pelo Estado, por suas entidades da administração indireta, bem como por empresas contratadas por esses entes, ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo.

§3° Nas obras a que se refere o presente artigo será utilizado, preferencialmente e quando tecnicamente viável, o "método não destrutivo" que consiste em uma rede subterrânea através da qual se atravessam dutos ou cabos, sob ruas, avenidas, calçadas, rodovias, ferrovias, rios, lagos, brejos ou construções, sem a necessidade de abrir valas.

§4° Ficam dispensadas de autorização as manutenções das calçadas, devendo ser mantida uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 134. É proibida a colocação de material de construção ou entulho, destinado ou proveniente de obras, nos logradouros públicos, com a exceção dos casos estabelecidos em legislação específica.

Art. 135. É proibida a utilização dos logradouros públicos para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos em legislação específica.

Seção XI - Da Execução de Obras em Imóvel Atingido por Plano de Melhoramento Público

Art. 136. Considera-se como totalmente atingido por Plano de Melhoramento Público o imóvel:

I - cujo remanescente não possibilite a execução de edificação que atenda ao disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

II - no qual, por decorrência de nova situação de nivelamento do logradouro, seja dificultada a implantação de edificações, a juízo do Poder Executivo Municipal.

290

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 46

Art. 137. Será permitido pelo Poder Executivo Municipal que o proprietário possa executar qualquer obra, desde que observado o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público sem decretação de utilidade pública em vigor.

Parágrafo único. Será autorizada pelo Poder Executivo Municipal, a título precário, a execução de qualquer obra, desde que observado o disposto nesta lei complementar, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em imóvel totalmente atingido por plano de melhoramento público e com decretação de utilização pública em vigor, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

Art. 138. À execução das obras, em imóveis parcialmente atingidos por plano de melhoramento público aprovado por lei, aplicam-se as seguintes disposições:

I - para imóveis sem decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações, deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, não sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, mas sendo obrigatório o atendimento dos mesmos em relação ao lote original;

II - para imóveis com decretação de utilidade pública em vigor, no momento da análise do pedido para construção, ampliação e reforma de edificações, deverá ser informada a área atingida pelo melhoramento público, sendo obrigatório o atendimento aos recuos mínimos obrigatórios e aos índices urbanísticos estabelecidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, em relação ao lote resultante da futura desapropriação, sendo que poderá ser permitida a execução de edificações na faixa a ser desapropriada a título precário, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização pela benfeitoria ou acessão quando da execução do melhoramento público.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, por interesse público e devidamente justificados, poderão ser adotados os recuos mínimos obrigatórios e índices urbanísticos do lote original, para fim de se viabilizar as edificações nos lotes atingidos por melhoramento público, desde que o lote resultante seja menor que o lote mínimo definido para a zona onde se localiza o imóvel ou que possua uma largura inferior da definida para a zona onde se localiza o imóvel.

Art. 139. Em todos os casos de imóvel atingido total ou parcialmente por melhoramento público, deverá ser informado ao proprietário, antes da expedição do alvará solicitado, a parte do imóvel atingido pelo melhoramento público.

291

CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 140. Conforme o uso a que se destinam e em consonância com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, as edificações classificam-se em:

I - residenciais: as destinadas à moradia de caráter permanente, podendo ser unirresidencial ou multirresidencial, incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

a) casas individuais;

b) casas em condomínio;

c) prédios de apartamentos;

II - comerciais: as destinadas à armazenagem e venda de mercadoria pelo sistema varejo ou atacado;

III - serviços: as destinadas às atividades de serviços à população e de apoio às atividades comerciais e industriais;

IV - hotéis e congêneres: as destinadas a hospedagem de pessoas a lazer e/ou negócios e outras atividades relacionadas com o bem-estar dos hóspedes;

V- industriais: as destinadas à extração, beneficiamento, manufatura, transformação física, química ou biológica de materiais, substâncias ou componentes com a finalidade de se obterem produtos novos, montagem das partes componentes de produtos industriais, serviços de reparação e manutenção de máquinas e equipamentos industriais, comerciais e similares ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;

VI - socioinstitucional: aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa, saúde, associativas, administração e segurança pública, ou a locais de reunião que desenvolvam atividades ligadas às artes e a cultura, religião, recreação, esportes e lazer, exposições e similares;

VII - mistas: aquelas que reúnem em uma mesma edificação duas ou mais categorias de uso;

VIII - especiais: aquelas destinadas às atividades relacionadas aos sistemas de: transporte, saneamento básico, energia, comunicação, produção e distribuição de gás e outros, e às com características rurais, lavoura e pecuária;

IX - temporárias: aquelas destinadas a atividades por determinado período de tempo, tais como: stand de venda, quiosque, barraca, banca, feira e exposição, parque de diversão, circo e similares.

Art. 141. As atividades não residenciais das edificações de uso misto, previstas no inciso VII do artigo 140 desta lei complementar, não deverão prejudicar a segurança, o conforto e o bem-estar dos usuários da parte residencial.

292

Art. 142. Todas as edificações deverão atender, naquilo que couber, as disposições legais específicas, a saber:

I - normas de segurança e proteção contra incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo;

II - normas de segurança e medicina do trabalho, estabelecidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes;

III - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

IV - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

V - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de meio ambiente, por meio da Secretaria do Verde e Meio Ambiente ou órgão que venha a sucedê-la;

VI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pelas políticas de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

VII - disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida;

VIII - disposições normativas estabelecidas pela Secretaria de Transportes ou órgão que venha sucedê-la;

IX - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município de Mogi das Cruzes;

X - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de abastecimento de gás canalizado no Município de Mogi das Cruzes;

XI - disposições normativas estabelecidas pela concessionária de energia elétrica no Município de Mogi das Cruzes.

Art. 143. A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos à segurança de uso, de conforto, de salubridade, de acessibilidade, de estabilidade e de sustentabilidade estabelecidos nesta lei complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará, antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços.

293

Parágrafo único. A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços, previstas no caput deste artigo, será expedida pelos órgãos municipais competentes, após o cumprimento do disposto nesta lei complementar.

CAPÍTULO VII - DA SUSTENTABILIDADE DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

Art. 144. Nas edificações em geral, novas ou existentes, o sistema construtivo para as edificações deverá, preferencialmente, ser adequado aos conceitos da sustentabilidade, prevendo medidas construtivas e procedimentos que aumentem a eficiência no uso de recursos e diminuição do impacto socioambiental no processo da construção e do uso da edificação, tais como:

I - conservação de água potável em edificações pelo uso racional;

II - conservação de água em edificações pelo aproveitamento de fontes alternativas ou reuso;

III - aumento da eficiência no uso de energia;

IV - gestão dos resíduos sólidos de construção e demolição nas obras;

V - utilização de materiais sustentáveis;

VI - implementação de infraestrutura verde;

VII - atender o estabelecido nas Norma Técnicas Oficiais.

Seção I - Da Conservação de Água Potável em Edificações pelo Uso Racional

Art. 145. Deve ser observado, sempre que possível, a conservação de água nas edificações, através do uso racional da água.

§1º As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

§2º A elaboração do projeto de sistemas hidráulicos prediais, bem como sua execução, devem contemplar a otimização do uso da água por meio de traçado otimizado, controle de pressão e vazões, adequada especificação de louças, metais e equipamentos hidráulicos.

§3º Para o combate ao desperdício quantitativo das águas nas edificações deve-se, quando couber, implantar correção de vazamentos, instalação de equipamentos e dispositivos economizadores de água e a medição individualizada.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
294

§4º A manutenção dos sistemas hidráulicos deve ser adequada e periódica, de forma a evitar perdas por vazamentos, por negligência do usuário, ou mau desempenho do sistema.

Art. 146. Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de água, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas

Art. 147. Sempre que viável, tecnicamente e economicamente, deverá ser implantado o aproveitamento de fontes alternativas de águas.

§1º Consideram-se fontes alternativas de água aquelas que não estão sob concessão de órgãos públicos, ou as que apresentam a composição diferente da água potável fornecida pelas concessionárias, que não estão inseridas no sistema nacional de gerenciamento de recursos hídricos.

§2º As fontes alternativas de água podem ser oriundas da água do solo (drenagem), da água de poços (subterrânea), água de chuva (pluvial) e água já utilizada (cinza/reuso).

§3º As águas de fontes alternativas devem receber tratamento adequado, conforme a utilização que se pretende, garantido sempre a segurança e preservação da saúde dos usuários, do meio ambiente, dos sistemas envolvidos e de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e legislações específicas.

§4º Na implantação de sistemas de água de fontes alternativas, deverá ser observado o disposto na Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável, da Seção IV - Das Instalações Prediais, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações.

Art. 148. Para a utilização das fontes alternativas de água, deverá obrigatoriamente ser observado o impacto provocado no meio ambiente e atender as legislações oficiais e as Normas Técnicas Oficiais, assim como, quando cabível, obter a autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os usuários podem ser sujeitos à cobrança pelo uso da água e pela cobrança da coleta e tratamento do esgoto, ficando sujeitos também às sanções pelo uso inadequado ou pela falta da outorga e das licenças cabíveis.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
295

Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações

Art. 149. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para promover a sua eficiência energética.

§1º As ações para racionalizar o uso de energia devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema e atendimento às Normas Técnicas Oficiais, de forma a incentivar a economia de energia elétrica e reduzir o consumo excessivo, garantindo sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras.

§2º Deve-se buscar a utilização de fontes alternativas e sustentáveis de energia elétrica (energia solar, energia eólica, biodigestor, etc.).

Art. 150. Na elaboração do projeto das edificações, bem como sua execução, os critérios para racionalizar o uso de energia devem estar incorporados à concepção arquitetônica por meio do que segue:

I - prever sistemas naturais de condicionamento e iluminação, sempre que possível;

II - utilizar sistemas artificiais mais eficientes;

III - sempre que possível, prever a possibilidade de produção combinada das utilidades calor e energia mecânica, esta geralmente convertida total ou parcialmente em energia elétrica, a partir da energia disponibilizada por uma fonte primária.

Art. 151. Os sistemas de iluminação deverão ser projetados de modo a aproveitar da melhor forma possível a iluminação natural, devendo em casos específicos ser prevista a setorização dos sistemas de iluminação.

Art. 152. As edificações em geral, preferencialmente, devem implementar medidas para o uso racional dos sistemas para o aquecimento de água.

Parágrafo único. As ações de redução de consumo devem ser resultantes de amplo conhecimento do sistema, de modo a garantir sempre a qualidade necessária para a realização das atividades consumidoras, sempre com o mínimo de desperdício.

Art. 153. Nos novos empreendimentos em forma de condomínio, será obrigatória a instalação do sistema de medição individualizada de gás, localizados na área comum e de fácil acesso, para cada unidade autônoma, constituindo economia independente, e para os pontos de consumo localizados nas áreas de uso comum deverá ser conforme o estabelecido pelas Normas da Concessionária.

296

Seção IV - Dos Resíduos Sólidos nas Obras

Art. 154. Nos canteiros de obras das edificações, em geral, todo o volume de resíduos sólidos de construção e demolição deverá ser convenientemente removido, coletado e transportado até os locais apropriados para receberem este descarte e atender as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Entende-se por resíduos sólidos de construção e demolição todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, proveniente de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

Art. 155. É proibido o descarte de resíduos sólidos de construção e demolição em áreas não licenciadas, tais como terrenos baldios, bota fora, encostas, cursos d'água, lotes vagos, passeios, logradouros, áreas e vias públicas ou em áreas protegidas por lei.

Art. 156. A remoção, coleta e o transporte dos resíduos sólidos de construção e demolição devem ser executados por empresas coletoras de entulho devidamente licenciadas pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Caso haja resíduos sólidos de interesse ambiental deverá ser obtido o respectivo licenciamento ambiental.

Art. 157. A disposição final do descarte dos resíduos coletados deverá ser feita somente nas áreas devidamente licenciadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. As áreas a que alude o caput deste artigo deverão estar devidamente licenciadas para o fim a que se destinam.

Art. 158. Nos recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição é proibido:

I - despejo de resíduos perigosos, como baterias de veículos, baterias e pilhas de diversos aparelhos, em especial de telefones celulares e lâmpadas fluorescentes;

II - despejo de materiais orgânico, principalmente restos de alimentos;

III - presença de embalagens ocas e vazias, como garrafas plásticas, latas, pneus, louças sanitárias, isopor e outras que possam reter água e outros líquidos que favoreçam a proliferação de vetores de doenças;

IV - extravasamento de materiais cortantes e pontiagudos;

V- preenchimento excessivo, extrapolando as quantidades limites do recipiente.

Art. 159. Os recipientes metálicos ou caçambas para o acondicionamento dos resíduos de construção e demolição devem, obrigatoriamente, apresentar:

I - bom estado de conservação;

II - dimensões e pintura de acordo com o padrão regulamentado;

III - sinalização refletora de segurança e de visibilidade do equipamento nas vias públicas;

IV - informações da empresa prestadora do serviço, como nome e telefone de contato.

Seção V - Da Aplicação de Infraestrutura Verde

Art. 160. As edificações em geral, preferencialmente, devem contemplar equipamentos e/ou sistema de infraestrutura verde que busque promover a melhora da qualidade ambiental, da microdrenagem e/ou paisagem urbana.

Parágrafo único - Compreende a infraestrutura verde equipamentos, tais como: sistemas de biorretenção (jardins de chuva), ecopavimentos, ecotelhados, reservatórios de infiltração, árvores com área para desenvolvimento de raízes, jardins verticais e brise vegetal, dentre outros.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PARA AS EDIFICAÇÕES

Seção I - Das Calçadas

Art. 161. As calçadas deverão se adequar às condições locais, garantir trânsito, acessibilidade e segurança às pessoas, possuir durabilidade e fácil manutenção, além de contribuírem para a qualidade ambiental e paisagística do lugar.

§1º A construção, reforma, conservação e manutenção das calçadas deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, ou norma que venha a substituí-la, com piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática e acompanhar o greide da via, assim como atender o disposto na legislação vigente.

§2º As calçadas são formadas pelos seguintes componentes:

I - subsolo;

II - guia e sarjeta;

III - faixa de serviço;

298

IV - faixa livre;

V - faixa de acesso ao lote ou edificação.

§3º A faixa de serviço destina-se à instalação de equipamentos e mobiliários urbanos, vegetação e interferências, como tampas de inspeção, grelhas, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e outras interferências, devendo ter a largura mínima de 0,70m (setenta centímetros) e máxima de 1,00 (um metro) quando tiver sua guia rebaixada para acesso de veículos, e deverá ser utilizada como transição do desnível entre o leito carroçável e a faixa livre.

§4º faixa livre deve atender as seguintes características: superfície regular, firme, contínua e antiderrapante sob qualquer condição, ficando fixada largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e quando houver acesso de veículos cruzando a faixa livre não é permitido o aumento da inclinação transversal ou longitudinal da faixa livre.

§5º Nas faixas livres não é permitida qualquer interferência estrutural, devendo atender as seguintes especificações:

I - a inclinação longitudinal acompanhando o nivelamento do topo da guia e do leito carroçável;

II - inclinação transversal da superfície máxima de 3% (três por cento);

III - altura mínima livre de interferências de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

IV - manter a continuidade com as faixas livres dos lotes vizinhos.

§6º Em situações existentes e onde os terrenos e logradouros possuem grande declividade, a faixa livre poderá ser reduzida para o mínimo de 0,90m (noventa centímetros), mediante justificativa técnica e autorização do órgão competente, não sendo considerada rota plenamente acessível.

§ 7º A faixa de acesso somente pode ser instalada em calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros), e terá largura mínima de 0,10m (dez centímetros), quando servir para o acesso de veículos, deverá ser utilizada como transição do desnível entre a faixa livre e o lote.

§8º É obrigatória a construção de rampa de acesso às calçadas junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

§9º Na implantação de novos loteamentos, o disposto no § 8º deste artigo ficará sob responsabilidade dos empreendedores, os quais deverão executar as calçadas com rampas de acessibilidade em todas as esquinas.

§10 É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do município.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
299

Art. 162. A concordância entre o nível de acesso ao lote ou edificação deve ser executada inteiramente dentro dos limites do lote, não sendo permitido qualquer acerto nos passeios, exceto na faixa de acesso.

Art. 163. Em caso de necessidade, a proporção estabelecida para a faixa de acesso e para a faixa de serviço, determinadas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, poderão ser aumentadas ou reduzidas, desde que se mantenha a largura mínima do passeio estabelecida na referida lei de parcelamento do solo e se mantenha a dimensão mínima da faixa livre.

Art. 164. Em esquinas de vias urbanas, a calçada será mantida inalterada até uma distância mínima de 6,00m (seis metros) para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

Subseção I - Do Rebaixamento de Guias ou Meio-fio

Art. 165. Mediante licença expedida pelo Poder Executivo Municipal, o rebaixamento das guias em vias pavimentadas deverá ser executado conforme o disposto nesta lei complementar e em legislação específica, considerando:

I - acesso ao lote;

II - local para estacionamento de veículos;

III - existência de equipamentos e mobiliários urbanos que possam interferir no acesso ao lote.

Parágrafo único. Quando da aprovação de projeto será exigida a indicação das guias rebaixadas, bem como a indicação de quaisquer interferências dispostas no inciso III deste artigo, quando houver.

Artigo 166. O rebaixamento de guias nos passeios somente será permitido quando não resultar em prejuízo para a arborização pública.

Parágrafo único. O corte da árvore poderá ser autorizado, a juízo do órgão municipal competente.

Artigo 167. O rebaixamento de guia é obrigatório, sempre que for necessário o acesso de veículos aos terrenos ou prédios, por meio do passeio público, sendo expressamente proibida a colocação de cunhas, rampas de madeira ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio e deverá atender às seguintes condições:

I - o rebaixamento de guias deverá estar contido em toda a extensão do portão ou abertura, podendo ser acrescido de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e/ou de saída, a fim de facilitar a acessibilidade de veículos;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
300

II - o trecho rebaixado não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada, quando esta for superior a 17,00m (dezessete metros);

III - o trecho rebaixado, inclusive os 0,70m (setenta centímetros) opcionais, não poderá iniciar-se a menos de 6,00m (seis metros) da intersecção do alinhamento do meio fio da via e da transversal, e não poderão se localizar no raio de concordância na confluência de duas vias;

IV - no caso de acesso direto às vagas:

a) para imóveis com testada de até 10,00m (dez metros), inclusive, o trecho rebaixado não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);

b) para imóveis com testada superior a 10,00m (dez metros), o trecho rebaixado não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada;

c) o trecho rebaixado poderá ser acrescido em 0,70m (setenta centímetros) de cada lado, formando as abas da rampa, nos moldes de **Anexo 05** - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar;

d) o acesso a cada vaga deverá corresponder a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de guia rebaixada;

V - para o rebaixamento das guias, a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até um terço da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio, devendo ser executado conforme **Anexo 05** - Quantificação e Dimensionamento dos Estacionamentos e Acessos, integrante desta lei complementar.

§1º Todo e qualquer rebaixamento de guia deverá, sempre que necessário, observar o interesse da coletividade em prejuízo do interesse particular.

§2º Caso haja necessidade de remover ou relocar qualquer sinalização ou equipamento urbano para atender às necessidades de projeto, o serviço será realizado por conta do responsável pelo imóvel, após a devida aprovação pelo órgão competente.

Seção II - Do Terreno

Art. 168. Nenhuma edificação poderá ser construída sobre terrenos:

I - alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de tomadas as providências para garantir a estabilidade do solo;

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
301

III - contaminados por substâncias orgânicas ou tóxicas, nocivas à saúde, sem o saneamento prévio do solo, atestado pelo órgão competente.

§1º As providências tratadas no inciso I e II deste artigo deverão ser executadas de forma que não promovam danos aos imóveis vizinhos e ao logradouro público.

§2º Os trabalhos de saneamento do terreno a que alude o inciso III deste artigo, deverão ser executados de acordo com o disposto na legislação ambiental específica e serem comprovados por meio de pareceres/certidão emitido pelo órgão competente responsável pelo licenciamento ambiental.

Subseção I - Do Fechamento do Terreno

Art. 169. Em toda a extensão da testada dos terrenos não edificados, situados em logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio, é obrigatória a construção, a reconstrução e a conservação das vedações, sejam elas muros, gradis ou outros elementos, podendo a mesma estar localizada após o recuo de alinhamento predial em casos excepcionais, em consonância com as Normas Técnicas Oficiais, competindo aos seus proprietários o seu cumprimento.

§1º Os fechamentos referidos no caput deste artigo não poderão ser executados com materiais ou sob formas que possam atentar contra a integridade física dos pedestres, devendo ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), em relação ao nível do terreno, devendo ser preferencialmente executados com materiais vazados e/ou formas vazadas que permitam a visualização do interior do terreno.

§2º Poderão ser dispensados da construção de muros os terrenos que apresentarem acentuado desnível em relação ao logradouro ou quando junto ao alinhamento existir área de preservação permanente.

§3º Para intervenção em área de preservação permanente é necessária a devida autorização do órgão competente.

Art. 170. Nos casos de terrenos, para fins de edificação, é facultativa a construção de vedações, sejam elas muros, cercas ou outros elementos nas divisas do alinhamento predial e na divisa lateral e de fundos que façam divisa com logradouros públicos e/ou áreas verdes públicas, sendo que a delimitação do terreno poderá ser feita por meio de muro, mureta, grade, elemento de piso, virtualmente através do limite dos muros laterais e de fundo ou outro elemento que deixe clara a localização do limite do terreno.

Art. 171. Os muros ou elementos construtivos divisórios laterais e de fundos dos terrenos terão altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e todos, inclusive o do alinhamento predial, terão altura máxima de 3,00m (três metros), salvo quando exigência técnica para integridade do terreno determinar altura maior.

§1º Em qualquer caso, ficam proibidas quaisquer soluções construtivas que ameacem a segurança dos pedestres, dos terrenos adjacentes e das condições de acessibilidade nos passeios públicos.

§2º No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial, poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.

§3º Em casos tecnicamente justificados e desde que respeitado o Código Civil, a altura do muro poderá ser reduzida.

§4º Os "caixões perdidos" deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios para a zona em que se encontram estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 172. O órgão municipal competente poderá exigir dos proprietários de terrenos a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre os terrenos que possa ameaçar a segurança pública.

Subseção II - Do Movimento de Terra

Art. 173. Será concedida autorização para terraplenagem em toda a área, independentemente de projeto de edificação, observadas as leis referentes ao Meio Ambiente e afins.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata o caput deste artigo, antes do início dos serviços, deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental, o respectivo projeto de terraplenagem para a avaliação das interferências ambientais.

Art. 174. Qualquer movimento de terra deverá ser executado por profissional devidamente habilitado de modo a assegurar a estabilidade, a drenagem, prevenindo a erosão do terreno, bem como garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, respeitando o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§1º Todo movimento de terra deverá ser executado prevendo o reaproveitamento da camada de solo fértil.

§2º No caso de intervenção em área de preservação ou da existência de vegetação na área objeto, deverá ser providenciada a devida autorização junto aos órgãos competentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
303
PROTOCOLO E PROCESSO

Art. 175. Para as áreas de empréstimo, aterro ou disposição de resíduos inertes, será obrigatório o licenciamento pelo órgão ambiental competente, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta lei complementar, no que couber.

Subseção III - Da Drenagem

Art. 176. Todos os terrenos deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração.

Parágrafo único. Quando necessário, a juízo do órgão municipal competente, poderá ser exigida a execução de sistema de drenagem no lote.

Art. 177. O escoamento às águas pluviais e de infiltração deverá ser feito de modo que as águas sejam encaminhadas para o sistema de captação de águas pluviais da via pública, devendo, neste caso, ser conduzida sob o passeio público.

§1º Para o escoamento direto em corpos d'água deverão ser obtidas as devidas licenças dos órgãos competentes, inclusive para intervenção em Área de Preservação Permanente, se for o caso.

§2º Poderá ser exigido pelo órgão municipal competente o lançamento no sistema de captação de águas pluviais, por meio de ramal, quando houver insuficiência de declividade para o escoamento das águas.

§3º A critério do órgão municipal competente, a ligação do ramal à galeria poderá ser feita:

I - por meio de caixa de ralo;

II - por meio de poço de visita com caixa de areia;

III - por ligação direta do ramal na galeria, mediante interposição de uma caixa de inspeção no interior do lote.

§4º Caso seja verificada a insuficiência do sistema de captação das águas pluviais, poderá ser exigida a implantação de sistema de infiltração no solo.

§5º Visando permitir a passagem de águas pluviais dos lotes a montante, deverá ser previsto o escoamento destas águas.

§6º As águas pluviais provenientes de telhados não deverão ser direcionadas para os lotes vizinhos, devendo o seu escoamento obedecer à legislação específica.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
304

Art. 178. Será exigido projeto de drenagem com dispositivos para a diminuição da vazão máxima de águas pluviais, conforme as Normas Técnicas Oficiais e exigências do órgão municipal competente, em todos os terrenos em que sejam erguidas construções que possuam pátios de múltiplo uso, sejam para carga, descarga ou depósito, onde haja implantação de via de acesso interno de veículos e/ou condomínios.

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo somente será exigido para terrenos onde seja obrigatória a existência de reservatório de águas pluviais e/ou terrenos com alta declividade e para casos específicos que necessitem do controle da drenagem pluvial.

Art. 179. Não será permitido o despejo direto, no logradouro público, de águas provenientes de drenagem de terreno com lençol freático raso, devendo seu encaminhamento e destino atender às determinações do órgão competente, entre elas:

I - poderá ser encaminhado diretamente às galerias de águas pluviais, sendo que caso seja necessário, a mesma poderá ser ampliada às custas do empreendedor;

II - as águas poderão ser utilizadas, desde que sejam obtidas as devidas licenças para este fim.

Art. 180. Não será permitida a construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos que conduzam águas de terrenos vizinhos.

Subseção VI - Da Sondagem

Art. 181. Para um correto conhecimento do solo é necessária que sejam realizadas as sondagens geotécnica e ambiental.

Parágrafo único. A execução das sondagens geotécnica e ambiental, de que trata o caput deste artigo, será realizada de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 182. Sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, deverá ser fornecido o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas pelo interessado.

Art. 183. A apresentação do Laudo de Sondagem Ambiental será exigida na Aprovação de Projetos nas seguintes situações:

I - terreno onde, no passado, se desenvolveu atividade industrial ou comercial com potencial poluidor, tais como galpões industriais, postos de combustíveis, depósitos de ferros-velhos, instalações de infraestrutura ferroviária, portuária, entre outros;

305

II - terreno livre e sem ocupação formal, no passado e presente, porém com suspeita de pré-uso como área de descarte de resíduos ou outras atividades com potencial poluidor para solos e águas subterrâneas.

§1º Todo empreendimento destinado ao uso multirresidencial, com mais de 50 (cinquenta) unidades, independente dos critérios estabelecidos nos incisos I e II, deverá atender ao disposto no **caput** deste artigo, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

§2º Terrenos em cuja vizinhança existam, ou tenham existido, fontes com potencial poluidor para as águas subterrâneas, tais como postos de combustíveis, de armazenamento de produtos químicos, industriais, entre outros, poderão ser exigidos esclarecimentos, informações e documentações complementares, de modo a descartar qualquer possível contaminação do solo e das águas subterrâneas.

Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 184. A segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade da edificação deverão ser assegurados pelo conveniente emprego, dimensionamento e aplicação dos materiais e elementos construtivos conforme disposto nas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal admitirá demonstrações de novos padrões construtivos, desde que respaldados por Normas Técnicas Oficiais vigentes, por certificados fornecidos por entidades de pesquisa idôneas e por procedimento técnico-científico comprovado.

Art. 185. As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas, já existentes ou não, devendo sofrer interrupção na linha de divisa.

§ 1º As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros, devendo, neste caso, ser atendido ao disposto no § 6º do artigo 184 desta lei complementar.

§2º O disposto no **caput** deste artigo é válido, inclusive, para edificações construídas juntas e que serão objeto de desdobro de lote.

Art. 186. As fundações, estruturas, coberturas, paredes, pavimentos e acabamentos serão projetados, calculados e executados de acordo com as respectivas Normas Técnicas Oficiais.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
306

Subseção II - Dos Índices Técnicos

Art. 187. As características técnicas dos elementos construtivos, nas edificações, devem ser consideradas de acordo com a qualidade e quantidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, e suas condições de utilização, respeitando as Normas Técnicas Oficiais vigentes, quanto à:

I - segurança ao fogo;

II - conforto térmico;

III - conforto acústico;

IV - iluminação;

V - segurança estrutural;

VI - estanqueidade.

Subseção III - Das Fundações e Estruturas

Art. 188. As fundações e estruturas das edificações deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo em hipótese alguma avançar sob o passeio do logradouro, sob os imóveis vizinhos ou sob o recuo obrigatório, se houver.

Parágrafo único. Em casos devidamente justificados, as fundações poderão estar localizadas nos recuos, a título precário, ficando o Poder Executivo isento de responsabilidade em caso de desapropriação.

Art. 189. Os elementos componentes das fundações e estruturas das edificações devem ser dimensionados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, resistência, estabilidade e durabilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Para o cálculo dos elementos tratados no **caput** deste artigo deve-se obrigatoriamente considerar:

I - os efeitos para com as edificações vizinhas;

II - os bens de valor cultural;

III - os logradouros públicos;

IV - as instalações de serviços públicos.

307

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 63

Subseção IV - Das Paredes

Art. 190. As paredes externas, bem como as que separam unidades autônomas, ainda que não acompanhem sua estrutura, devem ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, impermeabilidade, manutenibilidade, isolamento acústico, isolamento e condicionamento térmico, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no caput deste artigo, em especial a impermeabilidade, manutenibilidade e estabilidade.

Art. 191. Deverão ser impermeabilizadas as partes das paredes que estiverem em contato direto com o solo, bem como as partes que ficarem enterradas.

Parágrafo único. Em caso de apresentar alto grau de umidade o solo em contato deverá ser convenientemente drenado.

Art. 192. Os andares acima do solo, tais como terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros, que não forem vedados por paredes externas, deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, de acordo com os seguintes requisitos:

I - terão altura interna de 1,10m (um metro e dez centímetros), no mínimo, a contar do nível do piso acabado;

II - se o guarda-corpo for vazado, os vãos terão que garantir a segurança dos usuários;

III - deverão atender as exigências estruturais mínimas e padrões mínimos estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e pelos órgãos competentes, garantindo a segurança do uso a que se destina.

Parágrafo único. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

308

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 64

Subseção V - Dos Forros

Art. 193. Os forros das edificações, quando houver, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. Será admitido o rebaixamento de forro, com materiais removíveis por razões estéticas ou técnicas, desde que o pé-direito resultante, medido no ponto mais baixo do forro, tenha a altura mínima estabelecida para o compartimento a que se destina.

Subseção VI - Das Coberturas

Art. 194. As coberturas das edificações deverão ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

§1º O material empregado nas coberturas deverá ser imputrescível e resistente à ação dos agentes atmosféricos e à corrosão.

§2º O projeto e execução da cobertura deverão respeitar a inclinação mínima recomendada para o tipo de telha a ser empregado.

§3º A instalação de infraestrutura verde deverá observar o disposto no caput deste artigo, em especial a estanqueidade, manutenibilidade e estabilidade.

Art. 195. Para as coberturas das edificações, além das disposições legais específicas, deverá ser observado o que segue:

I - quando a edificação estiver junto à divisa ou com afastamento em relação a esta de até 0,25m (vinte e cinco centímetros), deverá obrigatoriamente possuir platibanda;

II - todas as edificações com beiral com caimento no sentido da divisa e afastamento deste à divisa inferior a 1,00m (um metro), deverão obrigatoriamente possuir calhas instaladas e as águas captadas deverão ter a destinação conveniente, conforme disposto nesta lei complementar;

III - todas as edificações construídas no alinhamento do lote, junto à edificação vizinha, deverão instalar rufos nos telhados, de modo a se evitar infiltrações entre o plano inclinado da cobertura e a construção adjacente.

309

Art. 196. Na cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a parede divisória deverá ultrapassar o teto, vedando qualquer passagem de ar entre as unidades, garantindo que haja total separação entre os forros das unidades.

Subseção VII - Dos Pavimentos

Art. 197. As estruturas que separam os andares de uma edificação, ainda que não sejam estruturais, deverão ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. As estruturas que subdividem um mesmo andar, formando jiraus e mezaninos, poderão ser de madeira ou material equivalente, desde que ignifugante.

Art. 198. Os pavimentos deverão atender, ainda, ao seguinte:

I - quando forem assentados diretamente sobre o solo, deverão ser impermeabilizados e constituídos de camada de concreto, com espessura mínima de 10cm (dez centímetros), ou de material equivalente;

II - quando em locais expostos às intempéries ou sujeitos à lavagem, deverão ter o acabamento com características técnicas adequadas ao uso que se destinam, devendo ser resistente, durável, antiderrapante, impermeável, lavável e de fácil limpeza.

Subseção VIII - Das Aberturas, Portas e Janelas

Art. 199. As aberturas dos compartimentos, de acordo com sua destinação, serão providas de portas ou janelas, que deverão obrigatoriamente ser dimensionadas, especificadas e executadas de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Art. 200. É vedada a existência de vãos de qualquer tipo a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas. As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros).

310

Parágrafo único. As disposições deste artigo não abrangem as aberturas não maiores de 0,10m (dez centímetros) de largura sobre 0,20m (vinte centímetros) de comprimento e construídas a mais de 2,00m (dois metros) de altura de cada piso.

Art. 201. Quando for exigida resistência ao fogo para as portas e janelas especificas, estas deverão ser resistentes ao fogo, de acordo com o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, sem prejuízo das disposições de que trata o artigo 206 desta lei complementar.

Subseção IX - Dos Acabamentos

Art. 202. Os acabamentos empregados nos compartimentos e ambientes deverão obrigatoriamente ser dimensionados, especificados e executados de forma a garantir seu perfeito desempenho quanto à segurança do uso, estabilidade, durabilidade, resistência ao fogo, estanqueidade, isolamento acústico, isolamento, condicionamento térmico e manutenibilidade, em atendimento às Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. As partes construtivas do compartimento que estiverem em contato direto com o solo deverão ser devidamente impermeabilizadas.

Art. 203. Os compartimentos ou ambientes, quanto aos acabamentos e revestimentos dos pisos e paredes, deverão observar o disposto no Anexo 02, integrante desta lei complementar.

Art. 204. Para os casos em que são exigidos revestimentos com material durável, liso, impermeável e resistente a frequentes lavagens, poderá ser utilizado uma superfície terminada com pó de cimento, alisado e desempenado, azulejo, cerâmica, vidro, pedra polida e resistente ou material equivalente.

Art. 205. Para as paredes onde seja necessário revestimento com material durável, liso e semi-impermeável, poderá ser utilizado o acabamento da superfície lisa, com esmalte sintético, látex ou material equivalente.

Subseção X - Das Fachadas

Art. 206. As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do terreno, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
311

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 67

Art. 207. As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam as seguintes condições:

I - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;

II - não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, a distância de 0,80m (oitenta centímetros) da fachada;

III - garantam as distancias mínimas para a circulação.

Art. 208. Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas que invadam os logradouros.

Parágrafo único. As disposições do **caput** deste artigo não se aplicam aos edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais

Art. 209. Deverá ser obedecida a taxa de permeabilidade definida para a Zona em que se encontra o imóvel, de acordo com o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, através de áreas tratadas com vegetação.

Art. 210. Para o atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser computados, como área permeável, elementos de piso comprovadamente permeáveis, de acordo com os valores demonstrados em ensaios técnicos e as Normas Técnicas Oficiais, canteiros e os Reservatórios de Águas Pluviais.

§1° A área máxima a ser considerada como permeável, para os elementos de piso, será de 50% (cinquenta por cento) da área total coberta pelo referido elemento, independente de ensaio técnico comprovando maior permeabilidade, sendo que na ausência de ensaio técnico poderão ser utilizados os valores abaixo:

I - piso de "blocos de concreto intertravados": 20% (vinte por cento);

II - piso "Concregrama": 50% (cinquenta por cento);

III - piso de concreto drenante: 50% (cinquenta por cento).

§2° O dimensionamento do Reservatório de Águas Pluviais e sua obrigatoriedade estão definidos nos artigos 233 e 234 desta lei complementar.

312

§3º Quando não for exigido o Reservatório de Águas Pluviais, o volume computado para fins de atendimento da taxa de permeabilidade será o total do reservatório e, caso seja exigido Reservatório de Águas Pluviais devido a área impermeabilizada do imóvel, o volume computado será do excedente ao volume exigido.

§4º Para serem considerados na taxa de permeabilidade, os canteiros precisam ter uma profundidade mínima de terra de 0,40m (quarenta centímetros).

§5º Para fins de atendimento da taxa de permeabilidade, poderão ser utilizados os elementos de piso, canteiros e o Reservatório de Águas Pluviais até o limite de 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade mínima para o lote, devendo o restante permanecer permeável e vegetado.

§6º Ficam excluídas das disposições deste artigo as áreas contidas nas Categorias de Zona de Proteção Ambiental, definidas no Capítulo III da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Seção IV - Das Instalações Prediais

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 211. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, economia e conforto dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 212. Será obrigatória a instalação para serviços de água e esgoto, luz e energia, telefone, gás e outros não previstos e que se tornem necessários, observadas as Normas Técnicas Oficiais, nos termos dispostos no artigo 218 desta lei complementar.

Art. 213. As edificações novas e existentes deverão ser obrigatoriamente ligadas às redes públicas de água e de esgoto, quando houver, e em condições de atendimento, para que sejam respectivamente abastecidas e esgotadas.

§1º É condição prévia para o licenciamento das construções novas, certidão ou declaração de possibilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, emitida pelo órgão municipal competente, quando necessário, de acordo com o determinado.

§2º O órgão municipal competente, responsável pelo abastecimento de água e de esgotamento sanitário, poderá determinar alternativas para o abastecimento e esgotamento quando não houver redes públicas de água e de esgoto ou caso as redes não possuam condições de atendimento.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 69

§3º É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", quando determinado pelo órgão competente a apresentação da certidão de liberação das redes, emitida pelo órgão, quando necessário.

Art. 214. É obrigatória a existência de instalações elétricas em todas as edificações situadas em logradouros servidos por rede de distribuição de energia.

Parágrafo único. Os medidores e os transformadores deverão estar situados em compartimentos tecnicamente adequados, separados e localizados em pavimento térreo ou conforme determinação da concessionária responsável.

Art. 215. O projeto e a instalação dos equipamentos de proteção e segurança contra incêndio deverão seguir as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, as Normas Técnicas Oficiais e a legislação pertinente.

Parágrafo único. É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, exceto para as edificações unirresidenciais e as edificações dispensadas por determinação do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 216. A participação de profissional habilitado em todas as etapas que compreendem os serviços das instalações prediais é obrigatória, no que se refere a projeto, execução e manutenção.

Art. 217. Qualquer instalação localizada nos recuos obrigatórios será autorizada a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

Subseção II - Das Instalações Hidráulicas - Água Potável

Art. 218. As instalações hidráulicas para água potável, fria e quente deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 219. Toda edificação deverá possuir reservatório próprio de água potável fria em quantidade suficiente ao fim a que se destina, com tampa, boia, reserva para combate a incêndio, quando for o caso, e altura suficiente para permitir bom funcionamento e qualidade da distribuição, além de estar em local de fácil acesso que permita visita.

§1º O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500L (quinhentos litros).

314

§ 2º O reservatório deverá atender ao dimensionamento definido pelo consumo médio e tempo de abastecimento mínimo, de acordo com o estabelecido pela concessionária.

§3º Nas edificações com mais de uma unidade independente que tiverem reservatório de água comum, o acesso ao mesmo e ao sistema de controle de distribuição se fará, obrigatoriamente, por partes comuns.

Art. 220. Deverá ser adotado reservatório inferior e instalação de bombas de recalque nas edificações sempre que a concessionária de água e esgoto assim o determinar.

Parágrafo único. Quando instalados reservatórios inferior e superior, o volume mínimo de cada um será, respectivamente, de 60% (sessenta por cento) e 40% (quarenta por cento) do volume de consumo total calculado, ou de acordo com o determinado pelas Normas Técnicas Oficiais ou pela concessionária.

Art. 221. As instalações do sistema de aquecimento de água por energia solar deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e o disposto na Seção III - Da Eficiência Energética nas Edificações, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar.

Subseção III - Das Instalações Hidráulicas - Água Não Potável

Art. 222. Nas edificações onde o sistema hidráulico para água não potável for implantado, o projeto das instalações e sua execução deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, resguardando a saúde dos usuários, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. O sistema hidráulico a que alude o caput deste artigo deverá considerar a descontinuidade da disponibilidade e garantir a qualidade mínima da água não potável, necessária para o uso a que for destinada, resguardando sempre a saúde pública dos usuários.

Art. 223. O sistema hidráulico de fontes alternativas de água não potável deverá ser:

I - absolutamente separado do sistema hidráulico de água potável;

II - independente dos demais sistemas hidráulicos de fontes alternativas, quando houver;

III - devidamente identificado.

315

Parágrafo único. O sistema hidráulico a que alude o caput deste artigo deverá possuir reservatório específico e torneiras de água não potável, devidamente identificadas, com acesso restrito, de forma a garantir a segurança e a saúde dos usuários.

Subseção IV - Das Instalações Hidráulicas - Captação de Águas Pluviais

Art. 224. As instalações hidráulicas para captação de águas pluviais deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 225. As águas das coberturas deverão ser captadas, de maneira a se evitar o que segue:

I - o deságue direto nos passeios, quando as coberturas estiverem no alinhamento frontal do lote;

II - o deságue direto nos lotes vizinhos.

Art. 226. Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais:

§1º Ficam excluídos desta obrigação, os imóveis que apresentam:

I - características rurais ou de uso comprovadamente agrícola;

II - áreas permeáveis superiores a 60% (sessenta por cento) do total da área do terreno.

§2º A previsão do reservatório de que trata o caput deste artigo é condição necessária para a Aprovação de Projeto.

§3º A execução do reservatório de que trata o caput deste artigo é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra - CCO", conforme previsto no Projeto Aprovado.

§4º O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

Art. 227. A capacidade do reservatório para acumulação de águas pluviais deverá ser calculada com base na seguinte equação:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 72

V= 0,15 x Ai x IP x t
V = volume do reservatório (m^3)
Ai = área impermeabilizada (m^2)
IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h
t= tempo de duração da chuva igual a uma hora

§1º Deverá ser instalado um sistema que conduza toda a água captada por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos ao reservatório, em conformidade com as Normas Técnicas Oficiais.

§2º A água contida pelo reservatório deverá preferencialmente infiltrar-se no solo, podendo ser despejada na rede pública de drenagem após uma hora de chuva ou ser conduzida para outro reservatório para ser utilizada em finalidades não potáveis.

§3º Quando a água acumulada for destinada para o reuso, esta deverá atender ao disposto na Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, e nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 228. É vedado o lançamento das águas pluviais na rede de esgoto, sobre terreno adjacente ou sobre o passeio público.

Art. 229. Sempre que couber, deve-se assegurar reserva de faixa de terreno para passagem de canalização de águas pluviais e esgotos provenientes de lotes situados à montante.

§1º No caso de terrenos a jusante, não edificados, deverá ser consultado o proprietário sobre a preferência de onde passará a canalização, devendo ser dada a preferência, não sendo obrigatória para os lados norte e leste do terreno para fins de melhor insolação da futura edificação.

§2º Os terrenos em declive somente poderão esgotar as águas pluviais para os terrenos à jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

317

§3º Para as obras e manutenções de canalização das águas pluviais aludidas no § 2º do caput deste artigo, ficam solidariamente responsáveis, em toda sua extensão, o interessado e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, devendo o proprietário do terreno à jusante permitir a sua execução e realizar a fiscalização após a conclusão das mesmas.

Art. 230. No decorrer de obras a céu aberto, o proprietário do terreno e o profissional técnico regularmente inscrito no CAU, CREA ou outro órgão afim, são responsáveis solidariamente pelo controle das águas superficiais e efeitos de erosão ou infiltração, pelo assoreamento e poluição de bueiros e de galerias, respondendo pelos danos causados aos vizinhos, aos logradouros públicos e à comunidade, observado o disposto no artigo 236 da presente lei complementar.

Subseção V - Das Instalações Hidráulicas - Águas Servidas e Esgoto

Art. 231. As instalações hidráulicas para coleta de esgoto deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 232. Todos os efluentes sanitários, industriais, infectantes ou contaminantes gerados pelas edificações ou atividades deverão possuir tratamento adequado as suas características específicas, em atendimento a legislação ambiental.

§1º O tratamento dos efluentes deverá contar com aprovação do competente órgão ambiental.

§2º O tratamento de efluentes poderá ser realizado pela concessionária de abastecimento de água e tratamento de esgoto ou outorgado por esta ao proprietário.

§3º É proibido o lançamento de efluentes dos esgotos sanitários e industriais *in natura* nos corpos d'água e lençol freático do Município, exceto os efluentes tratados que possuam as devidas autorizações dos órgãos competentes.

Art. 233. Deverá ser providenciada a adequada destinação aos efluentes domésticos, de acordo com o determinado pela autoridade responsável e/ou através da concessionária municipal de água e esgoto.

§ 1º É obrigatória a coleta e a ligação à rede pública dos efluentes do sistema de esgotos sanitários das edificações, quando este se situe em logradouro com rede de esgotos sanitários.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
318

§2º É obrigatória a coleta e a instalação de sistema de tratamento de esgotos ou a ligação à rede de esgotos sanitários em outro logradouro, quando viável, quando a edificação ou o empreendimento se situe em logradouro sem rede de esgotos sanitários.

§3º Onde a rede de coleta de esgoto for implantada, as edificações ficam obrigadas a se conectarem à rede e desativarem o sistema de tratamento de esgotos independente, conforme diretrizes da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§4º Quando os sistemas de tratamento de esgotos independente forem desativados deverá ser assegurada a segurança do local e seguir as orientações da concessionária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

§5º O proprietário fica obrigado a efetuar manutenções periódicas e manter sinalizada a sua localização precisa no lote.

Art. 234. Todo imóvel está sujeito à fiscalização relativa aos efluentes hídricos, ficando assegurado o acesso aos agentes fiscalizadores.

Parágrafo único. Verificando-se poluição hidrossanitária na região e não sendo possível a vistoria interna do imóvel, o proprietário será notificado a prestar os devidos esclarecimentos junto ao órgão municipal competente.

Art. 235. As edificações dotadas de sistema de aproveitamento das águas servidas, provenientes dos lavatórios, conhecidas como águas cinza, deverão atender ao disposto na Seção II - Da Conservação de Água em Edificações pelo Aproveitamento de Fontes Alternativas, do Capítulo VII - Da Sustentabilidade das Obras e das Edificações, desta lei complementar, nas Normas Técnicas Oficiais e na legislação pertinente.

Subseção VI - Das Instalações Elétricas

Art. 236. As instalações elétricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. As instalações elétricas deverão ser projetadas, executadas e manutenidas apenas por profissionais devidamente qualificados, habilitados e capacitados de acordo com as normas vigentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
319

Subseção VII - Das Telecomunicações

Art. 237. As instalações de telecomunicações deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Subseção VIII - Do Gás

Art. 238. As instalações de gás encanado deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, as disposições normativas estabelecidas pela concessionária e o disposto nesta lei complementar.

Art. 239. Os ambientes ou compartimentos que contiverem recipientes (bujões) de gás, bem como equipamentos e instalações de funcionamento de gás, deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, principalmente quanto à ventilação permanente assegurada, se necessário.

Art. 240. Os abrigos para gás (medidores e recipientes) deverão observar o disposto na Seção III - Dos Abrigos e Cabines, do Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal.

Subseção IX - Dos Resíduos Sólidos - Lixo

Art. 241. Toda edificação, independente da sua destinação, deverá ter no interior do lote abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos, com capacidade adequada e suficiente para acomodar o volume gerado por 48h (quarenta e oito horas), em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos sanitários competentes.

§1º É vedada a colocação dos resíduos sólidos nas calçadas, assim como qualquer tipo de estrutura/instalação para seu acondicionamento, devendo o mesmo ser mantido no interior do lote até a sua coleta.

§2º É proibida a instalação de tubo de queda para coleta de resíduos sólidos urbanos.

§3º Os tubos de queda existentes para a coleta de resíduos deverão ser lacrados.

320

§4º Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos sólidos serão adotadas medidas especiais para sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão sanitário competente, nos termos da legislação específica.

§5º Deverá ser observado o disposto para resíduos sólidos, estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 15.123, de 23 de junho de 2015, ou outro que vier a substitui-lo.

Subseção X - Do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas - Para-Raios

Art. 242. As instalações de sistema de proteção para descargas atmosféricas deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 243. É obrigatória a instalação de sistema de proteção para descargas atmosféricas (para-raios), nos seguintes casos:

I - nas edificações que as prescrições das Normas Técnicas Oficiais assim o indicarem;

II - edificações e instalações de caráter temporário, tais como circos, parques de diversão e congêneres;

III - instalações para realização de eventos especiais.

Art. 244. Todas as edificações e instalações a que se refere o artigo 250 desta lei complementar ficam sujeitas a fiscalização pelo órgão competente, podendo, em qualquer caso, ser exigido laudo técnico emitido por profissional ou por empresa legalmente habilitados e outras providências cabíveis, para garantir a segurança das edificações e dos seus usuários.

Art. 245. A manutenção e inspeção do sistema de proteção para descargas elétricas atmosféricas (para-raios) deverá ser realizada anualmente, devendo o proprietário apresentar laudo técnico atualizado, sempre que solicitado pelo órgão municipal competente, emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados.

Art. 246. As áreas abertas onde possa ocorrer concentração de público deverão ser devidamente sinalizadas, de forma a orientar o público quanto às medidas a serem adotadas, no caso de risco de descarga atmosférica.

Parágrafo único. O responsável pelo local deverá divulgar instruções sobre os procedimentos a serem adotados em casos de alerta e manter, em arquivo próprio, a documentação referente à instalação e manutenção do sistema de proteção contra descargas elétricas atmosféricas.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
321

Art. 247. É obrigatória a substituição dos sistemas que utilizem materiais radioativos ou que se tenham tornado radioativos, em função do tempo de utilização ou devido à quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.

Art. 248. Para a remoção, substituição, transporte e disposição final dos para-raios radioativos, deverão obrigatoriamente ser obedecidos os procedimentos indicados pela CNEN - Comissão Nacional de Energia Nuclear.

Subseção XI - Do Condicionamento Ambiental

Art. 249. As instalações do sistema de condicionamento ambiental deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Parágrafo único. Toda instalação deverá possuir um responsável técnico com as devidas ARTs, RRTs ou outro de órgão afim.

Art. 250. Quando as edificações requeiram o fechamento das aberturas para o exterior, os compartimentos deverão ter equipamento de renovação de ar ou de ar condicionado, conforme as Normas Técnicas Oficiais vigentes, devendo ainda satisfazer as disposições abaixo:

I - as condições do ambiente serão tais que a temperatura resultante nos compartimentos seja compatível com as atividades desenvolvidas no local;

II - proporcionar uma renovação compatível com a destinação do compartimento, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e determinações dos órgãos competentes;

III - o equipamento deverá funcionar ininterruptamente durante as horas de funcionamento das atividades, mesmo durante os intervalos, de modo que sejam mantidas permanentemente as condições de temperatura e qualidade do ar;

IV - atender à legislação específica referente à geração de ruídos.

Subseção XII - Da Insonorização

Art. 251. As instalações do sistema de insonorização deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

322

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 78

Art. 252. As edificações deverão receber tratamento acústico adequado, de modo a não perturbar o bem estar público ou particular, com sons ou ruídos de qualquer natureza, que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pela legislação específica.

Parágrafo único. As instalações e equipamentos causadores de ruídos, vibrações ou choques deverão ter tratamento acústico e sistemas de segurança adequados, para não prejudicar a saúde do trabalhador e de seus usuários, ou para não causar incômodos à vizinhança.

Subseção XIII - Da Prevenção e Segurança Contra Incêndio

Art. 253. As instalações do sistema de prevenção e segurança contra incêndio deverão ser projetadas e executadas, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 254. As edificações, segundo sua ocupação, risco e carga de incêndio. deverão dispor de sistema de proteção contra incêndio, alarme e condições de evacuação, sob comando ou automático, sujeitos às disposições desta lei complementar e às Normas Técnicas Oficiais específicas.

Art. 255. Em benefício da segurança pública, nos edifícios já existentes em que se verifique a necessidade de ser feita a instalação e/ou adequação do sistema de proteção contra incêndio, o órgão competente exigirá a instalação e/ou adequação de acordo com a legislação específica.

Seção V - Dos Equipamentos Mecânicos

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 256. Os equipamentos mecânicos deverão ser projetados e executados, de forma a garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, conforto, durabilidade e economia, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e as disposições desta lei complementar.

Art. 257. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos próprios.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 79

Art. 258. Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, ao atendimento da faixa livre "A" no trecho em que ocorrer tal situação.

Art. 259. As balanças para pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 260. Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, localizados em área descoberta, não serão considerados como área edificada.

§1º Poderão estar localizados nos recuos obrigatórios, desde que tecnicamente justificados.

§2º Deverão ser isolados por alvenaria, salvo justificativa técnica.

Art. 261. Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações.

Art. 262. O Poder Executivo Municipal poderá exigir que o cálculo de tráfego fornecido pela companhia instaladora de elevadores ou escadas rolantes seja anexado ao processo de Aprovação do Projeto, devendo o equipamento e o local de sua instalação ser analisado, licenciado e aceito pelo órgão municipal competente.

Art. 263. Sempre que for prevista a instalação dos elevadores ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical para a edificação, mesmo que não obrigatória, deverão ser observados os requisitos previstos nas respectivas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 264. Mesmo quando obrigatório o uso de elevadores nas edificações, também será obrigatória a construção de escada de escape ou de segurança, segundo as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e pelas Normas Técnicas Oficiais, guardadas as condições de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme previsto nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 265. Não será permitida a colocação de motor elétrico, máquina elétrica, equipamentos de telecomunicação, eixo de transmissão ou qualquer outro dispositivo que possa exercer esforço, pressão, ou produzir vibração, aquecimento, interferências ou afetar a saúde dos seres vivos com apoio, suspensão ou ligação direta às paredes ou à cobertura dos edifícios.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
324

Parágrafo único. Quando a construção tiver sido especialmente executada para o fim específico da instalação, de que trata o **caput** deste artigo, ou que tenha sido convenientemente preparada ou reforçada, poderá ser admitida a instalação a critério do órgão competente, mediante a apresentação de laudo técnico emitido por profissional legalmente habilitado.

Art. 266. Só serão permitidas as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações tais como elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, quando executada por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente.

§1º Todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante da empresa especializada em instalação e pelo profissional responsável técnico da mesma, devendo ficar arquivados no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia, para ser apresentada à Municipalidade, quando solicitado.

§2º O projeto de instalação de equipamento de transporte deverá atender aos requisitos das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 267. Para as instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações em geral, poderá ser exigido laudo técnico, emitido por profissional legalmente habilitado, atestando a sua segurança.

Art. 268. A instalação de elevador ou de qualquer outro aparelho de transporte somente terá seu uso liberado, após expedição de certificado de funcionamento pela empresa instaladora, certificado este que poderá ser solicitado a qualquer tempo pelo órgão competente.

Subseção II - Dos Elevadores de Passageiros

Art. 269. Deverão, obrigatoriamente, ser servidas por elevadores de passageiros:

I - as edificações com mais de 5 (cinco) pavimentos ou que apresentem desnível entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, superior a 11,00m (onze metros), observadas as seguintes condições:

a) no mínimo um elevador, em edificações até 8 (oito) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 22,00m (vinte e dois metros);

b) no mínimo 2 (dois) elevadores, em edificações com mais de 8 (oito) pavimentos ou com desnível superior a 22,00m (vinte e dois metros);

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
325

II - as edificações que possuírem mais de um pavimento e população superior a 600 (seiscentas) pessoas, e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.

§1º Em qualquer caso, o número de elevadores a serem instalados dependerá, ainda, do cálculo de tráfego, realizado conforme as Normas Técnicas Oficiais.

§2º Nos edifícios mistos, o cálculo de tráfego deverá considerar os diferentes usos e as formas de controle do acesso, de modo que os elevadores sirvam aos usos distintos de maneira satisfatória.

§3º No cômputo dos andares e no cálculo da altura para instalação do elevador, não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura, os andares destinados à zeladoria ou de uso privativo de andar contíguo.

§4º As cabines dos elevadores deverão ser dimensionadas conforme o estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais específicas.

§5º A instalação do elevador de que trata o caput deste artigo é condição para a obtenção do "Certificado de Conclusão de Obra", conforme previsto no Projeto Aprovado.

§6º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção dos edifícios unirresidenciais, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

Art. 270. Para os elevadores de emergência, deverá ser seguido o especificado na NBR 9077 - Saídas de Emergência em Edifícios, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 271. As edificações de uso público ou coletivo, onde for obrigatório o uso de elevador, deverão dispor de, no mínimo, 1 (um) elevador adaptado ao uso por pessoas com deficiência, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais específicas.

Art. 272. O único ou pelo menos um dos elevadores, que for adaptado ao uso por pessoas com deficiência, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais, deverá:

I - estar situado em local a eles acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

326

III - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência.

Art. 273. Nas edificações servidas por elevadores todos os pavimentos deverão ser atendidos, sendo permitido o não atendimento para os seguintes casos:

I - acesso aos jiraus;

II - acesso ao último pavimento, quando este for destinado somente à casa de máquinas, caixa d'água, depósitos e dependências do zelador;

III - acesso ao último pavimento, quando de uso exclusivo do penúltimo pavimento.

Art. 274. A casa de máquinas dos elevadores, quando houver, deverá satisfazer as seguintes exigências mínimas:

I - ser destinada exclusivamente a sua finalidade específica;

II - o seu acesso deverá ser possível por meio de corredores, passagem ou espaços de uso comum da edificação;

III - o pavimento e as paredes deverão ser constituídos de material adequado ao uso, atendendo às condições mínimas relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade, conforme o disposto nesta lei complementar;

IV - atender as especificações dos fabricantes, garantindo a ventilação permanente.

Art. 275. Os modelos não usuais de elevadores para transporte vertical de pessoas, além de obedecerem às disposições desta lei complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

Art. 276. Os elevadores não poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos diversos pavimentos de uma edificação.

Art. 277. A área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.

Subseção III – Dos Elevadores de Carga e Monta Cargas

Art. 278. Os elevadores de carga e monta cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

327

Art. 279. Os elevadores de carga e monta cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

Art. 280. Os elevadores de carga e monta cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

Parágrafo único. Os elevadores de carga e monta cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

Art. 281. Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta cargas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

Art. 282. Os elevadores de carga não poderão ser utilizados no transporte de pessoas, a não ser de seus próprios operadores.

Subseção IV - Das Escadas e Esteiras Rolantes

Art. 283. As escadas e esteiras rolantes são consideradas como aparelhos de transporte vertical (ou horizontal no caso das esteiras rolantes instaladas em um único pavimento).

§1º A existência de escadas e/ou esteiras rolantes não será computada para o efeito do cálculo do escoamento das pessoas da edificação, nem para o cálculo da largura mínima das escadas fixas.

§2º O dimensionamento deverá seguir as Normas Técnicas Oficiais e garantir a segurança e o conforto dos usuários.

§3º Os patamares de acesso, sejam de entrada ou saída, deverão ter qualquer de suas dimensões projetadas de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

CAPÍTULO IX - DOS ACESSOS, CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA

Seção I - Das Disposições Gerais

328

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 84

Art. 284. As exigências constantes deste Capítulo, relativas às disposições construtivas das edificações e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco, conforme sua utilização, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 285. Os riscos de uso e correspondentes exigências de circulação e segurança para a edificação serão definidos segundo:

I - a destinação e a área;

II - a lotação da edificação;

III - a altura do andar mais elevado;

IV - a natureza dos materiais manipulados, utilizados ou depositados.

Art. 286. O dimensionamento das saídas de emergência deverá ser calculado em função do número de pessoas que por elas deva transitar, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 287. As portas ou janelas terão sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, bem como isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

Parágrafo único. Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas com deficiência, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m (oitenta centímetros).

Seção II - Dos Espaços de Circulação

Art. 288. Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que poderão ser de uso:

I - privativo, os que se destinarem às edificações unirresidenciais e às áreas internas das unidades residenciais nas edificações multirresidenciais e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

II - privativo restrito, os que se destinarem apenas para locais de acesso eventual e restrito (casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares) ou nas residências como acesso secundário a um ambiente, sua largura poderá ser reduzida ao mínimo de até 0,60m (sessenta centímetros);

329

III - coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IV - coletivo protegido, os que se destinarem ao escoamento da população em condições especiais de segurança.

Parágrafo único. Nos corredores privativos, para a transposição de obstáculos, objetos e elementos com no máximo 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m (oitenta centímetros). Acima de 0,40m (quarenta centímetros) de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90m (noventa centímetros).

Seção III - Das Escadas

Art. 289. As escadas devem atender, conforme a classificação, às seguintes determinações:

I - a escada de uso privativo deve possuir largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

II - a escada de uso privativo restrito terá largura mínima de 0,60m (sessenta centímetros), vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m (três metros e vinte centímetros), e será permitida nas:

a) unidades residenciais para servir de acesso secundário ao mesmo ambiente;

b) nas edificações em geral, para servir de acesso à casa de máquinas, barriletes, passagem de uso técnico e situações similares;

III - a escada de uso coletivo terá largura mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo 1,20m (um metro e vinte) o mínimo admissível;

IV - a escada de uso coletivo protegido deverá considerar o escoamento da população em condições especiais de segurança, conforme Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 290. Os degraus das escadas deverão apresentar altura do espelho "e" e largura do piso "p" dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:

I - escada de uso privativo restrito: $e \leq 0{,}20m$ e $p \geq 0{,}20m$;

II - escada de uso privativo: $e \leq 0{,}19m$ e $p \geq 0{,}25m$;

III - escadas de uso coletivo e coletivo protegido: $0{,}16m \leq e \leq 0{,}18m$ e $0{,}28m \leq p \leq 0{,}32m$.

§1º As escadas tratadas nos incisos II e III deste artigo, além das dimensões estabelecidas para altura do espelho e largura do piso, deverão obedecer à seguinte proporção: $0,63m \leq p + 2e \leq 0,65m$.

§2º Os pisos dos degraus das escadas de uso coletivo protegido não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

Art. 291. Quando em curva, os pisos e espelhos deverão ser dimensionados de acordo com a correspondente linha imaginária sobre a qual sobe ou desce uma pessoa que segura o corrimão, e esta linha deverá estar localizada, a partir da borda interna da escada, a uma distância de:

I - 0,35m (trinta e cinco centímetros), se de uso privativo restrito;

II - 0,50m (cinquenta centímetros), se de uso privativo;

III - 0,55m (cinquenta e cinco centímetros), se de uso coletivo ou coletivo protegido.

Parágrafo único. As escadas de uso privativo e as de uso coletivo em curva para serem consideradas Rotas de Fuga deverão seguir o estabelecido na Norma Técnica Oficial e determinações do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e para serem consideradas Rotas Acessíveis deverão seguir o estabelecido na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Art. 292. Serão permitidas escadas helicoidais ou em leque nos seguintes casos:

I - para edificações unirresidenciais e para acesso interno de unidades privativas em edificações multifamiliares, devendo ter raio mínimo de 0,90m (noventa centímetros);

II - para acesso a porões, sótãos, torres, adegas e situações similares, de acesso restrito, devendo ter raio mínimo de 0,70m (setenta centímetros).

Art. 293. Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

I - a escada vencer desnível superior a 3,20m (três metros e vinte centímetros);

II - houver mudança de direção em escada de uso coletivo e coletivo protegido.

Art. 294. Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

I - 0,90m (noventa centímetros), quando em escada de uso privativo;

II - 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido sem mudança de direção;

III - equivalente à largura da escada, quando em escada de uso coletivo e coletivo protegido com mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

Art. 295. As escadas deverão dispor de corrimãos instalados a 0,92m (noventa e dois centímetros) de altura, medidos do piso até sua extremidade superior, conforme as seguintes especificações:

I - somente serão fixados pela sua face inferior;

II - terão largura máxima de 6 cm (seis centímetros);

III - estarão afastados das paredes, no mínimo, 4 cm (quatro centímetros);

IV - corrimão de apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - corrimão de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);

VI - corrimão intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada lance.

Art. 296. Para serem consideradas rotas acessíveis, as escadas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Art. 297. As escadas de uso coletivo deverão ser descontínuas a partir do pavimento correspondente à soleira de ingresso da edificação, de forma a orientar o usuário ao exterior.

Subseção I - Das Escadas de Emergência

Art. 298. As escadas de emergência deverão atender às exigências das Normas Técnicas Oficiais e do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Seção IV - Das Rampas de Pedestres

Art. 299. As rampas terão inclinação máxima de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação.

§1º Sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

§2º Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam ao disposto no caput deste artigo, poderão ser utilizadas inclinações superiores de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, em especial a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la, quando couber.

§3º Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) e o raio mínimo de 3,00m (três metros), medido no perímetro interno à curva.

Art. 300. A largura das rampas deverá ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas, com largura livre mínima recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 301. Deverão ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima, recomendável de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros), nas seguintes situações:

I - no início e no término da rampa;

II - entre os segmentos da rampa.

§1º Os patamares situados em mudança de direção deverão ter dimensões iguais à largura da rampa.

§2º Os patamares situados no início e no término das rampas deverão apresentar as dimensões tratadas no caput deste artigo, além da área de circulação adjacente.

Art. 302. Para serem consideradas rotas acessíveis, as rampas deverão seguir o disposto na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou norma que venha a substituí-la.

Seção V - Do Dimensionamento dos Espaços de Circulação Coletiva

Art. 303. O espaço fronteiro à saída das escadas deverá ter dimensão mínima de uma vez a largura da escada.

Art. 304. As portas de acesso que proporcionarem escoamento deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões das circulações nem serem menores que as dimensões mínimas exigidas.

Art. 305. Os espaços de circulação para acesso aos elevadores, ou outro equipamento mecânico de transporte vertical, em qualquer pavimento, deverão conter largura não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 306. O hall de acesso a no mínimo um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.

Parágrafo único. O hall de acesso ao elevador interligado por espaço de circulação privativa à circulação vertical deverá ser dotado de sistema de segurança que garanta sua movimentação até um pavimento em que seja possível o acesso à circulação vertical coletiva, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia elétrica.

Art. 307. Nas edificações dotadas de elevador, é permitida a divisão em zonas atendidas por elevadores exclusivos, sendo que, no mínimo, o hall de acesso a 1 (um) elevador deverá ser interligado a circulação vertical por espaço de circulação coletiva que garanta o acesso às áreas privativas e coletivas dos pavimentos.

§1° Para o caso a que alude o caput deste artigo, o cálculo do tráfego será efetuado separadamente, tomando-se cada zona e seus respectivos elevadores.

§2° Quando os elevadores percorrerem trechos sem previsão de paradas, deverá haver, pelo menos, em andares alternados, portas de emergência.

Seção VI -Da Acessibilidade das Pessoas com Deficiência

Art. 308. É obrigatória a adoção de critérios e parâmetros fixados nas Normas Técnicas Oficiais de acessibilidade no projeto, construção, instalação e adaptação de edificações públicas e privadas de uso coletivo, de modo a suprimir barreiras e obstáculos arquitetônicos, com o objetivo de promover a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

§1° As edificações destinadas ao uso não residencial com mais de 1 (um) pavimento ou com mezanino, deverão dispor de acessibilidade vertical de acordo com o disposto nas Normas Técnicas Oficiais.

§2° As edificações destinadas ao uso multirresidencial, com 4 (quatro) ou mais apartamentos logo acima ou abaixo do andar térreo, onde a distância do piso do pavimento do andar térreo, contada do nível da soleira deste, até o último pavimento seja inferior a 11,00m (onze metros), deverão dispor de especificações técnicas e de projeto (espaço físico e infraestrutura necessária) que facilitem a instalação de um elevador adaptado, ficando a cargo do condomínio a sua instalação, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atenderem aos requisitos de acessibilidade.

Art. 309. Nas edificações destinadas ao uso não residencial ou ao uso multirresidencial, será obrigatória a construção de rampa para vencer o desnível entre o logradouro público ou a área externa e o piso correspondente à soleira das edificações, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima admissível, conforme disposto nesta lei complementar e na Norma Técnica Oficial.

Parágrafo único. Caso não seja possível o atendimento do disposto no caput deste artigo, poderá ser utilizado equipamento eletromecânico que atenda as Normas Técnicas Oficiais, sendo que a instalação do mesmo poderá ser feita no recuo de alinhamento. Caso o referido equipamento seja coberto, deverá atender o disposto no artigo 384 desta lei complementar.

CAPÍTULO X - DOS COMPARTIMENTOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 310. Os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados na edificação e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, bem como das instalações e equipamentos.

Seção I -Da Classificação e Dimensões

Art. 311. Os compartimentos nas edificações classificar-se-ão em grupos em razão da função e permanência, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de iluminação e ventilação naturais.

§1º Salvo disposição de caráter mais restritivo constante em legislação específica, o dimensionamento deverá respeitar os mínimos estabelecidos no Anexo 03 que integra esta lei complementar.

§2º As instalações sanitárias obedecerão ao dimensionamento previsto na Seção III - Das Instalações Sanitárias, deste Capítulo.

§3º O círculo inscrito não precisa contemplar pequenos recuos, reentrâncias, nichos de uso específico, entre outros.

Art. 312. Classificar-se-ão no "Grupo A" os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - repouso, em edificações destinadas a uso residencial ou de prestação de serviços de saúde e de educação;

II - estar e estudo, em edificações de uso residencial ou de prestação de serviços de educação.

335

Art. 313. Classificar-se-ão no "Grupo B" os compartimentos de permanência prolongada destinados a:

I - estudo, em edificações destinadas a prestação de serviços de educação;

II - trabalho, comércio, prestação de serviços e prática de exercício físico ou esporte, em edificações em geral.

Art. 314. Classificar-se-ão no "Grupo C" os compartimentos destinados a cozinhas, copas e de permanência transitória como despensas, lavanderias e áreas de serviço.

Art. 315. Classificar-se-ão no "Grupo D" os compartimentos de permanência transitória destinados a ambientes que possam ser iluminados e ventilados por meios artificiais.

Parágrafo único. Incluir-se-ão no "Grupo D" as instalações sanitárias, os vestiários, as casas de máquinas, as áreas de circulação e depósitos em geral e todo e qualquer compartimento que, pela natureza da atividade ali exercida, possa dispor de meios mecânicos e artificiais de iluminação e ventilação.

Art. 316. Classificar-se-ão no "Grupo E" todos os ambientes em condições especiais de iluminação e ventilação, os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shoppings centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, os cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros.

Art. 317. Os compartimentos para outras destinações ou com denominações não indicadas nos artigos 319, 320, 321, 322 e 323 desta lei complementar, ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados nos referidos artigos, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondentes à função ou atividade.

Seção II - Da Subdivisão dos Compartimentos

Art. 318. A subdivisão de compartimentos em caráter definitivo, com paredes chegando ao forro, só será permitida quando os compartimentos resultantes satisfizerem às exigências desta lei complementar, tendo em vista sua função.

§1º A subdivisão de compartimentos por meio de divisórias leves não poderá prejudicar a iluminação e ventilação dos compartimentos.

§2º Os compartimentos formados por divisórias leves e destinados a consultórios ou escritórios poderão não possuir ventilação e iluminação diretas, desde que, a juízo do órgão municipal competente, existam suficiente ventilação e iluminação no compartimento a subdividir e nos resultantes da subdivisão.

§3º A colocação de divisórias leves de madeira ou de material equivalente só será permitida quando os compartimentos resultantes não se destinarem à utilização para a qual seja exigível, por esta lei complementar, a impermeabilização das paredes.

§4º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação.

Art. 319. Para colocação de divisórias leves, com o objetivo de subdividir compartimentos, deverá ser apresentado requerimento para Alvará de Aprovação de Projetos com os seguintes esclarecimentos:

I - natureza do compartimento a subdividir;

II - espécie de atividade instalada no mesmo compartimento ou sua utilização;

III - destino expresso dos compartimentos resultantes da subdivisão.

§1º Para a subdivisão de unidades em condomínio (residenciais e não residenciais) será permitida a aprovação apenas da unidade a ser subdividida, de acordo com o disposto em regulamentação específica.

§2º A divisória caracterizada como mobiliário, que não delimita compartimentos, mas apenas ambientes em um mesmo compartimento, estão isentas de aprovação ou autorização.

Seção III - Das Instalações Sanitárias

Art. 320. Consideram-se instalações sanitárias os compartimentos de higiene pessoal dos diversos usuários das edificações destinadas a todos os usos.

Art. 321. Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme o estabelecido no presente Capítulo, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.

Art. 322. As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao uso em:

I - residencial: aquelas integradas às unidades de edificações de uso unirresidencial e multirresidencial;

II - privativo: aquelas integradas às edificações de usos multirresidencial (uso comum), comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional, destinadas ao uso reservado de determinados usuários, segundo a atividade a ser desenvolvida na edificação;

III - público e coletivo: aquelas integradas às edificações de uso comercial, de serviço, industrial, especial e socioinstitucional destinadas ao uso público e coletivo de usuários externos, localizadas, preferencialmente, em áreas contíguas à circulação coletiva da edificação.

Art. 323. As instalações sanitárias são definidas e classificadas quanto ao tipo em:

I - banheiro: destinada ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro, instalados em conjunto ou separadamente, facultada a instalação de bidê;

II - lavabo: destinado ao uso residencial, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório, instalados em conjunto ou separadamente;

III - sanitário: destinado ao uso privativo ou público e coletivo, que disponha no mínimo de 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório, instalados em conjunto ou separadamente, e quando se tratar de sanitário para uso masculino poderá ser prevista a instalação complementar de mictório;

IV - vestiário: destinado ao uso privativo, público e coletivo, que disponha obrigatoriamente no mínimo de 1 (um) chuveiro e área para troca de roupa provida de armários, podendo ser conjugado com sanitário, neste caso, e deverá dispor além do mínimo exigido, 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) lavatório instalados em conjunto ou separadamente e, quando se tratar de vestiário para uso masculino, poderá ser prevista a instalação complementar de mictório.

Art. 324. As instalações sanitárias deverão satisfazer, no mínimo, as seguintes condições:

I - ser quantificadas e dimensionadas segundo o uso da edificação e a atividade a que se destina, conforme consta no Anexo 04 desta lei complementar, respectivamente;

II - dispor de vãos de ventilação, iluminação e insolação, conforme previsto nesta lei complementar;

III - ter as peças sanitárias, mínimas necessárias, instaladas no mesmo compartimento ou separadas, de forma a não estarem sobrepostas;

IV - ter os pisos e paredes revestidos conforme estabelecido no Anexo 02, que integra esta lei complementar;

V - a faixa de circulação interna deverá ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para as instalações sanitárias classificadas como público e coletivo que possuírem mais de uma bacia.

§1º Não será permitida a instalação de nenhuma peça sanitária, como lavatórios, mictórios e similares na faixa de circulação interna das instalações sanitárias classificadas como público e coletivo.

§2º A faixa de circulação interna poderá ser reduzida para 0,90m (noventa centímetros) quando as instalações sanitárias possuírem até duas bacias.

Art. 325. Nas edificações públicas e privadas de uso coletivo, as instalações sanitárias não poderão se comunicar diretamente com os locais de trabalho nem com os locais destinados às refeições.

Parágrafo único. Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto aos compartimentos destinados aos locais de trabalho, cozinha, manipulação, armazenagem, refeitório ou consumo de alimentos.

Subseção I - Da Quantificação

Art. 326. Os índices para a determinação do número de pessoas serão os mesmos adotados pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 327. As edificações em geral deverão dispor de instalações sanitárias nas quantidades e disposições mínimas, conforme estabelecido no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar.

Subseção II - Do Dimensionamento

Art. 328. As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme disposto no Anexo 04, que integra esta lei complementar.

CAPÍTULO XI - DO CONFORTO AMBIENTAL DA EDIFICAÇÃO

Art. 329. As edificações de utilização humana, independente de sua destinação ou permanência, deverão satisfazer às condições mínimas de conforto ambiental e higiene, estabelecidas pela legislação vigente.

Parágrafo único. As condições de conforto ambiental e higiene das edificações são definidas por:

I - padrões construtivos de acordo com suas características;

II - padrões mínimos de desempenho quanto à iluminação e ventilação;

III - desempenho térmico dos elementos da construção;

IV - tratamento acústico.

Seção I - Da Insolação, Iluminação e Ventilação

Subseção I - Das Disposições Gerais

Art. 330. Todos os compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos Grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, deverão dispor de vãos para insolação, iluminação e ventilação direta abrindo para o exterior da construção ou pátio.

Parágrafo único. Nos compartimentos de permanência prolongada serão admitidas, por razões estéticas ou técnicas, aberturas zenitais, desde que estas não sejam o único meio de iluminação e ventilação natural do ambiente, e não comprometam o conforto térmico.

Art. 331. Os compartimentos de permanência transitória enquadrados nos Grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, poderão ser ventilados e iluminados por abertura zenital que deverá ter área equivalente a 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para os vãos de iluminação e ventilação desses compartimentos.

Parágrafo único. Os compartimentos com usos especiais poderão ser iluminados e ventilados, conforme o disposto no **caput** deste artigo.

Art. 332. É facultado aos corredores, circulações, patamares e similares dispor apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pelas aberturas de acesso a outro compartimento de permanência prolongada ou transitória com abertura ao exterior.

Subseção II - Da Insolação, Iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 333. Para efeito de insolação, iluminação e ventilação direta, todo compartimento deverá dispor de abertura direta para o espaço interno ou externo, observado o seguinte:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
340

I - o espaço deverá ser a céu aberto, livre e desembaraçado de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura;

II - não serão consideradas, para efeito de insolação, iluminação de compartimentos de repouso (quartos e dormitórios), as aberturas voltadas para o sul, cujos planos façam ângulos menores do que 30º (trinta graus) com a direção leste-oeste.

§1º Preferencialmente, deverão ser explorados o uso de iluminação e a renovação de ar natural para garantir o conforto térmico das edificações, incluindo a ventilação cruzada nos compartimentos, a fim de se evitar zonas mortas de ar confinado.

§2º Não será permitido o envidraçamento de terraços de serviços ou passagens, quando comuns a mais de uma unidade habitacional, se pelos mesmos se processar a iluminação ou a ventilação de outros compartimentos, ficando permitido o envidraçamento dos espaços privativos das unidades.

Art. 334. Nas edificações, ou partes de edificações, com altura até 12,00m (doze metros), para proporcionar insolação, iluminação e ventilação de qualquer compartimento, tanto de permanência permanente quanto transitória, onde houver aberturas, somente serão consideradas as seguintes áreas de ventilação e insolação:

I - corredor descoberto, a faixa entre a edificação e o limite da divisa do lote, ou entre edificações, perpendicular ao logradouro público e aberto a ele ou a um pátio;

II - pátio, o espaço externo descoberto confinado entre o limite da divisa do lote e a edificação, ou pela própria edificação;

III - reentrância, o espaço descoberto recuado do plano geral das fachadas voltadas para os recuos ou para os espaços descobertos, tais como corredores, pátios e similares, desde que esses recuos ou espaços descobertos sejam considerados áreas de ventilação e insolação, de acordo com o estabelecido na presente lei complementar;

IV - logradouro público, desde que respeitado os recuos mínimos obrigatórios.

Parágrafo único. Caso a reentrância esteja voltada para um espaço que não seja considerado área de ventilação e insolação, a mesma deverá ser considerada como um pátio, devendo atender o estabelecido para ser considerada área de ventilação e iluminação.

Art. 335. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação, os corredores descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

I - para edificações até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter a largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para edificações acima de 7,00m (sete metros) até 12,00m (doze metros) de altura deverão ter a largura de 2,00m (dois metros).

341

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 97

Art. 336. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação os pátios descobertos deverão ter as seguintes dimensões:

I - para edificações até 4,00m (quatro metros) de altura deverão ter área de 6,00m² (seis metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - para edificações acima de 4,00m (quatro metros) até 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área de 10,00m² (dez metros quadrados) e largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo permitido o escalonamento desde que observado o inciso I deste artigo;

III - para edificações acima de 7,00m (sete metros) de altura deverão ter área mínima igual a H²/4 e largura de 2,00m (dois metros), possibilitando que nele possa ser inscrito um círculo, no plano horizontal, de diâmetro igual a H/4, sendo permitido o escalonamento desde que observado os incisos I e II deste artigo.

Parágrafo único. Os pátios poderão ser utilizados para a ventilação e iluminação de edificações acima de 12,00m (doze metros) de altura, desde que estejam de acordo com o inciso III deste artigo.

Art. 337. Para serem consideradas as áreas de ventilação e insolação as reentrâncias deverão ter largura igual ou superior a 3 (três) vezes a profundidade.

Art. 338. As dimensões mínimas exigidas nos artigos 342, 343 e 344, serão medidas a partir da projeção horizontal dos beirais, quando estas forem superiores a 0,80m (oitenta centímetros).

Art. 339. Nas edificações com altura acima de 15,00m (quinze metros), independentemente da existência de aberturas, todas as partes da construção acima dos 15,00m (quinze metros) deverá possuir uma faixa livre na frente e nos fundos do lote, denominada de faixa livre "A", destinada à aeração da edificação e a ventilação urbana.

§1º É facultativa a adoção da faixa livre "A" nas outras divisas do lote, exceto se por ela se processar a iluminação e ventilação de algum compartimento.

§2º As partes da construção até 15,00m (quinze metros) ficam dispensadas do atendimento da faixa livre "A", mas sua altura deverá ser considerada no cálculo da faixa livre "A" da edificação.

§3º Caso faça limite com mais de um logradouro público, deverá possuir a faixa livre "A" para todos os logradouros, sendo dispensado de atendimento da faixa livre "A" nos fundos.

Art. 340. A faixa livre "A", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonada e deverá ser dimensionada de acordo com a fórmula:

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ARQUIVO
342

A = H/12
Onde:
A = Largura da faixa livre "A"
H = altura da edificação

§1º Para a definição da faixa livre "A", deverá ser respeitada a largura mínima de 2,00m (dois metros).

§2º O "H" constante da fórmula de dimensionamento da faixa livre "A" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, somada a altura do pavimento da cobertura, ou seja, a altura total da edificação desde o nível do perfil natural do terreno.

§3º A altura do pavimento de cobertura será computada através do seu pé-direito.

§4º O coroamento das edificações, as chaminés e torres em geral, isoladas ou não, e as caixas d'água isoladas, deverão observar a faixa livre "A".

§5º O ático deverá observar, no mínimo, a faixa livre "A" do andar mais elevado da edificação.

§6º A faixa livre "A" deverá atender o que segue:

I - não poderá ultrapassar as divisas do lote, inclusive o alinhamento para logradouros públicos, nem poderá interferir com as faixas livres "A" de outras edificações do mesmo lote;

II - não poderá ser reduzida ou desatendida quando da aplicação de soluções alternativas de ventilação e insolação.

§7º Fica permitido o escalonamento da faixa livre "A".

Art. 341. Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos enquadrados nos Grupos "C" e "D", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, é suficiente a ventilação e insolação através da faixa livre "A".

343

Art. 342. Nas edificações com altura a partir de 12,00m (doze metros) para insolação dos compartimentos de permanência prolongada, enquadrados nos Grupos "A" e "B", conforme classificados na Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, deverá ser previsto o espaço livre, denominado de espaço livre "I", fronteiros às aberturas de ventilação e insolação.

Art. 343. O espaço livre "I", cujo valor será expresso em metros, poderá ser escalonado e corresponderá a um semicírculo de raio "I", cujo centro deverá estar situado em plano vertical e que contenha, em projeção horizontal, no mínimo um ponto da fachada e da abertura correspondente.

§1º O espaço livre "I" será obtido pela fórmula:

I = Hi/6
Onde:
I = Largura do espaço livre "I"
Hi = altura da edificação

§2º Para a definição do espaço livre "I", deverá ser respeitado o raio mínimo de 2,00m (dois metros).

§3º O "Hi" constante da fórmula de dimensionamento do espaço livre "I" corresponderá à soma das distâncias de piso a piso dos andares consecutivos considerados, contados sempre a partir do piso do andar mais baixo a ser insolado.

§4º Fica permitido o escalonamento do espaço livre "I".

§5º Para os compartimentos de permanência prolongada, que necessitam de ventilação e insolação, localizados até 12,00m (doze metros) de altura, é o suficiente a utilização dos espaços definidos para as edificações de até 12,00m (doze metros) de altura, desde que os espaços livres "I" acima das aberturas sejam calculados considerando a altura desses compartimentos como se fosse um escalonamento.

Art. 344. Será integrado ao espaço livre "I" o espaço contado a partir do limite do semicírculo que apresente profundidade:

I - igual ao recuo da edificação; ou

II - igual à distância entre a edificação e a faixa livre "A" de outra edificação do mesmo lote.

§1º O espaço livre "I" não poderá ultrapassar as divisas do lote, nem invadir a faixa livre "A" de outra edificação.

§2º O espaço livre "I" poderá se sobrepor ao espaço livre "I" de outra edificação.

§3º Para as partes das edificações até 15,00m (quinze metros) de altura, os logradouros públicos constituem espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento, desde que observados os recuos exigidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, e acima de 15,00m (quinze metros) de altura é necessário o espaço livre "I" dentro dos limites do lote, inclusive dos limites dos logradouros públicos.

§4º Para efeito de insolação e ventilação a linha divisória entre os lotes é considerada de fecho para tal fim.

Subseção III - Das Aberturas de Iluminação e Ventilação dos Compartimentos

Art. 345. Os vãos efetivos para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas estabelecidas no Anexo 03, integrante desta lei complementar.

Art. 346. Para o dimensionamento dos vãos estabelecidos no Anexo 03 desta lei complementar, deverá ser considerada a profundidade máxima do compartimento, que corresponderá a 3 (três) vezes a altura do pé-direito, em relação à projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§1º Excedida a profundidade tratada no **caput** deste artigo, deverá ser atendido o que segue:

I - aos vãos de iluminação e ventilação, acrescentar mais 10% (dez por cento) de área por metro excedente, ou fração;

II - a profundidade do compartimento deverá ser inferior ou igual a 3 (três) vezes a sua largura, contada do início da abertura dos vãos de iluminação e ventilação ou da projeção das saliências, varandas ou outras coberturas contíguas ao plano de abertura dos vãos efetivos.

§2º É vedada a abertura de vãos para iluminação e ventilação em paredes construídas sobre o limite da divisa do lote ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância da mesma, excetuadas as aberturas voltadas para os logradouros públicos, quando for permitida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 347. Será permitida a iluminação e/ou ventilação artificial e/ou por meios mecânicos de qualquer compartimento, desde que dimensionados de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. É condição fundamental para a concessão de "Certificado de Conclusão de Obra" a apresentação dos projetos e laudos específicos para iluminação e ventilação e as respectivas RRTs, ARTs, ou outro expedido por órgão afim, na forma prevista no **caput** deste artigo.

Art. 348. Será permitida a iluminação artificial e a ventilação indireta ou induzida para os compartimentos de permanência transitória, enquadrados no Grupo "D", conforme classificação constante da Seção I - Da Classificação e Dimensões, do Capítulo X - Dos Compartimentos da Edificação, desta lei complementar, desde que atendidas uma das seguintes condições:

I - por meio de dutos de exaustão horizontal, com seção de área mínima igual a 0,25m² (vinte e cinco decímetros quadrados), dimensões não inferiores a 0,25m (vinte e cinco centímetros) e comprimento máximo de 5,00m (cinco metros) até o exterior;

II - por meio de duto de exaustão vertical, que deverá ter:

a) área mínima "Ad" obtida pela fórmula: Ad = 0,06m x Hd, respeitada a área mínima de 1,00m² (um metro quadrado) onde "Hd" é a altura total do duto, não sendo admitido escalonamento;

b) seção transversal capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;

c) tomada de ar exterior em sua base, aberta diretamente para o exterior e/ou andar aberto, ou aberta indiretamente para duto horizontal, todos com abertura e seção mínima igual à metade da seção do duto vertical;

d) saída de ar superior situada 1,00m (um metro) no mínimo, acima da cobertura e com abertura em lados opostos, cada uma de área igual ou maior a da seção do duto;

III - por meios mecânicos, que deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação do ar, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais, salvo exigência maior fixada por legislação específica.

Art. 349. Os compartimentos do Grupo "D" poderão ter sua ventilação proporcionada por poço de ventilação descoberta, e este deverá ter:

I - área mínima obtida pela fórmula:

Ap = 4 + 0,40 (Hp – 9)
Onde:
Ap = área do poço de ventilação
Hp = altura do poço de ventilação

altura adicional;

II - acima dos 9,00m de altura, acrescentar 0,40m² para cada metro de

III - relação mínima de 2:3 entre os lados.

Parágrafo único. O poço de ventilação descoberta deverá ter área mínima de 4,00m² (quatro metros quadrados), não sendo admitido escalonamento.

Art. 350. Serão dispensados de ventilação e iluminação direta e natural, os compartimentos que, pela sua utilização, justificarem a ausência de iluminação natural, os enquadrados nos Grupos "D" e "E", desde que disponham de ventilação artificial.

Seção II - Do Isolamento Acústico

Art. 351. As edificações deverão observar os níveis máximos aceitáveis de ruídos para o conforto acústico fixados nas Normas Técnicas Oficiais.

Art. 352. É vedada a ligação por aberturas diretas entre locais ruidosos e áreas de escritório, lazer, estar ou locais que exijam condições ambientais de tranquilidade, bem como logradouros públicos ou lotes contíguos.

Parágrafo único. Se necessária, a ligação deverá ocorrer por antecâmara, vestíbulo ou circulação adequadamente tratada.

Seção III - Do Conforto Térmico

Art. 353. As soluções arquitetônicas deverão buscar desempenho satisfatório, prioritariamente, com a utilização de recursos naturais, reduzindo a potência despendida com equipamentos de condicionamento artificial.

Art. 354. Considerando as condições climáticas locais, de modo a garantir o melhor desempenho térmico da edificação, o partido arquitetônico adotado deve preconizar as seguintes medidas, quando couber:

I - proteger as aberturas das radiações diretas;

II - dispor as aberturas da edificação de maneira que permita a ventilação cruzada em seu interior;

III - a vegetação não deverá impedir a passagem dos ventos, porém, deverá garantir o sombreamento;

IV - evitar materiais com baixa inércia térmica, tanto nos vedos como nas coberturas.

347

CAPÍTULO XII - DAS OBRAS COMPLEMENTARES À EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 355. Consideram-se obras complementares toda edificação secundária, ou parte da edificação executadas com a finalidade de complementar a edificação principal, tais como:

I - abrigos de veículos;

II - abrigos e cabines;

III - pérgulas;

IV - portarias e bilheterias;

V - piscinas e caixas d'água;

VI - chaminés e torres;

VII - passagens cobertas para pedestres, toldos, coberturas leves e coberturas retráteis;

VIII - marquises, beirais e elementos de proteção;

IX - sacadas, varandas e terraços;

X - edículas e construções secundárias.

Parágrafo único. As cabines deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que, nos casos devidamente justificáveis, se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

Art. 356. As obras complementares localizadas nos recuos mínimos obrigatórios dos alinhamentos dos logradouros serão autorizadas a título precário, não sendo devida qualquer indenização em caso de desapropriação.

Parágrafo único. Não é devida indenização, inclusive para edificações e instalações exigidas pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade competente.

Art. 357. Nos casos de edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, qualquer intervenção estará sujeita ao exame e aprovação dos órgãos competentes.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
348

Seção II - Dos Abrigos de Veículos

Art. 358. Os abrigos de veículos deverão observar as seguintes condições:

I - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - recuos mínimos obrigatórios;

III - para edificações unirresidenciais a área do abrigo, com um total de até 18,50m² (dezoito metros e cinquenta centímetros quadrados), não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote nem no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote;

IV - para edificações multirresidenciais a área do abrigo, com um total de até 12,00m² (doze metros quadrados) por vaga das unidades, não será computada no cálculo da taxa de ocupação do lote.

§1º Excedido o limite estabelecido no inciso III deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo dos índices urbanísticos.

§2º Excedido o limite estabelecido no inciso IV deste artigo, será computada a área excedente do abrigo no cálculo do índice urbanístico.

Art. 359. Para o uso unirresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso:

I - corresponder às guias rebaixadas permitidas, podendo ter uma única faixa adicional de 1,00m (um metro) de largura para acesso de pedestres;

II - serem abertos em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do perímetro, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área considerada;

III - caso haja portão, o mesmo deverá ter superfície vazada de 50% (cinquenta por cento), no mínimo, para ser considerado como aberto para efeito do disposto no inciso II deste artigo.

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no caput deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º No caso de abrigo localizado no Recuo de Divisa de Fundo - Rdf, de lote de meio de quadra, o mesmo deverá estar afastado 2,00m (dois metros) da edificação principal.

343

Art. 360. Para o uso multirresidencial, os abrigos para veículos poderão ser executados nas faixas dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos do logradouro, devendo, neste caso, ter:

I - acesso por via interna do empreendimento;

II - abertos em seus limites, onde poderá haver elementos estruturais de apoio, ocupando, no máximo, 10% (dez por cento) da extensão dessa área.

§1º É permitido que o abrigo encoste nas edificações e nos muros, desde que não interfira na iluminação e ventilação de compartimentos voltados para ele, sendo vedada a existência de parede exclusiva do abrigo.

§2º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos descritos no caput deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Seção III - Dos Abrigos e Cabines

Art. 361. Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares, deverão observar estritamente os limites e exigências estabelecidos pelas Normas Técnicas Oficiais e as disposições normativas estabelecidas pela concessionária.

§1º Os abrigos simples para registros, medidores, gás e lixo, desde que tenham pé-direito de no máximo até 2,20m (dois metros e vinte centímetros), poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento.

§2º Qualquer abrigo, cabine e similares que possua exigência técnica, seja pelas Normas Técnicas Oficiais, pelas concessionárias de serviços ou pela autoridade competente, poderão se localizar nos recuos mínimos obrigatórios, independente da dimensão e pé-direito, desde que estes sejam exigidos também.

§3º Os abrigos para registros ou medidores, bem como as cabines de força ou similares, não poderão estar localizados na área interna do lote, no setor circular formado pelo raio de concordância de duas vias.

§4º Outros abrigos e cabines em geral, cuja posição no imóvel não seja prefixada em norma expedida pela autoridade competente, deverão observar os recuos mínimos obrigatórios.

§5º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção dos abrigos, medidores, cabines e similares descritos no caput deste artigo, em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
350

Seção IV - Das Pérgulas

Art. 362. As pérgulas poderão estar localizadas nas faixas dos recuos obrigatórios e não terão sua projeção incluída no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

I - a parte vazada seja correspondente a no mínimo 80% (oitenta por cento) da área de sua projeção horizontal;

II - a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a 2 (duas) vezes a altura da nervura;

III - a parte vazada não esteja coberta por nenhum elemento;

IV - somente 10% (dez por cento) da área de sua projeção horizontal sejam ocupadas por colunas de sustentação.

§1º O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção da pérgula em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

§2º As pérgulas que não atenderem ao disposto neste artigo serão consideradas áreas cobertas e deverão atender os recuos obrigatórios, e serão computadas no cálculo dos índices urbanísticos definidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Seção V - Das Portarias e Bilheterias

Art. 363. As portarias, guaritas e abrigos para guarda, quando justificados pela categoria da edificação, poderão ser localizados nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, desde que observem os seguintes requisitos:

I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - qualquer de suas dimensões não poderá ser superior a 5,00m (cinco metros);

III - área máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados);

IV - dispor internamente de instalação sanitária de uso privativo, a ser considerada no cálculo da área máxima referida no inciso III deste artigo.

§1º As construções de que trata este artigo, se executadas no alinhamento de logradouros que não estejam sujeitos à obrigatoriedade de recuo de frente ou se observarem os recuos mínimos exigidos, deverão atender apenas ao disposto no inciso I e IV (com relação à instalação sanitária) deste artigo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
351

§2º As construções de que trata este artigo, se executadas integradas às edificações, deverão observar os recuos mínimos exigidos, e deverão atender apenas ao disposto no inciso I deste artigo, podendo a instalação sanitária estar na edificação em si, com fácil acesso às portarias, guaritas e abrigos para guarda.

§3º - O interessado deverá assinar Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção das portarias, guaritas e abrigos para guarda em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Art. 364. As bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - os acessos às bilheterias deverão ser projetados de modo que as filas não criem conflito com o fluxo de acesso às portas principais de entrada para o público e deverão atender às Normas Técnicas Oficiais, quanto à acessibilidade;

III - as bilheterias e suas áreas de acumulação de pessoas deverão ser isoladas e protegidas em relação aos acessos de veículos e as filas não deverão ocupar o logradouro público.

Seção VI - Das Piscinas, Espelhos d'água e Caixas d'água

Art. 365. As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidem sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

Parágrafo único. Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade total (da borda ao fundo), equiparam-se às piscinas, para efeito dos recuos estabelecidos nesta Seção.

Art. 366. As piscinas e as caixas d'água elevadas ou enterradas deverão respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas, mas deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas do lote, considerando-se para esse efeito, a sua projeção horizontal.

§1º Todas as partes das piscinas deverão respeitar o afastamento mínimo estabelecido para as piscinas.

§2º As coberturas, se existentes, devem observar o disposto para as edificações.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
352

§3º Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem reduzir o afastamento a no mínimo 0,75m (setenta e cinco centímetros).

§4º Os espelhos d'água com até 0,30m (trinta centímetros) de profundidade podem estar localizados nos recuos do alinhamento predial e de fundos e laterais para logradouros públicos, mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Art. 367. Para efeito desta lei complementar, as piscinas são classificadas nas 6 (seis) categorias seguintes:

I - Piscinas Residenciais Privativas - piscinas de uso familiar, as piscinas de edificação unirresidencial;

II - Piscinas Residenciais Coletivas - piscinas de edificações multirresidenciais - condomínios;

III - Piscina de Locais de Hospedagem - destinada ao uso de hospedes em hotéis, motéis, casas de banho e hospitais;

IV - Piscinas de Uso Coletivo Restrito - as utilizáveis por grupos restritos, tais como clubes, escolas, entidades, associações e congêneres;

V - Piscinas de Uso Público - utilizadas pelo público em geral;

VI - Piscinas de Uso Diverso - as destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação, tais como as terapêuticas e outras.

§1º As piscinas referentes aos incisos IV, V e VI não poderão ser construídas ou reformadas sem que tenha sido analisado e aprovado o respectivo projeto pela autoridade sanitária competente.

§2º As piscinas referentes aos incisos II e III são consideradas, exceto quando determinado em contrário pela autoridade competente, como de uso especial para efeito das recomendações da autoridade sanitária competente.

Art. 368. As piscinas deverão satisfazer às seguintes condições:

I - a parte destinada a espectadores deverá ser absolutamente separada da piscina e demais dependências;

II - observar as determinações da Vigilância Sanitária, quando aplicável;

III - deverá ter acessibilidade de acordo as Normas Técnicas Oficiais;

IV - atender o disposto nas Normas Técnicas Oficiais, no que couber, inclusive para o cálculo da lotação máxima.

§1º As piscinas Residenciais Privativas ficam dispensadas das exigências contidas nos incisos I, II e III deste artigo.

§2º As piscinas Residenciais Coletivas e de Locais de Hospedagem fica dispensada da exigência contida no inciso I deste artigo e para o inciso II deste artigo apenas para a questão da qualidade da água, quando necessário.

Art. 369. As piscinas deverão dispor de vestiário, instalações sanitárias e chuveiros/duchas, separados para cada sexo nas proporções estabelecidas no Anexo 04 desta lei complementar ou o definido em Norma Técnica Oficial.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput deste artigo para as piscinas Residenciais Privativas.

Art. 370. As piscinas públicas deverão possuir salva-vidas encarregados pela ordem e segurança dos banhistas.

Art. 371. As piscinas descobertas não entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. As piscinas cobertas entram no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento através de suas coberturas, sem adicionar mais áreas cobertas à edificação além das projeções das coberturas.

Seção VII - Das Chaminés e Torres

Art. 372. As chaminés industriais estão sujeitas às normas, aprovações e fiscalizações nos órgãos ambientais competentes.

Art. 373. As chaminés de qualquer tipo, tanto para uso domiciliar. comercial e de serviço, deverão ter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases e atender as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 374. As chaminés serão isoladas termicamente, quando necessário, conforme determinado pelas Normas Técnicas Oficiais, devendo ser observada essa necessidade principalmente os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado da edificação, bem como os que atravessem ou fiquem justapostos a paredes, forros e similares.

Art. 375. O órgão competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
354

Art. 376. As torres deverão observar os índices e recuos obrigatórios estabelecidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, bem como a faixa livre "A" de aeração estabelecida nesta lei complementar.

Seção VIII - Das Passagens Cobertas para Pedestres, Toldos, Coberturas Leves e Coberturas Retráteis

Art. 377. São admitidas passagens cobertas, sem nenhuma vedação lateral, servindo de acesso coberto entre o alinhamento frontal e /ou lateral, às vias públicas, e as entradas do prédio, desde que observados os seguintes requisitos:

I - espaçamento de 5,00m (cinco metros) entre passagens cobertas;

II - largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e máxima de 3,00m (três metros);

III - pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

IV - poderão ter colunas de apoio;

V - quando situadas a uma distância inferior a 2,00m (dois metros) das aberturas destinadas à insolação, iluminação e ventilação de compartimentos, será aplicado o disposto no artigo 353 desta lei complementar.

Parágrafo único. As passagens cobertas não poderão invadir as faixas de recuos mínimos obrigatórios das divisas do lote, exceto se forem para acesso a logradouros públicos laterais.

Art. 378. As passagens cobertas entrarão no cálculo da taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento e deverão ser aprovadas através de Alvará de Aprovação de Projetos.

Parágrafo único. Para as passagens cobertas localizadas na faixa de recuo obrigatório, somente mediante a assinatura pelo interessado de Termo de Compromisso isentando a Municipalidade de qualquer indenização pela remoção destes em caso de alargamento de via pública e/ou de desapropriação visando à execução de obra de utilidade pública.

Art. 379. Será permitida a colocação de toldos e coberturas dentro dos limites dos terrenos, respeitado o pé-direito mínimo de acordo com sua utilização.

Parágrafo único. A área dos toldos e coberturas com largura maior que 0,80m (oitenta centímetros) serão computadas na taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, exceto os temporários para eventos específicos e deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 111

Art. 380. Será permitida a colocação de toldos e coberturas retráteis nos recuos mínimos obrigatórios, dentro dos limites dos terrenos, respeitada a altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao piso externo.

Parágrafo único. Para não serem incluídos na taxa de ocupação do lote, no coeficiente de aproveitamento e poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos e as coberturas retráteis deverão obedecer às seguintes exigências:

I - ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração, sendo que deverão ser recolhidos quando não estiverem em uso e sempre que o estabelecimento estiver fechado;

II - quando abertos, poderão avançar, no máximo, até a metade do recuo obrigatório do alinhamento ou de divisa no lado considerado;

III - ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre o recuo;

IV - quando recolhidos ou retraídos, não deverão apresentar saliência superior a 0,40m (quarenta centímetros) sobre a linha de recuo obrigatório;

V - deverão ser abertos no alinhamento frontal e em uma das laterais;

VI - quando estiverem no recuo de alinhamento não poderão encostar em uma das divisas, devendo obedecer à distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 381. Para as edificações de restaurantes, bares, lanchonetes e outros estabelecimentos em que haja o consumo de alimentos será permitida a instalação de coberturas leves nas faixas dos recuos obrigatórios.

§1º A área coberta deverá ser destinada exclusivamente para a colocação de mesas e cadeiras para a alocação de público usuário no consumo de alimentos do local e deverá observar os seguintes requisitos:

I - ser térrea e com altura total, inclusive estrutura, de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II - ser de estrutura leve, de madeira, aço, ferro, alumínio, PVC e similares, e cobertura translúcida ou toldo, sendo proibida qualquer estrutura de alvenaria, pilares, vigas ou lajes de concreto e cobertura de telhas cerâmicas, alumínio, fibrocimento e similares;

III - a face voltada para o(s) logradouro(s) público(s) deverá ser aberta, podendo, no máximo, ser protegida por material translúcido, que permita a visualização tanto externa quanto interna.

§2º A permissão terá caráter temporário e precário, sua forma de concessão e prazo serão definidos por regulamentação específica, devendo ser renovado findo o prazo e podendo ser revogada a qualquer tempo, em face do interesse público.

§3º A permissão será concedida mediante contrapartida onerosa que será depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e o valor da contrapartida será definido em regulamento específico.

§4º A cobertura leve, quando objeto de contrapartida onerosa, não será computada nos índices urbanísticos, mas não isenta do atendimento destes, inclusive da Taxa de Permeabilidade que poderá se localizar em outra parte do lote.

Art. 382. Nos edifícios localizados no alinhamento, será permitida a instalação de toldos no passeio público que satisfaçam as seguintes condições:

I - não deverão ser fixos em caráter permanente;

II - deverão ficar pelo menos 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, inclusive qualquer parte de sua estrutura, sendo que o balanço deverá ser igual ou menor que a metade da largura do passeio público, com no máximo 2,00m (dois metros);

III - não deverão prejudicar a arborização e iluminação pública, bem como a visibilidade de placas de nomenclaturas das vias, sinalização ou de numeração dos prédios;

IV - não poderão se apoiar em armações fixadas no passeio;

V - não receberem, nas cabeceiras laterais, quaisquer panejamentos;

VI - serem confeccionados em material de boa qualidade e acabamento, harmônicos com a paisagem urbana, e mantidos em perfeito estado de limpeza e conservação.

Art. 383. Os toldos, quando instalados nos pavimentos superiores, não poderão ter balanço superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 384. É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos.

Seção IX - Das Marquises, Beirais e Elementos de Proteção

Art. 385. Será permitida a construção de marquise nas fachadas dos edifícios, desde que obedeça às seguintes condições:

I - estar dentro do terreno;

II - para construções onde o zoneamento exige recuo obrigatório, a marquise não poderá exceder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre a faixa de recuo;

III - não apresentar em qualquer dos seus elementos, altura inferior da cota de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), em relação ao piso externo;

IV - ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício, junto a qual será convenientemente disposta a calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas, sob o passeio, à sarjeta do logradouro;

V - ser vedado o emprego de material sujeito a estilhaçamento que ofereça risco às pessoas;

VI - ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana;

VII - ser mantida em perfeito estado de conservação.

§1º Não serão incluídas na taxa de ocupação do lote nem no coeficiente de aproveitamento, as marquises com projeção de até 0,80m (oitenta centímetros).

§2º Para os edifícios de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, a determinação dos órgãos competentes específicos é prevalente.

Art. 386. Será permitida, desde que devidamente licenciada pelo órgão municipal competente, a instalação de estores, ou outros tipos de cortinas para proteção contra a ação do sol, desde que os mesmos satisfaçam às seguintes exigências:

I - serem mantidos em perfeito estado de conservação e asseio;

II - serem munidos de dispositivos convenientes na extremidade inferior, de modo a garantir relativa fixidez, quando distendidos;

III - serem de enrolamento mecânico, que permita o pronto recolhimento ao cessar a ação do sol;

IV - estejam inteiramente dentro do lote.

Art. 387. Consideram-se como beirais e elementos de proteção as projeções de coberturas e outros elementos além do limite externo das edificações, com a função de proteger a edificação da insolação e precipitação.

Art. 388. Os beirais e os elementos de proteção não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

I - a projeção máxima for de 0,80m (oitenta centímetros), medidos a partir do alinhamento do prédio;

II - não tiver colunas de sustentação.

Parágrafo único. Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros), independentemente do tamanho da parte que avance os referidos recuos e espaços.

Art. 389. Em construções de um mesmo terreno, os beirais deverão apresentar distância mínima de:

I - 1,00m (um metro) quando a distância entre as edificações for igual ou maior de 2,00m (dois metros);

II - 0,50m (cinquenta centímetros) quando a distância entre as edificações for menor que 2,00m (dois metros).

Seção X - Das Sacadas, Varandas e Terraços

Art. 390. As sacadas, varandas e terraços deverão ter guarda-corpo de acordo com o estabelecido na Subseção IV - Das Paredes, da Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações, desta lei complementar.

Art. 391. Em relação às sacadas, varandas e terraços nos recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos de ventilação e iluminação:

I - as sacadas descobertas só poderão avançar 0,80m (oitenta centímetros) sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação;

II - os terraços poderão se localizar na cobertura de compartimentos permitidos nos recuos mínimos obrigatórios, mesmo que sejam maiores que 0,80m (oitenta centímetros) de avanço, desde que não possuam nenhuma cobertura/projeção acima de 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

III - é vedado que as sacadas cobertas e varandas avancem sobre os recuos mínimos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação.

Art. 392. As sacadas, varandas e terraços não poderão ter abertura a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas confrontantes a outros lotes.

Parágrafo único. Caso esteja a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e seja descoberto deverá ter muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), caso seja coberto deverá ser totalmente vedado até a cobertura.

Art. 393. As sacadas descobertas e terraços não serão computados como área construída nem no coeficiente de aproveitamento. Não serão computados quando:

I - a projeção máxima de qualquer elemento acima deles for de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura;

II - possuir uma área descoberta com largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros).

§1º Os beirais e elementos de proteção que avançarem sobre os recuos obrigatórios e os espaços mínimos considerados para ventilação e iluminação terão o tamanho máximo de 0,80m (oitenta centímetros).

§2º Quando algum elemento tiver projeção maior que 0,80m (oitenta centímetros) de largura, mas a parte descoberta tiver largura mínima de 0,40m (quarenta centímetros), a parte da projeção será considerada coberta e computada e a parte descoberta não será considerada computada.

Art. 394. As projeções das sacadas, terraços e varandas não serão computadas como área construída nem no coeficiente de aproveitamento quando:

I - a projeção máxima de qualquer elemento deles for de até 80 cm (oitenta centímetros) de largura;

II - eles não tiverem colunas de sustentação na projeção considerada.

Seção XI - Das Edículas e Construções Secundárias

Art. 395. Será admitida a construção de edícula ou construção secundária destinada a compartimento de apoio às partes comuns da edificação, obedecendo-se as exigências da Lei Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, no que se refere aos afastamentos e recuos.

§1º Considera-se edícula ou construção secundária a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal.

§2º A edícula ou construção secundária terá sempre sua construção térrea ou no máximo 2 (dois) pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 10,00m (dez metros), incluindo o ponto mais alto do telhado.

§3º A edícula ou construção secundária deverá respeitar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento predial, podendo se localizar nos recuos de fundo e lateral (desde que não sejam para logradouros públicos) das respectivas divisas.

360

Art. 396. A construção secundária ou edícula poderá estar incorporada à construção ou colocada no recuo de fundo do lote, usando as divisas laterais, se não houver logradouro que o impeça.

§1º No caso de não estar incorporada à construção principal, deverá estar afastada 2,00m (dois metros) no mínimo da mesma de forma que seja garantida a iluminação e ventilação das edificações, sendo permitido uma passagem coberta com no máximo 2,00m (dois metros) de largura.

§2º No caso de estar incorporada à construção deverá obedecer todos os recuos mínimos obrigatórios à edificação principal.

§3º Em ambos os casos, sua área será somada à da construção principal para efeito do cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, inclusive a passagem coberta, quando não especificado na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO XIII - DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS

Art. 397. Conforme suas características, os estacionamentos e garagens serão destinados às seguintes utilizações:

I - particular - de uso exclusivo e reservado, integrante de edificação unirresidencial;

II - privativo - de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

III - público - aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

Parágrafo único. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los.

Art. 398. Os empreendimentos não podem conflitar com a circulação do entorno, ficando sob a responsabilidade do proprietário/possuidor e responsáveis técnicos o projeto dos acessos e vagas.

Parágrafo único. A responsabilidade e a adequação serão garantidas e verificadas através de declaração e formulário específico, a serem definidos em regulamentação.

Seção I - Do Acesso

Art. 399. O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o alinhamento de guias de logradouro e o alinhamento da construção, devendo ser independentes os acessos para veículos e pedestres.

Parágrafo único. Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos.

Art. 400. A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, exceto na faixa de acesso, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada, respeitando o preconizado pela Norma Técnica Oficial, quanto à acessibilidade.

§1º Ficam estabelecidas as seguintes condições para os acessos aos imóveis:

I - o acesso de veículos aos imóveis não poderá ser feito diretamente da esquina, devendo respeitar um afastamento de no mínimo 6,00m (seis metros) da intersecção dos alinhamentos do meio fio da via e da transversal, de acordo com Anexo 05, que faz parte integrante desta lei complementar;

II - para esquinas onde o arco utilizado na concordância das vias possuir raio maior que 6,00m (seis metros), o acesso deverá ser construído a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta, quando a rua for curva, deverá ser definido, pelo órgão competente, a partir de qual ponto pode ser realizado o acesso;

III - as aberturas para entrada e saída deverão ser separadas, sendo autorizada a entrada e saída por ruas diferentes. Quando a capacidade do estacionamento for menor ou igual a 12 (doze) vagas para imóveis comerciais e 24 (vinte e quatro) vagas para imóveis residenciais, a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso simples de no mínimo 3,50m (três metros e 50 centímetros);

IV - as aberturas para acesso deverão ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), admitindo-se 3,00m (três metros) para edificação unirresidencial;

V - a abertura é considerada no alinhamento da via pública;

VI - nos edifícios multirresidenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 24 (vinte e quatro), a entrada e a saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,00m (seis metros);

VII - os acessos deverão ter as guias do passeio rebaixadas e a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente o passeio, respeitados o mínimo de 0,70m (setenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro), deixando no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de faixa livre no passeio.

§2º Os acessos a estacionamentos e garagens deverão contar com área de acumulação, que possuam, no mínimo, a seguinte proporção em função do número de vagas ofertadas:

I - até 30 (trinta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 1 (um) veículo;

II - de 31 (trinta e uma) a 80 (oitenta) vagas de estacionamento = área de acumulação para 2 (dois) veículos;

III - de 81 (oitenta e uma) a 200 (duzentas) vagas de estacionamento = área de acumulação para 4 (quatro) veículos;

IV - acima de 200 (duzentas) vagas de estacionamento = 2% (dois por cento) das vagas de área de acumulação.

§3º Podem ser dispensadas de acumulação as edificações unirresidenciais.

§4º A área de acumulação de veículos deverá ter inclinação máxima de 8% (oito por cento), não podendo interferir na via de acesso ao empreendimento, bem como na área de desaceleração.

§5º Pode ser aceita como área de acumulação a rampa de acesso de veículos, quando o controle de acesso estiver localizado em outro pavimento.

§6º No caso de possuir mais de um acesso a área de acumulação poderá ser dividida, a critério da autoridade competente, podendo inclusive ser solicitada a quantidade total da área de acumulação a um acesso que demonstre uma maior concentração de veículos.

Art. 401. Visando à segurança dos pedestres, a abertura destinada aos acessos de entrada e saída de veículos do imóvel deverá:

I - estar posicionada, de forma tal, que permita a visualização da calçada;

II - estar provida de sinalização com indicação de "entrada e saída", bem como de sinalização horizontal para os que transitam no passeio público.

Parágrafo único. Para garagens ou estacionamentos com número de vagas superior a 30 (trinta), os portões ou aberturas para entrada e saída de veículos deverão possuir sinalização sonora e luminosa, devendo, ainda, ser projetada sinalização de advertência junto ao portão de saída, indicando o sentido de circulação da via pública de acesso.

Art. 402. A identificação das entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis, oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo deverá seguir o que determina o artigo 86 do Código de Trânsito Brasileiro regulamentado pela Resolução nº 38/98- CONTRAN ou outro que vier a substitui-lo.

§1º As entradas e saídas de postos de gasolina e abastecimento de combustíveis deverão ter identificação física, com rebaixamento da guia da calçada, deixando uma rampa com declividade suficiente à livre circulação de pedestres e/ou pessoas com deficiência.

§2º Nas quinas do rebaixamento deverão ser aplicados zebrados nas cores preta e amarela.

§3º As entradas e saídas deverão ser obrigatoriamente identificadas por sinalização horizontal e vertical.

§4º As entradas e saídas de oficinas, estacionamento e garagens de uso coletivo, além do rebaixamento da guia da calçada, deverão ser identificadas pela instalação, em locais de fácil visibilidade e audição aos pedestres, de dispositivo que possua a sinalização com luzes intermitentes na cor amarela, bem como a emissão do sinal sonoro.

Art. 403. Serão adotados os seguintes tipos de acesso:

I - direto às vagas;

II - indireto, simples ou duplo;

III - indireto com faixa de aceleração e desaceleração;

IV - indireto com faixa de aceleração e desaceleração mais área de acumulação.

Parágrafo único. O dimensionamento das faixas de aceleração e desaceleração deverá atender aos parâmetros técnicos estabelecidos de acordo com as diretrizes da Secretaria de Transportes, considerando a característica da via, número de viagens geradas pelo empreendimento e a capacidade do dispositivo de acesso.

Seção II - Da Circulação

Art. 404. Os corredores de circulação terão largura da faixa de acordo com parâmetros técnicos estabelecidos conforme o Anexo 05, que faz parte integrante desta lei complementar.

Art. 405. As rampas deverão apresentar:

I - recuo de 4,00m (quatro metros) do alinhamento dos logradouros, para seu início;

II - declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários;

III - declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada à circulação de caminhões e ônibus;

IV - inclinação transversal máxima de 2% (dois por cento), para qualquer tipo de circulação.

Parágrafo único. As rampas para automóveis e utilitários, em edificações unirresidenciais, terão declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) podendo iniciar no alinhamento.

Art. 406. Qualquer área de estacionamento com até 4 (quatro) andares, contados a partir do 1° (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida de acesso por meio de uma rampa, no mínimo, observada a largura mínima de circulação.

§1° Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampa, sendo mantidas as faixas de circulação exigidas para a rampa.

§2° As faixas de circulação poderão ser divididas em 2 (duas) rampas com sentido único.

Art. 407. Qualquer área de estacionamento com mais de 4 (quatro) andares, contados a partir do 1° (primeiro) pavimento destinado ao estacionamento, deverá obrigatoriamente ser servida por no mínimo 2 (duas) rampas com sentido exclusivo ou uma rampa com separação física entre os dois sentidos.

Parágrafo único. Pode ser feita a instalação de elevador de veículos como complementação ao acesso por meio de rampas, sendo mantidas as 2 (duas) rampas ou a rampa com separação física entre os dois sentidos.

Seção III - Das Vagas

Art. 408 - As vagas de estacionamento e garagens deverão atender às seguintes dimensões:

I - vagas para automóveis: 2,50m X 4,80m (dois metros e cinquenta centímetros por quatro metros e oitenta centímetros);

II - vaga para veículo de carga: 3,00m X 7,00m (três metros por sete metros);

III - vagas reservadas para pessoas com deficiência: 1,20m+2,50m X 5,00m (uma faixa de um metro e vinte centímetros mais dois metros e cinquenta centímetros por cinco metros);

IV - vagas para bicicletas: 0,70m X 1,85m (setenta centímetros por um metro e oitenta e cinco centímetros);

V - vagas para motos: 1,20m X 2,50m (um metro e vinte centímetros por dois metros e cinquenta centímetros).

§1º Para vagas localizadas em paralelo à faixa de circulação da via, deverá ser acrescentado 0,70m (setenta centímetros) para automóveis e 2,00m (dois metros) para veículos de carga no comprimento da vaga, a fim de garantir a área de manobra do veículo, conforme parâmetros técnicos estabelecidos no **Anexo 05**, que faz parte integrante desta lei complementar.

§2º Vagas localizadas ao lado de paredes ou outros elementos que dificultem o acesso às vagas deverão possuir um espaço adicional de 0,20m (vinte centímetros) no lado em que existir parede ou outro elemento.

§3º Para garantir a acessibilidade e segurança de pedestres, as vagas de estacionamento localizadas no recuo do imóvel, com acesso direto a via, não poderão ter dimensões inferiores a 2,50m X 6,00m (dois metros e cinquenta centímetros por seis metros).

§4º As dimensões de vagas e dos corredores de circulação para veículos de carga médios e grandes, e para ônibus, deverão atender os parâmetros estabelecidos pela Secretaria de Transportes em legislação específica, considerando a largura e os raios de giro de veículos.

§5º Poderá ser admitida a existência de vaga cujo veículo fique sujeito à manobra de outro veículo, limitado a manobra de no máximo um veículo para liberar a movimentação de um segundo, desde que tal operação seja executada dentro do limite do lote, a saber:

I - para as edificações multirresidenciais, desde que as vagas sejam para uma mesma unidade;

II - para os de uso não residencial, desde que sejam vagas demarcadas e privativas de uma mesma unidade;

III - para os de uso não residencial, desde que possua serviço de manobrista e que as vagas sujeitas a manobra sejam limitadas a 50% (cinquenta por cento) do total de vagas, sendo que o serviço de manobrista pode abranger a totalidade das vagas.

Art. 409. O número de vagas mínimas obrigatórias destinadas ao estacionamento ou guarda de veículos deverá atender os parâmetros elencados no Anexo 05, que faz parte integrante desta lei complementar.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 122

Art. 410. Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência, idosos, gestantes, bem como para motocicletas e bicicletas, de acordo com o que determinar a legislação específica, calculadas sobre o número e vagas do estabelecimento.

Art. 411. Estão isentas de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos:

I - as edificações unirresidenciais em lotes situados em logradouros cujo "grade" seja em escadaria;

II - as edificações unirresidenciais em lotes internos de vilas em que os acessos às mesmas, pelo logradouro, tenham largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - as edificações localizadas em imóveis fazendo testada exclusivamente para logradouros públicos utilizados como calçadões;

IV - as edificações em lotes existentes que tenham testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros);

V - as edificações comerciais e de serviços e as partes de edificações mistas com tais usos apresentando área de construção não superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) em lotes que tenham testadas superiores a 6,00m (seis metros), até o máximo de 10,00m (dez metros).

Art. 412. Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto da atividade no sistema viário, o Poder Executivo Municipal poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

Art. 413. Será admitida a utilização de equipamento mecânico para estacionamento de veículos.

Parágrafo único. A adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel, estabelecidas pela Secretaria de Transportes e nesta lei complementar.

Art. 414. Quando as vagas forem cobertas, deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em duas paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60 cm² (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

§1º Os vãos de acesso de veículos, quando guarnecidos por portas vazadas ou gradeadas, poderão ser computados no cálculo dessas aberturas.

§2° A ventilação natural poderá ser substituída ou suplementada por meios mecânicos, dimensionados de forma a garantir a renovação de 5 (cinco) volumes de ar do ambiente por hora.

Art.415. Os estacionamentos descobertos com área superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de áreas de vagas e circulação de veículos deverão ter piso permeável, com no mínimo 20% (vinte por cento) de permeabilidade, quando seu pavimento se apoiar diretamente no solo.

§1° Como alternativa o piso das vagas poderá ser de piso permeável, com no mínimo 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade, e a área de circulação com piso impermeável.

§2° Deverá ser observado o disposto na Subseção XI - Dos Elementos Permeáveis e de Retenção das Águas Pluviais, da Seção III - Dos Componentes Técnico-Construtivos da Edificação, do Capítulo VIII - Das Disposições Gerais para as Edificações, desta lei complementar, sendo prevista área vegetada e gramada equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da taxa de permeabilidade da zona.

Seção IV - Do Espaço de Manobra e Acumulação

Art. 416. Deverão ser previstos espaços de manobra, acumulação e estacionamento de veículos, de forma que essas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA AS EDIFICAÇÕES POR USO

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 417. As edificações, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar as disposições deste Capítulo, além daquelas previstas nesta lei complementar e na legislação específica aplicável.

Art. 418. Nas edificações existentes, as reformas e adaptações para mudança de uso ou atividade deverão atender integralmente as disposições desta lei complementar e demais legislações cabíveis, de forma que a atividade pretendida não apresente desconformidades com a legislação vigente.

Parágrafo único. Além do atendimento do disposto no caput deste artigo, deverá ser observado:

368

I - salubridade, de forma a garantir às condições mínimas para evitar danos à saúde;

II - acessibilidade, de forma a garantir às condições de acesso, circulação e utilização pelas pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando a atividade assim o exigir.

Art. 419. As edificações em geral, em função de sua finalidade, uso ou classificação, deverão observar e atender às exigências aplicáveis, quanto:

I - aos revestimentos de piso e paredes, de acordo com o estabelecido no Anexo 02, que integra esta lei complementar;

II - aos compartimentos e as aberturas, em atendimento ao dimensionamento e critérios estabelecidos no Anexo 03, que integra esta lei complementar;

III - aos sanitários dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento a proporção e critérios estabelecidos no Anexo 04, que integra esta lei complementar;

IV - as instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pelas Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente;

V - ao número de vagas disponibilizadas para guarda de veículos, calculado de acordo com o disposto nesta lei complementar e pela autoridade competente;

VI - as edificações devem atender as disposições específicas a cada uma das atividades a serem realizadas no local, inclusive para as atividades secundárias e de apoio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais.

Parágrafo único. O pé direito mínimo dos compartimentos deve ser atendido em pelo menos 80% (oitenta por cento) da área do compartimento, sendo possível, nos 20% (vinte por cento) restantes, o pé direito ser reduzido a até 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Seção II - Das Edificações Residenciais

Art. 420. As edificações residenciais deverão atender ao programa da edificação mínimo necessário:

I - sala;

II - cozinha;

III - dormitório;

IV - banheiro;

V - área de serviço.

Parágrafo único. A sala e o dormitório poderão ser substituídos por uma sala-dormitório.

Subseção I - Das Edificações Unirresidenciais

Art. 421 - É facultada a organização interna da unidade residencial em compartimentos, podendo ser adotada solução de ambientes integrados para diversas funções.

Parágrafo único. Será permitido o previsto no caput deste artigo desde que área total dos ambientes integrados compreenda o equivalente a soma das áreas mínimas dos compartimentos integrados e atenda ao programa da edificação mínimo necessário.

Subseção II - Das Edificações Multirresidenciais

Art. 422. Aplica-se também às edificações multirresidenciais horizontais e verticais, o disposto no artigo 428 desta lei complementar, incluindo-se, neste caso, os compartimentos que demandam instalações sanitárias, desde que a intervenção em casos de reforma e adaptação não comprometa a estabilidade e segurança do conjunto da edificação.

Parágrafo único. O disposto no **caput** deste artigo se aplica também às circulações verticais (escadas, rampas, elevadores), exceto às que exijam a sua vedação e o controle do seu acesso.

Art. 423. Poderá ser dispensada a existência de Área de Serviço para as unidades que estejam localizadas em empreendimentos com lavanderias coletivas.

Art. 424. Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, todas as partes comuns para acesso, circulação e uso dos moradores deverão cumprir as exigências quanto à acessibilidade previstas nesta lei complementar, sem prejuízo do estabelecido pelas Normas Técnicas Oficiais e legislação pertinente.

Art. 425. Nas edificações multirresidenciais horizontais e verticais, desde que obedecidas as condições da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, e as demais condições previstas nesta lei complementar, em especial, serão permitidas as construções das seguintes edificações complementares:

I - guarita com previsão para instalação de serviço de portaria;

II - sanitários e vestiários, separados por sexo, para empregados e pessoal em serviço, quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o Anexo 04, que integra esta lei complementar;

370

III - local para depósito de lixo, aprovado pelo órgão competente, quando for o caso, e conforme o disposto no artigo 248 desta lei complementar;

IV - depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem.

Parágrafo único. A quantidade de sanitários e vestiários poderá ser reduzida, desde que devidamente justificada, pela autoridade competente.

Art. 426. Os empreendimentos multirresidenciais horizontais e verticais deverão respeitar as faixas de aeração mínimas entre as edificações e às divisas do lote, podendo-se sobrepor os espaços livres de insolação desde que garantido o mínimo deste espaço para o ambiente considerado, sem prejuízo aos recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o disposto na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 427. As quadras de esportes terão no mínimo o tamanho de 20,00m (vinte metros) por 30,00m (trinta metros).

§1º Quando for prevista mais de uma quadra de esportes, pelo menos uma terá a medida indicada no caput deste artigo, sendo facultado que a(s) outra(s) possua(m) medida menor, de no mínimo 10,00m (dez metros) por 16,00m (dezesseis metros).

§2º Nas medidas das quadras já estão incluídas as áreas de circulação do entorno, devendo ser feito o fechamento após essa circulação.

Subseção III - Das Casas Populares

Art. 428. Considera-se casa popular a unidade unirresidencial, com no máximo 60,00m² (sessenta metros quadrados), construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto-tipo, elaborado e fornecido pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A casa popular, a critério do Poder Executivo Municipal, poderá ser considerada de interesse social, conforme regulamento específico dispuser.

Subsecção IV - Dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (E.H.I.S.)

Art. 429. Considera-se Empreendimento Habitacional de Interesse Social (E.H.I.S.) aquele que resulta em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais, produzidas pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Executivo Municipal, e destinada a famílias ou pessoas, que preencham um ou ambos os requisitos:

371

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 127

I - removidas de áreas de risco ou para viabilizar projetos de urbanização específica;

II - com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 5 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. Quando a provisão de habitação de interesse social não for produzida pelo Poder Público, a demanda poderá será indicada pela entidade, associação ou empresa particular, mediante a verificação do disposto no inciso II deste artigo, quando por qualquer motivo a demanda publica for inferior a oferta, ou os indicados não preencherem os requisitos para contratação.

Art. 430. É definida como habitação de interesse social a unidade acabada com área útil mínima de 29,00m² (vinte e nove metros quadrados) e com a máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), integrante de E.H.I.S. produzido pelo Poder Público ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Mediante atos específicos, poderão ser consideradas de interesse social as habitações construídas ou financiadas por outras entidades.

Art. 431. As unidades produzidas como E.H.I.S. poderão ser dos seguintes tipos:

I - lotes urbanizados;

II - unidades acabadas unirresidenciais;

IIII - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas horizontalmente;

IV - unidades acabadas multirresidenciais agrupadas verticalmente.

§ 1º Consideram-se lotes urbanizados aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infraestrutura urbana mínima.

§ 2º Entende-se por infraestrutura urbana mínima a oferta de rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de iluminação pública e rede viária pavimentada com escoamento de águas pluviais até o seu destino final.

§3º Consideram-se unidades acabadas as unidades unirresidenciais e multirresidenciais agrupadas horizontalmente ou verticalmente passíveis de receberem o Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 432. As unidades habitacionais de interesse social terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no **Anexo 03**, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

I - sala;

II - cozinha;

III - 2 (dois) dormitórios;

IV - banheiro;

V - área de serviço.

Parágrafo único. Para casos específicos e desde que plenamente justificados, poderá ser previsto um único dormitório.

Art. 433. A habitação de interesse social poderá se valer do conceito dc ambientes integrados, conforme o disposto no artigo 428 desta lei complementar.

Art. 434. A barra impermeável nas paredes com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura no mínimo será obrigatória somente no compartimento sanitário.

Art. 435. Deverá ser prevista uma faixa impermeável, com no mínimo 0,60m (sessenta centímetros), acima das pias de cozinha e dos tanques para lavagem de roupas e serviços em geral.

Art. 436. É obrigatória a ligação das unidades habitacionais de interesse social às redes urbanas de água e esgotos.

Parágrafo único. De acordo com determinação do órgão responsável pelo abastecimento de água e tratamento de esgoto, poderão ser adotadas medidas alternativas para o disposto no **caput** deste artigo.

Art. 437. O projeto e a execução de habitações de interesse social, embora devam observar as disposições relativas à Aprovação de Projetos, gozarão em caráter excepcional das permissões especiais, estabelecidas neste Capítulo.

Art. 438. A produção de habitação de interesse social poderá ocorrer fora do perímetro das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, desde que obedeça aos parâmetros urbanísticos previstos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, especialmente a área privativa mínima de terreno, onde houver, para o local em que se encontra, e às disposições desta lei complementar.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
373

Seção III - Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços

Subseção I - Dos Prédios Comerciais e de Serviços

Art. 439. As edificações para usos comerciais e de serviços, além de atender às disposições da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros), no pavimento térreo, independente do uso.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,60m (dois metros e setenta centímetros), no pavimento térreo, independente do uso.

Art. 440. As edificações para usos comerciais e de serviços terão seus compartimentos e dimensionamentos conforme o estabelecido no Anexo 03, integrante desta lei complementar, devendo observar o programa mínimo de:

I - copa (quando possuir até 30 (trinta) funcionários) ou Refeitório (quando possuir mais que 30 (trinta) funcionários) com ponto de água para lavagem das mãos;

II - sanitário público, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta lei complementar;

III - vestiário, quando necessário, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta lei complementar;

IV - depósito de material de limpeza;

V - sala para Administração (para os estabelecimentos multicomerciais).

§1º O refeitório terá área de 1,00m^2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados, sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.

§2º Todo estabelecimento em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotado de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e quando possível poderão ser conjugados com os sanitários.

Subseção II - Dos Serviços de Alimentação

374

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 130

Art. 441 - As edificações que contenham serviços de alimentação, mesmo que essa não seja a atividade principal do estabelecimento, deverão dispor, além dos ambientes indicados na Subseção anterior, no mínimo, dos seguintes ambientes: cozinha ou copa, quando houver manuseamento dos alimentos, despensa ou depósito de gêneros alimentícios e compartimento de refeições, quando houver consumo no local.

Parágrafo único. Os ambientes descritos no caput deste artigo deverão compor o programa da edificação em função das exigências e das necessidades que a atividade requer.

Art. 442. Os compartimentos de consumo de alimento deverão possuir instalação mecânica de renovação de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelo menos, 2 (duas) de suas faces.

Art. 443. Os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais e de serviços, deverão atender ao que segue:

I - os pisos e as paredes deverão ser revestidos conforme o estabelecido no **Anexo 02**, que integra esta lei complementar;

II - ponto de água para lavagem das mãos;

III - a cozinha deverá ter sistema para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior, portas com mola e aberturas teladas;

IV - os sanitários deverão ser dispostos em planta, de tal forma, que permita sua utilização pelo público, em atendimento à proporção e aos critérios estabelecidos no Anexo 04, que integra esta lei complementar;

V - sanitário para funcionários, de acordo com os Anexos 03 e 04, integrantes desta lei complementar.

Art. 444. Quando o empreendimento apresentar fornos, lareiras ou quaisquer dispositivos geradores de calor deverão os mesmos apresentar sistema de isolamento térmico adequado e deverão distar:

I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelos menos, quando houver pavimento superposto;

II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas de lote.

Art. 445. As chaminés deverão atender ao disposto no Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal, desta lei complementar.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 131

Subseção III - Dos Centros Comerciais e Galerias Comerciais

Art. 446. As galerias comerciais e centros comerciais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - corredor com largura e pé-direito de, no mínimo, 4,00m (quatro metros) livres, sendo que em caso de implantação de quiosques no corredor, deverá ter largura livre de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) livres entre o quiosque e as lojas, devendo ter largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;

II - será admitida largura mínima de 3,00m (três metros) para os casos de galerias e corredores de centros comerciais com lojas localizadas somente em um dos lados, desde que respeitada a largura mínima de 1/20 (um vigésimo) do comprimento;

III - as lojas terão área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados);

IV - os balcões e guichês deverão ser recuados, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento da loja, quando abertos para a circulação;

V - as instalações sanitárias deverão ser acessíveis ao público e estar localizadas na área de circulação coletiva;

VI - o hall dos elevadores deverá constituir espaço independente das circulações.

§1º A ventilação das galerias e dos centros comerciais poderá ser atendida exclusivamente por meio dos vãos de acesso e pátios internos, desde que seu comprimento não exceda a 5 (cinco) vezes a sua largura.

§2º Para os comprimentos excedentes ao estabelecido no §1° deste artigo, deverá haver sistema de renovação ou condicionamento de ar.

Art. 447. Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - pé-direito em baixo do mezanino de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

II - pé-direito de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) na parte superior do mezanino, podendo ser reduzida para 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) caso seja utilizado exclusivamente para depósito;

III - deverá ser do tamanho equivalente a no máximo 1/3 (um terço) da área da loja.

§1º Caso o mezanino possua área superior que 1/3 (um terço) da área da loja, o pé-direito em baixo do mezanino deverá obedecer ao estabelecido para o pavimento térreo das edificações para usos comerciais e de serviços.

§2º A área de mezanino será computada como área construída da edificação, inclusive no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Subseção IV - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Alimentícios

Art. 448 - As edificações para o comércio varejista ou atacadista de produtos alimentícios, de qualquer porte, além das exigências desta lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ainda atender às legislações específicas cabíveis, segundo o gênero do comércio.

Art. 449. Quando houver nos supermercados ou hipermercados, compartimentos destinados à manipulação, ao preparo e à embalagem de alimentos, bem como açougues, peixarias e afins, estes obedecerão à legislação especifica que couber.

Art. 450. Os corredores das áreas de venda deverão obedecer ao que segue:

I - largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda abaixo de 300,00m² (trezentos metros quadrados);

II - largura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) para os estabelecimentos com área de venda a partir de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

Subseção V - Dos Armazéns e Depósitos

Art. 451. Consideram-se armazéns e depósitos as edificações destinadas exclusivamente aos serviços de estocagem de mercadorias.

Art. 452. As edificações destinadas a armazéns, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão ter abertura de iluminação e ventilação, com superfície não inferior a 10% (dez por cento) da área de superfície de piso.

Subseção VI - Dos Varejistas e Atacadistas de Produtos Perigosos

Art. 453. Além das exigências desta lei complementar, as edificações ou instalações destinadas ao comércio varejista ou atacadista de produtos perigosos - inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros - deverão obedecer às Normas Técnicas Oficiais e às normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, e o Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

377

Art. 454. Os compartimentos ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos, inflamáveis, químicos agressivos, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, entre outros, bem como suas canalizações e equipamentos deverão ainda:

I - obedecer aos afastamentos mínimos de 4,00m (quatro metros) do alinhamento, das divisas do lote e de quaisquer outras edificações, sem prejuízo dos recuos mínimos obrigatórios previstos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

II - as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir a segurança e integridade do entorno por meio de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emanação de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;

III - ser totalmente executados por material incombustível;

IV - possuir ventilação cruzada, onde a soma das áreas dos vãos não seja inferior a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) da superfície do piso.

Art. 455. Os estabelecimentos que possuam armazenamento de botijões de gás liquefeito de petróleo deverão observar o disposto na Lei Municipal nº 4.998, de 20 de dezembro de 1999, ou outra que venha a substituí-la.

Subseção VII - Dos Serviços de Hospedagem

Art. 456. As edificações destinadas a hotéis, flats, apart hotéis, pensões, hostels, pousadas, motel e congêneres, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão atender às seguintes exigências:

I - prever, além dos compartimentos destinados à habitação (apartamentos ou quartos), mais as seguintes dependências:

a) vestíbulo com local para instalação de recepção;

b) sala de estar geral;

c) sanitários, privativos ou coletivos, para os hóspedes, estes últimos separados por sexo, conforme proporção estabelecida no **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

d) sanitários e vestiários para os empregados, separados por sexo, e quando possível, poderão ser conjugados, em conformidade com o **Anexo 04**, que integra esta lei complementar;

e) entrada de serviço;

378

II - dispor de, no mínimo, 1 (uma) unidade de hospedagem com sanitário privativo, ambos adaptados ao uso de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, salvo maior exigência legal e norma técnica oficial;

III - garantir a acessibilidade à edificação (suas áreas de uso comum) e à unidade prevista no inciso II deste artigo de acordo com Norma Técnica Oficial;

IV - prever a correta destinação dos resíduos, de acordo com as exigências do órgão ambiental competente;

V - executar as instalações prediais, de acordo com as exigências do órgão responsável e com as disposições desta lei complementar.

Subscção VIII - Das Garagens e Serviços de Estacionamentos Comerciais

Art. 457. São consideradas garagens comerciais os prédios destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, e considerados serviços de estacionamentos, aqueles destinados à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, cuja atividade é desenvolvida a céu aberto ou sob telheiros.

Art. 458. Deverão ser observadas as restrições às edificações e aos imóveis inventariados, situados em áreas especiais de interesse de proteção, conservação, preservação e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Art. 459. As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender às disposições contidas no Capítulo XIII - Dos Estacionamentos e Garagens, desta lei complementar, e ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as Normas Técnicas Oficiais e a legislação vigente.

Art. 460. As garagens e estacionamentos, que possuírem pelo menos um funcionário deverão ter portaria, guarita ou abrigo para guarda, de acordo com o estabelecido na Seção V - Das Portarias e Bilheterias, do Capítulo XII - Das Obras Complementares à Edificação Principal desta lei complementar.

Art. 461. As garagens comerciais com mais de um pavimento (edifícios-garagem), com circulação por meio de rampas, além das exigências da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter circulação vertical independente, na própria rampa, para pedestres, com largura mínima de 1,00m (um metro), sendo que esta rampa não deverá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres ao estacionamento.

Parágrafo único. A rampa de acesso e/ou circulação vertical poderá ser utilizada como acesso e/ou circulação de pedestres desde que a área reservada aos pedestres seja segregada fisicamente, possua largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e possua inclinação que garanta a acessibilidade.

Subseção IX -Dos Serviços para Manutenção de Veículos

Art. 462. São considerados serviços de manutenção para veículos aqueles estabelecimentos destinados à limpeza e conservação, bem como suprimento de ar, água e lubrificantes, e prestação de serviços de reparos em geral.

Art. 463. As edificações destinadas a serviços de manutenção para veículos, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ser construídas de material incombustível, incluindo esquadrias e estruturas de cobertura;

II - ter muro de divisa com terrenos vizinhos, com altura mínima de 2,00m (dois metros);

III - possuir proteção contra interferências dos processos de trabalho adotados no estabelecimento para a segurança, o conforto e a qualidade ambiental no lote, na vizinhança e nos logradouros públicos adjacentes;

IV - ter as instalações prediais de água e esgoto de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto, além do tratamento de efluentes determinado pelo órgão ambiental competente.

§1º Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão atender às prescrições referentes ao controle da poluição do ar, estabelecidas pelo órgão encarregado da proteção do meio ambiente.

§2º As atividades de serviços de manutenção para veículos tratadas no **caput** deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

§3º Quando os serviços de lavagem e lubrificação estiverem localizados a menos de 4,00m (quatro metros) das divisas, deverão os mesmos se fazer em recintos cobertos e fechados.

§4º É expressamente vedada a utilização de água tratada da rede pública de abastecimento para lavagem de veículos e serviços afins.

§5º Será exigida na Aprovação de Projetos, a apresentação do Licenciamento Ambiental pertinente para a atividade, emitido pelo órgão ambiental competente.

380

Subseção X - Dos Postos de Abastecimento de Veículos e do Abastecimento em Estabelecimentos Comerciais, Industriais, Empresas de Transporte e Entidades Públicas

Art. 464. Os postos de combustíveis e o abastecimento nos estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, além das demais disposições aplicáveis das legislações, Normas Técnicas Oficiais e da Agência Nacional de Petróleo, deverão atender às seguintes exigências:

I - as colunas e as bombas abastecedoras de combustíveis deverão ficar recuadas, no mínimo, 6,00m (seis metros) dos alinhamentos dos logradouros públicos e das divisas;

II - os reservatórios devem distar, no mínimo, 2,00m (dois metros) de quaisquer paredes de edificação, e das divisas e seguir o estabelecido pelos órgãos ambientais competentes;

III - as edificações necessárias ao funcionamento do estabelecimento serão afastadas, no mínimo, 4,00m (quatro metros) das bombas abastecedoras de combustíveis;

IV - o muro de divisa com terrenos vizinhos deverá ter altura mínima de 2,00m (dois metros);

V - os passeios fronteiriços à edificação deverão garantir as condições de acessibilidade e sinalização para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida previstas em lei e nas Normas Técnicas Brasileiras de Acessibilidade.

Parágrafo único. Nos estabelecimentos onde houver lavagem ou lubrificação de veículos, os compartimentos destinados a esta finalidade deverão ser projetados de modo a proteger a vizinhança e o logradouro público de incômodos do seu funcionamento, e atender as disposições aplicáveis da Subseção IX - Dos Serviços para Manutenção de Veículos, da Seção III - Das Edificações para Usos Comerciais e de Serviços, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso, desta lei complementar.

Art. 465. A instalação de dispositivos para abastecimento de combustível será permitida somente em postos de serviços, e em estabelecimentos comerciais, industriais, empresas de transporte e entidades públicas, para uso privativo, quando tais estabelecimentos possuírem, no mínimo, 10 (dez) veículos de sua propriedade.

§1° - O Poder Executivo Municipal poderá negar licença para a instalação de dispositivos para abastecimento de combustível, quando no caso de inconveniência à circulação de veículos na via pública.

§2° - No projeto deverá, ainda, ser identificada a posição dos aparelhos de abastecimento e reservatórios.

381

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 137

Seção IV - Das Edificações Industriais

Art. 466. A construção, ampliação, reforma ou adaptação de edificações para uso industrial somente será admitida em áreas permitidas pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 467. Toda edificação destinada ao uso industrial deverá ser construída, adaptada ou reformada de modo a:

I - atender às exigências e adotar os padrões de acessibilidade previstos nas Normas Técnicas Oficiais aplicáveis;

II - contemplar soluções projetuais em garantia da sustentabilidade ambiental e da racionalidade do uso dos recursos naturais;

III - prever racionalização do uso da água, utilizando metais e aparelhos sanitários economizadores, e adotando dispositivo para coleta e armazenamento de água da chuva destinada à limpeza de áreas externas e à irrigação;

IV - promover a eficiência energética dos equipamentos, edificações e serviços, inclusive limitando a potência instalada para fins de uso da iluminação artificial.

Art. 468. As edificações para uso industrial, sempre que couber, deverão, além das demais disposições desta lei complementar que lhes forem aplicáveis, prever o que segue:

I - recuos frontais, laterais e de fundos, conforme o estabelecido na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo;

II - escadas e entrepisos de material incombustível.

§1º Os depósitos de combustíveis, quando houver, deverão estar em locais adequadamente preparados, de acordo com as disposições contidas nesta lei complementar e nas Normas Técnicas Oficiais.

§2º A descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais, tanto em cursos d'água quanto nas redes públicas, deverá seguir as disposições normativas e exigências estabelecidas pela concessionária de água e esgoto e do órgão ambiental competente.

Art. 469. As edificações para uso industrial deverão satisfazer às exigências normativas de segurança e medicina do trabalho do Ministério do Trabalho e Emprego, e da legislação sanitária e ambiental dos respectivos órgãos federais, estaduais e municipais vigentes.

382

Art. 470. Nos estabelecimentos industriais em que trabalhem mais de 30 (trinta) empregados, é obrigatória a existência de refeitório, com área de 1,00m² (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/3 (um terço) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados.

Art. 471. As edificações destinadas às atividades industriais deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo para uso dos funcionários, em conformidade com o Anexo 04, que integra esta lei complementar.

Parágrafo único. Toda edificação ou unidade industrial em que a atividade exija a troca de roupa ou o uso de uniforme, ou similar, deverá ser dotada de local apropriado para vestiário, separados por sexo, com armários individuais e chuveiro e, quando possível, poderão ser conjugados com os sanitários.

Art. 472. A Aprovação do Projeto das edificações industriais, nos termos da presente lei complementar, deverá ser obrigatoriamente acompanhada do Licenciamento Ambiental e Sanitário, emitidos pelos respectivos órgãos competentes, quando cabível.

Art. 473. As edificações industriais deverão atender, além das disposições que lhes forem aplicáveis na presente lei complementar, aos seguintes requisitos mínimos:

I - pé-direito mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), quando com área superior a 80,00m² (oitenta metros quadrados) e de 3,00m (três metros), quando a área for igual ou menor a 80,00m² (oitenta metros quadrados);

II - nos locais de trabalho, ter vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

Art. 474. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, serão dotados de adequado isolamento térmico, e deverão distar:

I - no mínimo, 1,00m (um metro) do teto, sendo este espaço aumentado para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto;

II - no mínimo, 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

383

Subseção I - Dos Serviços de Reparação, Manutenção e Oficinas

Art. 475. As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas, além das disposições da presente lei complementar, que lhes forem aplicáveis, deverão ter nos locais de trabalho vãos de iluminação e ventilação naturais, com área não inferior a 1/6 (um sexto) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito iluminação zenital.

Art. 476. As edificações destinadas a serralherias e correlatos deverão ser construídas de forma a não causar transtornos de nenhuma espécie aos prédios lindeiros e próximos, e tampouco aos transeuntes.

Parágrafo único. As disposições deste artigo se aplicam às edificações já existentes.

Art. 477. Para as oficinas de funilaria, solda, pintura e tratamentos de superfície, deverá ser previsto compartimento especial para solda e pintura.

Parágrafo único. As atividades de solda e pintura tratadas no **caput** deste artigo deverão desenvolver-se inteiramente dentro dos limites do lote e da edificação, sendo vedado o uso dos passeios públicos para tal.

Art. 478. As edificações destinadas a serviços de reparação, manutenção e oficinas deverão apresentar licenciamento ambiental do órgão competente e demais órgãos abalizados, quando cabíveis.

Subseção I - Das Edificações para Usos de Saúde

Art. 479. Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação.

Art. 480. As edificações destinadas para usos de saúde e outros estabelecimentos afins deverão atender às normas do Ministério da Saúde, com base na legislação federal vigente, que dispõe sobre o Regulamento Técnico para planejamento, programação, elaboração e avaliação de projetos físicos de estabelecimentos assistenciais de saúde, além das Normas Técnicas Oficiais, demais exigências desta lei complementar e disposições estabelecidas pela Vigilância Sanitária estadual e municipal, no que for pertinente.

Art. 481. Os hospitais, casas de saúde, maternidades, prontos-socorros e similares que realizem procedimentos e atividades onde seja necessário o fornecimento contínuo de energia elétrica (cirurgias, unidade de terapia intensiva, etc.) deverão ser dotados de instalações de energia elétrica autônoma, gerador ou equivalente, com iluminação de emergência.

384

Art. 482. As portas gerais de acesso ao público deverão estar em acordo com a legislação e Normas Técnicas Oficiais relativas às saídas de emergência e acessibilidade.

Art. 483. As instalações prediais hidrossanitárias deverão estar em acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água, devendo também observar o disposto pelas Normas Técnicas Oficiais e pela Vigilância Sanitária estadual e municipal.

Art. 484. Os sanitários deverão respeitar as proporções mínimas contidas no Anexo 04, que integra esta lei complementar, sem prejuízo das demais exigências pertinentes.

Subseção II - Das Edificações para Usos Educacionais

Art. 485. As edificações para o uso de educação infantil, fundamental e médio deverão observar o programa mínimo estabelecido no Anexo 03 - Dimensionamento dos Compartimentos e das Aberturas, que integra esta lei complementar.

Art. 486. As edificações para usos educacionais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, deverão cumprir também as leis municipais específicas, as disposições da Secretaria Estadual de Educação, a legislação federal pertinente e as Normas Técnicas Oficiais, bem como atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I - ter as instalações prediais hidrossanitárias de acordo com as exigências do órgão responsável pelo serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto;

II - prever salas de aula dimensionadas na proporção de 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) por aluno quando em carteira individual e 1,00m² (um metro quadrado) quando em carteira conjunta, e pé-direito livre mínimo de 3,00m (três metros);

III - prever locais de recreação, descobertos e cobertos;

IV - prever a interligação de níveis diferentes ou pavimentos feitos por meio de rampas ou outra solução que garanta a acessibilidade;

V - prever bebedouros na proporção de 1 (um) para cada grupo de 100 (cem) estudantes;

VI - ter instalações sanitárias obedecendo às proporções estabelecidas no Anexo 04, que integra esta lei complementar.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 2,70m (dois metros e setenta centímetros) ficando os mínimos das outras dimensões a critério da autoridade competente.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 141

Art. 487. As edificações para usos educacionais, de ensino fundamental e ensino médio deverão possuir áreas de recreação para a totalidade da população de alunos, na proporção de:

I - mínimo de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação coberta;

II - mínimo de 0,50m² (cinquenta centímetros quadrados) por aluno para recreação descoberta;

III - mínimo total de 2,00m² (dois metros quadrados) por aluno para recreação (coberta mais descoberta).

§1º Não será admitida, no cálculo das áreas de recreação, a subdivisão da população de alunos em turnos em um mesmo período de um mesmo ciclo.

§2º Não serão considerados como locais de recreação coberta os corredores e passagens.

Art. 488. Os locais de recreação deverão atender ao seguinte:

I - quando descobertos:

a) deverão ser pavimentados, gramados ou ensaibrados e com perfeita drenagem, de acordo com os índices de permeabilidade mínimos estabelecidos;

b) ser arborizados, sempre que possível, e orientados de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de 2 (duas) horas diárias durante todo o ano;

II - quando cobertos, ter o pé-direito livre mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), ligado ao corpo da edificação e aos seus acessos por circulação coberta, inclusive sobre o recuo frontal.

Parágrafo único. Quando se tratar de adaptação de edificação existente, poderá ser admitida a redução do pé-direito livre mínimo para até 3,00m (três metros).

Art. 489. As salas de aula das edificações, destinadas à atividade de educação, deverão ter aberturas para iluminação equivalente a, pelo menos, 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação equivalente a, pelo menos, 1/10 (um décimo) da área do piso, de forma a garantir a renovação constante do ar e que permitam a iluminação natural mesmo quando fechadas.

Subseção III - Das Edificações Destinadas aos Locais de Reunião de Público

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 142

Art. 490. Todo local de reunião deverá possibilitar o acesso universal, de acordo com a legislação em vigor e as Normas Técnicas Oficiais.

Art. 491. As portas de acesso dos compartimentos projetados para local de reunião e afluência de público deverão atender às seguintes disposições:

I - saídas de emergência com comunicação para o logradouro público, dimensionadas segundo normas específicas de segurança e proteção contra pânico e incêndio do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

II - as folhas das portas para saída de emergência não poderão abrir diretamente sobre o passeio ou logradouro público;

III - os corredores de acesso dos compartimentos projetados como local de reunião e afluência de público, além das disposições do artigo 498 desta lei complementar, as saídas de emergência deverão estar em conformidade com as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 492. As escadas e rampas de acesso às edificações projetadas para um grande afluxo de pessoas, além das exigências constantes desta lei complementar, deverão seguir as exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Art. 493. As edificações destinadas a locais de reunião que abriguem cinemas, teatros, auditórios e templos religiosos, dotados de assentos fixos dispostos em filas, deverão atender aos seguintes requisitos:

I - prever número máximo de 16 (dezesseis) assentos na fila, quando tiverem corredores longitudinais em ambos os lados;

II - prever número máximo de 8 (oito) assentos na fila, quando tiverem corredor longitudinal em um único lado;

III - prever setorização por meio de corredores transversais que disporão de, no máximo, 14 (quatorze) filas;

IV - prever corredores transversais e longitudinais com larguras não inferiores a 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,00m (dois metros), respectivamente.

Art. 494. Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates, discotecas e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência, conforme legislação e normas técnicas de prevenção e combate a incêndios.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 143

Art. 495. Deverão, obrigatoriamente, ser dotados de tratamento acústico, independentemente de sua localização, as boates, discotecas, clubes noturnos e sociais ou outros estabelecimentos de comércio, serviço ou institucional, de qualquer natureza, que apresentem música ao vivo, mecanizada ou qualquer tipo de poluição sonora.

§1° Os edifícios deverão providenciar tratamento acústico, por meio de isolamento sonoro, de modo que, durante o funcionamento do estabelecimento, as medições realizadas em até 02m (dois metros) de distância, não apresentem resultados superiores a 75 (setenta e cinco) decibéis, no horário compreendido entre 6h01 (seis horas e um minuto) e 22h (vinte e duas horas); e de até 50 (cinquenta) decibéis, das 22h01 (vinte e duas horas e um minuto) às 6h (seis horas) do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".

§2° A critério do Poder Público Municipal, poderá ser solicitada a apresentação do Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado, que comprove as reduções dos níveis de ruído previsto no § 1° deste artigo, para instruir os processos de qualquer expediente administrativo, para os locais que se enquadrem no disposto no caput deste artigo.

§3° É condição para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obras, bem como do Alvará de Funcionamento, o atendimento do disposto no **caput** deste artigo.

Art. 496. As edificações previstas nesta Seção deverão ter vãos de iluminação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/5 (um quinto) da área do piso, e ventilação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso.

§1° Quando não atendida a superfície mínima de iluminação natural, deverá apresentar sistema de iluminação artificial, que garanta a iluminância adequada ao desempenho da atividade no local.

§2° Quando não atendida a superfície mínima de ventilação, deverá apresentar sistema de ventilação forçada, que garanta a renovação e a qualidade do ar.

§3° Ficam excluídos da exigência de que trata o caput deste artigo os compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência de iluminação natural, desde que disponham de ventilação mecânica.

Art. 497. As edificações constantes desta Seção deverão ter instalações sanitárias para uso do público, para cada sexo, na proporção mínima contidas no Anexo 04, que integra esta lei complementar.

Seção VI - Das Edificações Mistas

388

Art. 498. As edificações de uso misto atenderão às disposições legais pertinentes a cada uma de suas partes funcionais, sem interferências que ameacem as condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade do conjunto e dos usuários.

Art. 499. Em edifícios residenciais, só poderão existir conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados a comércio/serviços, devendo todos possuir acesso para o logradouro público, além de sua natureza não prejudicar o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores.

Parágrafo único. Admitir-se-á a existência de prédios com atividade mista, residencial e comercial/serviços, desde que a circulação comum seja totalmente separada e os acessos verticais sejam independentes ou com controle de acesso que não permita o acesso às partes residenciais, inclusive os de emergência, sendo permitido o acesso da parte comercial/serviços à parte residencial, desde que seja feito diretamente entre uma unidade privativa residencial e uma unidade privativa comercial.

Art. 500. Em indústrias, oficinas e depósitos será permitida a comercialização de produtos fabricados ou depositados no próprio estabelecimento, desde que sejam permitidos pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e estejam separados das atividades de transformação.

Seção VII - Das Instalações Temporárias

Art. 501. São consideradas instalações temporárias os circos, parques de diversões, feiras, shows e outras de caráter temporário de afluência de público em geral.

Art. 502. As instalações temporárias, além de outras disposições da legislação pertinente, deverão atender às seguintes exigências:

I - implantação no terreno de modo a garantir recuo mínimo do alinhamento com o logradouro público, das divisas com terrenos vizinhos e de qualquer edificação;

II - áreas com acesso restrito devidamente separadas do público;

III - local de estacionamento devidamente organizado e identificado;

IV - acessos independentes para entrada e saída do público, em condições de segurança para escape, segundo normas técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

V - vasos sanitários independentes, separados por sexo, com solução adequada de destino final dos dejetos que não comprometa a qualidade do meio ambiente, para utilização pelo público e pelo pessoal de serviço com no mínimo 1 (um) vaso sanitário para cada 200 (duzentos) frequentadores;

VI - iluminação de emergência;

VII - local adequado para coleta e acondicionamento do lixo.

Art. 503. A edificação destinada a abrigar atividade econômica de comércio e serviços por período determinado, designada como de caráter temporário, está obrigada a cumprir os parâmetros mínimos relativos às condições de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, durabilidade, habitabilidade e sustentabilidade estabelecidas nesta lei complementar, bem como às normas específicas segundo a natureza da atividade que abrigará antes do licenciamento para instalação comercial ou de serviços.

Parágrafo único. A obtenção da licença para instalação de atividades comerciais e de serviços só será expedida pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal, após o cumprimento do disposto no **caput** deste artigo.

CAPÍTULO XV - DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS

Seção I - Das Disposições Gerais

Art. 504. A fiscalização das obras será exercida pelo Poder Executivo Municipal por meio de servidores autorizados pelo órgão competente.

Parágrafo único. O servidor responsável pela fiscalização das obras, antes de iniciar qualquer procedimento, deverá identificar-se perante o proprietário do imóvel ou ao responsável técnico ou seus prepostos, quando possível.

Art. 505. Constitui infração toda ação ou omissão que contrarie as disposições desta lei complementar ou de outras leis ou atos baixados pelo Poder Executivo Municipal no exercício regular do seu poder de polícia.

§1º Qualquer cidadão poderá denunciar ação contrária ou omissão às disposições desta lei complementar, ou de outras leis e regulamentos do Município, mediante representação formal à autoridade competente, a quem caberá a devida apuração, providenciando as diligências necessárias e demais medidas legais cabíveis.

§2º Ao autor da representação será assegurado o direito de acompanhamento do processo administrativo até a sua conclusão.

390

§3º No caso de ficar comprovada a presunção de má-fé do autor da denúncia, o mesmo ficará sujeito às sanções legais cabíveis.

Art. 506. Nos casos de violação das disposições desta lei complementar serão aplicadas pela autoridade competente, no exercício do poder de polícia municipal, por meio de ato administrativo devidamente publicado no veículo de divulgação oficial do Município, as seguintes sanções ao infrator:

I - multa: sanção pecuniária imposta por infringir a legislação vigente;

II - embargo: determina a paralisação imediata de uma obra, até a revogação da medida;

III - cassação: revoga o licenciamento de qualquer natureza, expedido pelo Poder Executivo Municipal;

IV - demolição: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação;

V - demolição com recuperação: determina a destruição total ou parcial de uma obra ou edificação, devendo o terreno e/ou edificação voltar ao estado original anterior à obra.

§1º A discriminação das penalidades do **caput** deste artigo poderão ser aplicadas concomitantemente.

§2º A aplicação de uma das penalidades previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

Art. 507. A constatação pelo órgão municipal competente do descumprimento às disposições da presente lei complementar ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, com a notificação ao infrator para sanar as irregularidades no prazo determinado pelo agente, assegurado o devido processo legal.

Parágrafo único. Nos casos em que a infração oferecer risco à incolumidade, à segurança pública, ao sossego público, ou em razão de sua gravidade, após vistoria administrativa, poderão ser aplicadas as penalidades de interdição e embargo, independente de prévia notificação.

Seção II - Do Indeferimento e das Sanções

Subseção I - Do Indeferimento

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 147

Art. 508. O indeferimento do requerimento do interessado pelo Poder Executivo Municipal ocorrerá quando for apresentada documentação insuficiente ou deficiente.

Parágrafo único. Não estando o requerimento devidamente instruído, conforme o decreto específico, o processo será indeferido por deficiência na documentação e o interessado será notificado, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo, devendo no ato do indeferimento ser alegadas, de uma só vez, todas as deficiências de documentação contidas no processo.

Subseção II - Da Cassação

Art. 509. A cassação consiste na revogação pelo Poder Executivo Municipal do licenciamento para os expedientes administrativos tratados nos incisos III, IV, V, VI, VII e VIII do artigo 29 da presente lei complementar, nas seguintes situações:

I - como medida preventiva da preservação do patrimônio histórico e cultural;

II - quando o licenciado se opuser a exame, verificação ou vistoria por agentes municipais;

III - por solicitação de autoridade pública, comprovados os motivos que fundamentaram a solicitação;

IV - quando a pessoa física ou jurídica for reincidente em infração às disposições da presente lei complementar e demais normas municipais pertinentes.

Subseção III - Da Interdição

Art. 510. A interdição consiste no ato de paralisação de toda ou qualquer atividade, obra, ou parte de uma obra, com impedimento do acesso, da ocupação, ou do uso, mediante aplicação do respectivo auto de interdição por autoridade competente.

Art. 511. A interdição será imposta após vistoria efetuada pelo órgão municipal competente, quando for constatado o que segue:

I - edificação ocupada sem o respectivo "Certificado de Conclusão de Obra" emitido pelo órgão municipal competente;

II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública;

III - ameaça à saúde pública.

392

Art. 512. A interdição não exime a obrigatoriedade do cumprimento das demais cominações legais e da aplicação concomitante de multas.

Subseção IV - Do Embargo

Art. 513. O embargo consiste na ordem de paralisação da obra, atividade ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população, ou que contrarie a legislação municipal, com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente.

Parágrafo único. O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas nesta lei complementar.

Art. 514. O embargo será efetuado nos seguintes casos e condições:

I - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas pela legislação municipal;

II - falta de obediência a limites, a restrições ou a condições determinadas por órgãos de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, pelo órgão sanitário responsável, pelo órgão ambiental responsável e qualquer outro órgão que estabeleça condições de implantação de um empreendimento;

III - falta de licença para obra em execução, independente do fim a que se destina;

IV - quando a juízo do órgão competente, houver perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, nos edifícios, terrenos ou nos logradouros;

V - quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações, dos terrenos ou das instalações;

VI - funcionamento irregular de instalações elétricas, mecânicas, industriais, comerciais ou particulares;

VII - funcionamento irregular de aparelhos e dispositivos nos estabelecimentos de diversões;

VIII - risco ou prejuízo ao meio ambiente, saúde, patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural e a segurança pública;

Art. 515. São passíveis ainda de embargo as obras licenciadas de qualquer natureza:

I - em que não estiver sendo obedecido o projeto aprovado;

II - não estiver sendo respeitado o alinhamento;

III - não estiver sendo cumprida qualquer das prescrições do Alvará de Aprovação de Projeto e do Alvará para Execução de Obras;

IV - quando a construção ou instalação estiver sendo executada de maneira irregular e/ou, a juízo do órgão competente, possa resultar prejuízo para a segurança da construção, da instalação, das pessoas, do meio ambiente ou do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Art. 516. O órgão competente poderá solicitar, sempre que necessário, o auxílio de força policial para fazer respeitar o cumprimento do embargo.

Art. 517. O levantamento de embargo poderá ser concedido, mediante requerimento dirigido ao Poder Executivo Municipal, após a constatação da regularização do fato que deu causa ao mesmo e a devida quitação de eventuais multas aplicadas.

Art. 518. O embargo poderá implicar:

I - na cassação do Alvará de Aprovação de Projeto e do respectivo Alvará para Execução de Obras;

II - na demolição da construção, total ou parcial, quando verificada a impossibilidade de reversão do fato que gerou a sua aplicação.

Subseção V - Das Demolições

Art. 519. A demolição administrativa de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos seguintes casos:

I - execução da obra em desacordo com o projeto aprovado e o respectivo Alvará para Execução de Obras, tornando-a incompatível com a legislação vigente;

II - execução da obra sem o projeto aprovado e o respectivo Alvará para Execução de Obras, em desacordo com a legislação vigente;

III - execução da obra desrespeitando o alinhamento, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

IV - risco para a segurança pública.

Parágrafo único. A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 150

Art. 520. A demolição administrativa com recuperação, de uma obra ou edificação, total ou parcial, será imposta como sanção, à custa dos responsáveis pela construção nos seguintes casos:

I - execução da obra desrespeitando a Área de Preservação Permanente (APP) ou outra área protegida, sem possibilidade de modificação na edificação para ajustá-la à legislação vigente;

II - execução de obra sem alvará ou em desacordo com o projeto aprovado em imóveis de valor cultural e de sítios históricos que alterem o objeto tombado.

Parágrafo único. A ação demolitória se fará sem riscos à segurança pública e ao funcionamento dos sistemas urbanos e das redes de serviços públicos.

Subseção VI - Da Notificação

Art. 521. A Notificação é o instrumento descritivo pelo qual a fiscalização comunica a(s) irregularidade(s) verificada(s) em relação às disposições desta lei complementar e demais legislações pertinentes, intima o infrator à eliminação ou correção da mesma, dentro de prazo determinado.

§1º A notificação deverá sempre preceder à lavratura de autos de infração, multas, embargos ou demolições de obras e construções que se apresentem na situação descrita no caput deste artigo.

§2º A notificação, depois de publicada em veículo de comunicação oficial do Município, será encaminhada ao notificado por remessa postal.

§3º Deverão ser comunicados da notificação todos os envolvidos na irregularidade verificada (proprietário/possuidor, autor do projeto, responsável técnico ou outro).

§4º O prazo para a regularização da situação notificada será de 30 (trinta) dias, podendo, mediante pedido do interessado, ser prorrogado por igual período uma única vez.

§5º Decorrido o prazo estabelecido, sem que o infrator tenha iniciado a regularização da situação, lavrar-se-á o respectivo auto de infração.

§6º Iniciada a regularização, mediante pedido e comprovação do fato pelo interessado, o prazo da notificação fica suspenso, voltando a correr normalmente caso a regularização seja paralisada por falta de interesse.

Art. 522. Na notificação deverão constar as informações que dispuser o regulamento próprio, a ser expedido por ato do Poder Executivo Municipal.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 151

Subseção VII - Do Auto de Infração

Art. 523. O auto de infração é o instrumento descritivo no qual a fiscalização aplica a sanção cabível a qualquer violação desta lei complementar e demais regulamentos aplicáveis do Município.

Art. 524. Constatada a infração de qualquer das disposições desta lei complementar, será lavrado um auto de infração por agente de fiscalização do órgão competente, podendo ser comunicado ao infrator por um dos meios a seguir:

I - pessoalmente;

II - pelo correio com aviso de recebimento (A.R.);

III - por qualquer meio oficial que cumpra a finalidade de cientificar o responsável da aplicação da penalidade;

IV - por edital, quando esgotadas as buscas para sua localização.

§1º O infrator será considerado ciente da aplicação do auto de infração, por comunicação via edital, quando decorrido o prazo de 10 (dez) dias da data de publicação na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local.

§2º O auto de infração deverá ser precedido de verificação pessoal do agente fiscalizador, não bastando mera comunicação ou denúncia de terceiros.

Art. 525. O auto de infração será lavrado, com precisão e clareza, pelo agente da fiscalização da Prefeitura e deverá conter, no mínimo:

I - nome do proprietário;

II - endereço;

III - data do Auto de Infração;

IV - motivo da autuação, com o devido embasamento legal;

V - prazo para atender o Auto de Infração;

VI - valor da multa.

§1º Após a publicação do auto de infração no veículo de divulgação oficial do Município, será encaminhada comunicação ao autuado intimando-o a retirar o auto de infração no órgão competente, no prazo de 7 (sete) dias úteis e, passado o prazo sem a devida manifestação do interessado, o auto de infração será encaminhado para cobrança em dívida ativa.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 152

§2° A assinatura do autuado não importa em confissão nem a sua falta ou recusa em nulidade do auto ou agravamento da infração.

§3° O autuado poderá apresentar defesa em até 10 (dez) dias da data do auto de infração.

§4° O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias, obrigando-se, ainda, a apresentar ao órgão competente o comprovante de recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

§5° O auto de infração será lavrado em 3 (três) vias, sendo a primeira entregue ou remetida ao infrator, a segunda juntada na ação fiscal e a terceira para controle do órgão que emitiu o auto de infração.

§6° A regularização de uma infração pelo seu saneamento ou pelo pagamento das licenças ou dos emolumentos em débito não anula um auto de infração, que não poderá ser cancelado ou anulado, quando tiver sido regularmente lavrado.

Art. 526. Dará motivo à lavratura de auto de infração:

I - o descumprimento de notificação ou do embargo ou de ambos emitida pelo agente fiscalizador, em função da irregularidade verificada;

II - nos casos de perigo iminente ou infrações flagrantes que coloquem em risco a integridade física de pessoas e bens, exigindo ação imediata por parte do Poder Executivo Municipal.

§1° O valor da multa será calculado conforme o Anexo 06, que integra esta lei complementar.

§2° A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator de outras sanções previstas nesta lei complementar, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

Subseção VIII - Da Autuação e Multas

Art. 527. A multa consiste na imposição de penas pecuniárias, cujos valores estão dispostos no Anexo 06, que integra esta lei complementar.

Art. 528. Na reincidência da infração, as multas serão aplicadas em dobro.

I - Constitui reincidência a infração reiterada de dispositivos legais em processo administrativo ao qual já tenha havido decisão administrativa definitiva, cometida pelo mesmo infrator.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 153

§2º Para os casos de reincidência será considerado o período de 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data da aplicação da penalidade correspondente.

§3º Para efeito desta lei complementar consideram-se circunstâncias agravantes:

I - a reincidência na infração;

II - cometer infração para obter vantagem pecuniária;

III - ter provocado consequências danosas ao meio ambiente;

IV - agir com dolo direto ou eventual;

V - provocar efeitos danosos à propriedade alheia;

VI - danificar áreas de proteção ambiental;

VII - usar de meios fraudulentos junto à Municipalidade.

Art. 529. No caso de duplicidade, prevalecerá o auto de infração com data mais antiga.

Art. 530. Decorrido o prazo definido no § 4º do artigo 533 desta lei complementar, sem que tenha sido efetuado o pagamento da multa, o valor da penalidade será encaminhado para inscrição em dívida ativa para efeito de cobrança executiva, com os acréscimos correspondentes.

Art. 531. A multa poderá ser aplicada não só durante, mas também quando consumada a infração, por ação ou por fato, com a terminação das obras, dos serviços, da instalação, do funcionamento ou das práticas que constituírem a irregularidade.

Art. 532. Ao não cumprimento ao embargo aplicado, em qualquer situação, ensejará a multa cujo valor será o triplo da somatória das multas aplicadas, sem prejuízo das demais sanções a serem impostas ao caso.

Art. 533. No caso de serem regularizáveis as obras, os serviços ou instalações executadas, o pagamento da multa não exime o infrator do recolhimento dos emolumentos correspondentes, sem prejuízo da obrigação de demolir, desmontar ou modificar o que tiver sido executado em desacordo com esta lei complementar.

Parágrafo único. Não caberá recurso, quando a decisão administrativa for prolatada pela autoridade máxima da municipalidade.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 537. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta lei complementar.

Art. 538. Os projetos aprovados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser construídos de acordo com o projeto aprovado sob o Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válido.

Art. 539. Os processos protocolados anteriormente à vigência desta lei complementar poderão ser concluídos com base na legislação anterior.

Art. 540. Os interessados em aprovar projetos cujo protocolo necessite da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, poderão ser protocolados e concluídos com base na legislação anterior, desde que a data de protocolo do processo de pedido de Certidão de Uso e Ocupação do Solo seja anterior à vigência desta lei complementar.

Art. 541. Esta lei complementar deverá ser revisada a cada 5 (cinco) anos.

Art. 542. Ficam revogadas as Leis Complementares nºs 06, de 20 de setembro de 2002; e 62, de 13 de novembro de 2009; as Leis Municipais nºs 2.292, de 12 de maio de 1977; 2.940, de 22 de agosto de 1985; 3.026, de 22 de julho de 1986; 3.412, de 22 de março de 1989; 4.098, de 16 de novembro de 1993; 4.562, de 5 de novembro de 1996; 4.935, de 8 de setembro de 1999 e 5.354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9º a 14, o artigo 18, os artigos 25 a 37 e os artigos 39 a 48 da Lei Municipal nº 4.630, de 27 de junho de 1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais nºs 4.794, de 17 de julho de 1998 e 6.562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1º, 2º, 3º e 5º da Lei Municipal nº 3.610, de 20 de setembro de 1990.

Art. 543. Esta lei complementar entrará em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação.

400

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FLS 156

GABINETE DA PRESIDÊNCIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 11 de dezembro de 2018, 458º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

PEDRO HIDEKI KOMURA

Presidente da Câmara

EDSON SANTOS

1º Secretário

MARCOS PAULO TAVARES FURLAN

2º Secretário

SECRETARIA LEGISLATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 11 de dezembro de 2018, 458º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

PAULO SOARES

Secretário Geral Legislativo

401

ANEXO 01

154

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas, órgão designado pelo COMMETRO como o responsável pela normalização técnica no país.

Abrigo de Veículos

Cobertura para a proteção de veículos contra as intempéries, aberto, no mínimo, em dois de seus lados.

Acessibilidade

Possibilidade e condição de alcance para utilização com segurança e autonomia do mobiliário e equipamentos urbanos, dos transportes, dos sistemas e meios de comunicação, dos espaços e edificações, incluindo o patrimônio cultural e natural para as pessoas em geral e, em particular, para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Acessível

Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento que possa ser alcançado, visitado e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com deficiência, implicando tanto em acessibilidade física como de comunicação.

Adaptação de uso

Obra que tem por objetivo mudar a classificação de uma edificação existente para que ela possa abrigar outro tipo de atividade ou uso, diferente daquele inicialmente a ela destinado.

Aeração

Ato ou efeito de arejar. Renovação de ar. Mesmo que ventilação natural.

Água Cinza

Efluente que não possui contribuição de bacias sanitárias e pias de cozinha, ou seja, o esgoto gerado pelo uso de banheiras, chuveiros, lavatórios, máquinas de lavar roupas.

Água de drenagem de terreno

Água proveniente do lençol freático presente no nível da edificação, captada através de sistemas de drenagem e de contenção do subsolo.

Água de qualidade inferior

Água não caracterizada como esgoto, porém inadequada para os usos mais exigentes.

Água de reuso

Água residuária que se encontra dentro dos padrões exigidos para sua utilização.

Água pluvial

Água que provém diretamente da chuva, captada após o escoamento por áreas de cobertura, telhados ou grandes superfícies impermeáveis.

Água potável

Água que atende ao padrão de potabilidade determinado pela Portaria MS nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde, ou outra que venha a substituir.

ANEXO 01 153

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Alinhamento

Linha legal divisória entre o terreno de propriedade pública ou privada e o logradouro público.

Alvará

É o instrumento que dá aprovação ou autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo.

Alvenaria

Resultado de processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntadas ou não com argamassa.

Ampliação

Qualquer obra que constitua na construção de um bloco independente ou não, em lote com edificação legalizada.

Andar

Volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.

Antecâmara

Compartimento/ambiente complementar e contíguo a um outro, sendo este último para determinada atividade fim, com a função de barreira física, para proteger dos riscos de infecção e ou contaminação todos os usuários e ou os produtos processados no ambiente da atividade fim.

Áreas comuns

Todas as áreas de circulação e de uso comum, em edificações para qualquer tipo de uso e ou empreendimentos condominiais, à exceção das partes do terreno de uso exclusivo e privativo correspondentes às unidades condominiais.

Área de acumulação

Área livre reservada dentro do empreendimento para acúmulo da entrada de veículos, localizada entre o limite do imóvel e o dispositivo de acesso.

Área útil

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de toda uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares daquela.

Arrimo

Escora, apoio. V. Muro de arrimo.

Ático

Parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar a casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d´água e circulação vertical.

Ato

Procedimento administrativo e procedimento executivo. Instrução administrativa.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES - PROCESSO E ANEXO
154

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Auto de interdição

Ato administrativo por meio do qual o agente da fiscalização municipal autua o infrator impedindo a prática de atos jurídicos ou toma defesa à feitura de qualquer ação.

Barracão

Edificação provisória destinada à guarda de materiais e/ou serviços de administração de obras.

Caixa de escada

Espaço fechado de um edifício onde se desenvolve a escada.

Caixa de rolamento

V. Leito carroçável.

Carga térmica

Carga de calor adquirido ou perdido no interior de uma edificação.

Certificado de conclusão de obras

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal expede documento autorizando a ocupação parcial de edificação nova, ampliada ou reformada, ou a ocupação da totalidade ou de determinado número de unidades imobiliárias componentes de uma edificação nova, ampliada ou reformada.

Cobertura

Elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes, geralmente composto por lajes e sistemas de vigamentos, telhados e materiais translúcidos (vidros, plásticos rígidos etc.).

Conexão cruzada

Qualquer ligação por meio de peça, dispositivo ou outro arranjo que conecte duas tubulações, das quais uma conduz água potável e a outra água de qualidade desconhecida ou não potável.

Conforto acústico

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições acústicas do ambiente.

Conforto luminoso

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições luminosas do ambiente.

Conforto térmico

Satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições térmicas do ambiente.

Construção

Qualquer obra que resulte em edificação ou empreendimento executado em terreno livre.

Coroamento

Elemento de vedação que envolve o ático.

Corte de terreno

Escavação e remoção a céu aberto, total ou parcial da superfície de um terreno resultando no rebaixamento e na formação de nova superfície do mesmo.

ANEXO 01 | 55

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Cota de soleira

É a diferença altimétrica de um ponto na soleira do vão da porta de acesso principal da edificação, em referência a um ponto conhecido na guia da rua frontal a mesma, também conhecida como cota de implantação do piso térreo da edificação.

Deque Molhado / Prainha

Tanque de piscina, ou parte dele, cuja profundidade da água seja inferior a 0,60m (sessenta centímetros), utilizada para descanso e lazer.

Desempenho

É o atendimento das exigências: fisiológicas, psicológicas, sociológicas e econômicas do homem.

Dimensão mínima

Menor distância medida em projeção horizontal entre os limites paralelos das paredes e é definido sempre por uma linha.

Divisórias Leves

Estruturas utilizadas para dividir compartimentos, geralmente de gesso, Eucatex ou PVC, que diferem da alvenaria por serem mais fáceis de serem instaladas e removidas.

Edícula

Edificação secundária e acessória da edificação principal e que não poderá constituir domicílio independente.

Edificação

Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material.

Edificação de uso misto

Edificação ou conjunto de edificações destinados ao uso residencial onde também se admite os usos de comércio e ou serviços, excluídos todos os demais usos.

Edificação Multirresidencial

Edificação destinada exclusivamente ao uso residencial, isolada e ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, em um ou mais blocos, com mais de uma unidade de habitação por lote ou gleba e com áreas e instalações de uso comum. Todo empreendimento residencial na forma de urbanização condominial será enquadrado como habitação multirresidencial.

Edificação Multirresidencial Horizontal

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas horizontalmente, podendo estas terem sobreposição de até 2 (duas) unidades residenciais com acessos independentes até o logradouro público.

Edificação Multirresidencial Vertical

Conjunto edificado de unidades residenciais agrupadas verticalmente.

156

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Edificação Unirresidencial

Edificações destinadas exclusivamente ao uso residencial, com apenas uma unidade de habitação por lote, podendo, para efeito desta Lei Complementar, ter até 2 (duas) unidades no mesmo terreno desde que sobrepostas e com acessos independentes até o logradouro publico.

Edifício garagem

Edificação destinada exclusivamente ao estacionamento de veículos, geralmente dotado de rampas e/ou elevadores.

Edilícia

Relativa a prédios. Legislação edilícia é aquela que regula as construções e uso de edifícios.

Embargo

Impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou pelo desatendimento a esta lei / Código de Obras e Edificações, por meio de ordem de paralisação dos trabalhos na obra ou serviço em execução, baixado no exercício do poder de polícia, por autoridade competente.

Empena

Qualquer fachada lateral da edificação, principalmente aquela construída sobre as divisas do terreno, e que não apresente aberturas destinadas à iluminação e ventilação, comumente denominada "parede cega", independentemente de serem elementos de fachada.

Empreendimento

Toda e qualquer ação física, pública ou privada que, com objetivos sociais ou econômicos específicos, cause intervenções sobre o território, envolvendo determinadas condições de ocupação e manejo dos recursos naturais e alterações sobre as peculiaridades ambientais.

Entulho

Restos de materiais provenientes da construção de um prédio; materiais inúteis resultantes da demolição.

Equipamento Mecânico

Instalação/máquina que realiza atividade através de movimento.

Escavações

Remoções de terras ou outros materiais componentes do solo.

Esgoto doméstico

Despejo líquido resultante do uso da água para preparação de alimentos, operações de lavagem e para satisfação de necessidades higiênicas e fisiológicas.

Esgoto ou efluente industrial

Despejo líquido resultante da atividade industrial.

Esgoto sanitário

Despejo líquido constituído de esgoto doméstico e industrial, água de infiltração e parcela de contribuição pluvial.

ANEXO 01 | 15

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Esquadrias

Peças que fazem o fecho dos vãos, como portas, janelas, venezianas, caixilhos, portões, guichês etc., e seus complementos.

Estanqueidade

É a propriedade do material ou do elemento construtivo de não permitir a passagem de água.

Estore

Cortina que se enrola e desenrola por meio de mecanismo apropriado.

Fachada

Face exterior de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, especialmente a principal.

Filtro anaeróbio

Unidade destinada ao tratamento de esgoto, mediante afogamento do meio biológico filtrante.

Fossa séptica ou Tanque séptico

Unidade cilíndrica ou prismática retangular de fluxo horizontal, para tratamento de esgotos por processos de sedimentação, flotação e digestão.

Fundação

Parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação.

Gabarito de altura

É a altura máxima permitida para as edificações, contada a partir da cota mais baixa do pavimento térreo até a cota mais elevada da cobertura do último pavimento, excetuando-se as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibandas e telhado.

Galeria comercial e de serviços

Conjunto de unidades para uso comercial ou de serviços individualizadas ou não, num mesmo edifício, servido por uma circulação horizontal com ventilação permanente, dimensionada de forma a permitir o acesso dos usuários e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes.

Garagem de veículos

Ambiente fechado em 3 (três) ou mais lados, para o estacionamento de veículos.

"Grade"

Linha reguladora de uma via, composta de uma sequência de retas com declividades permitidas, traçadas sobre o perfil longitudinal do terreno.

Grupamento de edificações

Conjunto de duas ou mais edificações construídas em um único terreno.

Habite-se

V. Certificado de Conclusão de Obras.

Infraestrutura Verde

Áreas permeáveis ou semipermeáveis, plantadas ou não, que prestam serviços ambientais ao meio urbano contribuindo para melhora da qualidade ambiental, especialmente no que se refere a microdrenagem e a paisagem urbana.

407

ANEXO 01

1158

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Ignifugante

É a propriedade de retardar a propagação das chamas em materiais de fácil combustão.

Iluminação Zenital

Iluminação feita pelo teto da edificação. Zênite - ponto alto.

Imputrescível

É a propriedade do material de não se deteriorar mediante determinada conservação.

Incolumidade

O que deve estar livre de perigo, ileso, intato, bem conservado.

Inércia térmica

Capacidade de um material ou componente de uma edificação de retardar e amortecer o fluxo de calor entre dois meios.

Infração

Designa o fato que viole ou infrinja disposição de lei, regulamento ou ordem de autoridade pública, onde há imposição de pena.

Interdição

Ordem para paralisação ou encerramento de empreendimento ou atividade; ordem e ato de fechamento e desocupação de imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade, pela desobediência à ordem legal da autoridade competente.

Insolação

Efeito da luz solar. Quantidade de radiação proveniente do sol que incide sobre uma superfície. A insolação é desejável nas edificações, pois tem algum efeito bactericida em face dos raios ultravioleta e pode ajudar a promover a circulação de ar e a retirada de umidade.

Insonorização

Tratamento acústico dado aos compartimentos, de forma a garantir o conforto e bem estar do usuário e vizinhança, quanto ao incômodo causado por sons e ruídos de qualquer natureza.

Instalação comercial e de serviços

Conjunto de mobiliário e outros equipamentos dispostos no interior de unidades ou edificações comerciais e de serviços de modo a permitir o exercício de uma atividade econômica.

Instalações prediais

Conjunto de sistemas complementares necessários ao pleno funcionamento da edificação tais como: elétrico, eletrônico, hidráulico e sanitário, mecânico e hidráulico, vapor, gases, comunicação, telefonia, lógica etc.

Jirau

Mobiliário constituído por estrado ou passadiço instalado a meia altura em compartimento.

Leito carroçável

Parte da via ou do logradouro público destinado à circulação de veículos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
ANEXO 01
150

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Licença

Ato administrativo através do qual o órgão competente do Poder Executivo Municipal concede a permissão ou autorização a alguém, para que possa realizar determinada atividade ou empreendimento previsto em leis.

Local de reunião (ou afluência) de público

Ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem mais de 50 (cinquenta) pessoas, tais como teatro, cinema, museu, biblioteca, auditório, tribunal, clube, estação de passageiros, igreja, templo, salão ou centro comunitário, salão de baile, estádio esportivo, circo e assemelhados.

Logradouro público

Espaços de domínio público destinados à circulação de pessoas e veículos, ou de ambos, compreendendo passeios, avenidas, ruas, alamedas, travessas, praças, estradas, vielas, largos, viadutos, escadarias etc., que se originem de processo legal de ocupação do solo ou localizados em Áreas de Especial Interesse Social.

Lote

A parcela de terreno infra-estruturado proveniente de parcelamento do solo (loteamento, desmembramento, fracionamento ou remembramento) com, pelo menos, uma testada com frente para um logradouro público.

Manutenibilidade

Qualidade daquilo que pode ser manutenido ou mantido. O que é de fácil manutenção.

Marquise

Balanço constituindo cobertura, localizado em qualquer fachada da edificação.

Meio-fio

Bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio do leito carroçável do logradouro.

Memorial Descritivo

É o documento, geralmente em forma de texto, que acompanha os desenhos de um projeto de uma edificação ou de um elemento formal, com os respectivos cálculos complementares, quando for o caso, no qual são descritas as técnicas construtivas e as especificações qualitativas dos materiais e componentes que comporão a edificação.

Mezanino

Piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente; pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois níveis.

Movimento de terra

Modificação do perfil do terreno ou substituição de solo em terrenos alagadiços, ou que implique em alteração topográfica.

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Muro de arrimo

Elemento estrutural destinado a conter a terra, quando o corte do terreno tem inclinação acentuada, superior ao ângulo natural de repouso do solo; comumente feito de concreto simples ou armado, pedra ou tijolo, ou de gabiões; resistente, trabalha por gravidade ou flexão, evitando desmoronamentos; construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração ou sobrecarga de construção, sobre-aterro, etc.

NBR

Norma Brasileira Registrada.

Nivelamento

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções nos seus limites com o domínio público (alinhamento). Verificação da horizontalidade de uma superfície. Determinação das diversas cotas de altitude de um terreno. Regularização de um terreno por meio de aterro e desaterro.

Obra

Realização de trabalho em imóvel, cujo resultado implique a alteração de seu estado físico anterior, desde seu início até sua conclusão, através de um conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimento e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais técnicos descritivos.

Obra emergencial

Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação.

Obra pública

É toda realização material e/ou construção destinada ao público ou ao serviço público; a cargo da Administração Pública ou de seus delegados.

Ocupe-se

V. Certificado de Conclusão de Obras.

Otimização do consumo de água

Realização das atividades consumidoras com o menor consumo possível, garantida a qualidade dos resultados obtidos.

Outorga

Ato administrativo mediante o qual o Poder Público outorgante (União, Estados ou Distrito Federal) faculta ao outorgado o uso de recurso hídrico, por prazo determinado, nos termos e nas condições expressas no respectivo ato.

Passeio ou Calçada (Pública)

Parte do logradouro público, via urbana ou uma obra de arte (viaduto, ponte, túnel) reservado ao trânsito exclusivo de pedestres, constituída por uma faixa lateral e contígua a pista normalmente segregada e em nível diferente.

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Patamar

Superfície plana, de maior largura que o degrau, situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada.

Pátios de iluminação e ventilação

Recinto descoberto no interior de uma construção, ou área a ela encostada, utilizado para iluminar e ventilar compartimentos.

Pavimento

Plano de piso.

Peça Descritiva

Texto descritivo de elementos ou serviços para a compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos.

Peça Gráfica

Representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

Pé-direito

Distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso se houver. Caso o teto não seja plano, vale a menor das distâncias.

Pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida

É aquela que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

Perfil natural do terreno

Situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para elaboração do projeto e constatação da realidade.

Petição

Exprime a formulação escrita de pedido, fundada no direito da pessoa, feita perante o juiz competente, autoridades administrativas ou perante o Poder Público.

Piso

Plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento; chão, pavimento, parte horizontal do degrau das escadas.

Piso permeável/drenante

É aquele que permite a infiltração de águas pluviais no solo através de sua superfície.

Piso tátil

Piso caracterizado pela diferenciação de textura em relação ao piso adjacente, destinado a constituir alerta ou guia de balizamento, perceptível por pessoas com deficiência visual.

411

ANEXO 01

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES 163

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Plano Diretor

Complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sobre os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local. Devem suas normas legais e diretrizes técnicas se vincularem aos objetivos dos planos dos diversos escalões do governo em que se insere o Município. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana elaborado pelo Executivo Municipal e aprovado, sob a forma de lei, pela Câmara Municipal, sendo no mínimo de abrangência municipal, devendo preferencialmente integrar-se aos objetivos dos planos regional, estadual e nacional.

Platibanda

Mureta de alvenaria maciça ou vazada, localizada no topo das edificações, geralmente utilizada para fechamento das coberturas.

Porta corta-fogo

Conjunto de folha de porta, marco e acessórios, dotada de marca de conformidade da ABNT, que impede ou retarda a propagação do fogo, calor e gases de combustão de um ambiente para outro e resiste ao fogo, sem sofrer colapso, por um tempo mínimo estabelecido.

Projeto

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita execução dos serviços de uma obra.

Projeto Simplificado

Conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a perfeita compreensão, análise e aprovação pelo órgão municipal competente.

Poço de iluminação e ventilação

São áreas a céu aberto, livres e desembaraçadas de qualquer tipo de construção até o nível inferior da abertura.

Recuo

São as distâncias mínimas que devem ser observadas entre o limite externo da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a(s) divisa(s) do lote, considerando todos seus pavimentos, sendo que o recuo é medido perpendicularmente ao alinhamento ou divisa(s), constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos; quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos.

Reentrância

Espaço aberto que fica recuado do alinhamento da construção determinando concavidade no paramento externo.

Reforma

Obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem

ANEXO 01 | 163

mudança de uso e sem alteração de área de construção.

Reforma com ampliação

Qualquer obra de acréscimo vertical ou horizontal a partir de uma edificação existente e legalizada, inclusive construção de bloco independente dentro do mesmo lote.

Renovação de Licença

Revalidação da licença concedida anteriormente.

Reparo

Obra ou serviço destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

Resíduos Sólidos

Material descartado com conteúdo líquido insuficiente para livremente exercer influência nos estados sólidos ou semi-sólidos, resultantes de atividade da comunidade, sejam eles de ordem doméstica, hospitalar, comercial de serviços de varrição e industrial.

Resíduos Sólidos de Construção e Demolição

Todo o rejeito de material utilizado na execução de etapas de obras da construção civil, podendo ser provenientes de construções novas, reformas, reparos, restaurações, demolições e obras de infraestrutura.

Restauro

Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais.

Rota Acessível

Trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos ou internos de espaços e edificações e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Rufo

Proteção utilizada para evitar infiltração de águas das chuvas e não criar umidades causadoras de fungos, geralmente em chapa de zinco dobrada, empregada no encontro entre duas paredes ou entre parede e telhado. Aplica-se também sobre muros para formar pingadeiras e não escorrer pelas paredes internas e externas.

Sacada ou balcão

Parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior, podendo ser coberta ou descoberta.

Saliência

Elemento arquitetônico proeminente, engastado ou aposto em edificação ou muro que se destaca em relação ao plano de uma fachada ou muro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - FOLHA Nº 163

ANEXO 01

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Sarjeta

Valeta implantada na intersecção do meio fio, ou extremidade da calçada, com a faixa carroçável das ruas para escoar águas pluviais.

Segurança

É o atendimento das condições mínimas necessárias do usuário na edificação, garantindo a salvaguarda de pessoas e de seus bens.

Sistema de Medição

Conjunto de equipamentos e acessórios destinados a contabilizar e disponibilizar o volume consumido em um determinado período de tempo. Pode ser composto por apenas um medidor mecânico, com saída pulsada ou eletrônicos, os quais permitem a leitura remota.

Soleira

Parte inferior do vão da porta que está rasante com o piso. Nas portas externas, a soleira concorda com o piso interno, formando degrau pela parte de fora.

Sondagem

Procedimento realizado para investigar as características do solo, podendo ser geotécnica, que determina as tensões admissíveis do solo para fins de edificação das fundações, ou ambiental, que identifica a presença de contaminação no solo, decorrentes de vazamentos, derrames de produtos, resíduos tóxicos, etc..

Subsolo

Pavimento localizado abaixo do térreo.

Sumidouro ou poço absorvente

Poço seco escavado no chão e não impermeabilizado, que orienta a infiltração de água residuária no solo.

Sustentabilidade

Atendimento das necessidades das gerações atuais, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações futuras.

Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

Tapume

Vedação provisória do terreno durante o período da obra, geralmente de madeira.

Terraço

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um de seus andares, mas acima de uma parte da edificação.

Terraço de serviço

Espaço descoberto sobre um edifício ou ao nível de um de seus andares, destinado para área de serviço.

Terraplenagem

Movimento de terra que implica num conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de terras, necessárias à realização de uma obra.

ANEXO 01

165

GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Térreo

Pavimento que dá acesso à entrada principal da edificação, geralmente localizado no mesmo nível da via pública.

Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento.

Toldo

Resguardo de lona, ou de outro tecido similar, retrátil ou não, que se coloca acima de portas e janelas para proteger os interiores, principalmente do sol e chuva.

Torre

Construção cujas dimensões da base são menores que sua altura, presente comumente nas igrejas como apêndice da construção principal, e neste caso usado como suporte do campanário.

Tubulação

Conjunto de componentes formados, basicamente, por tubos, conexões, válvulas e registros, destinados a conduzir líquidos.

Varanda

Parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior, sempre protegido com uma cobertura, que faz a transposição entre o ambiente interno e externo.

Via pública

O mesmo que logradouro público.

415

ANEXO 02

EXIGÊNCIAS DE ACABAMENTOS E REVESTIMENTOS DE PISOS E PAREDES

166

TABELA-02 – GERAL

Acabamentos			Local para Aplicação	
Descrição	**Piso**	**Parede (mínimo)**	**Compartimentos**	**Edificações**
De material resistente, durável, liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza	Todo o ambiente	0,60m (sessenta centímetros) acima das pias, tanques e locais de uso de água	Em locais com ponto de água nas instalações sanitárias, cozinhas, copas, áreas de serviço, lavanderia e similares.	Unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados (exceto instalações sanitárias coletivas).
		1,50m (um metro e cinquenta centímetros)	Em locais onde haja lavagem e uso intensivo de água (como chuveiros) e local adequado a refeições (onde seja necessária a lavagem frequente do local devido a forma e intensidade de uso).	Unidades habitacionais, cozinhas, despensas, área de serviços e lavanderia das unidades habitacionais, hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos congêneres, asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos congêneres, local para creche e assemelhados, comércios, serviços e indústrias (exceto instalações sanitárias coletivas).
		2,00m (dois metros)	Todas as instalações sanitárias coletivas de qualquer uso, ambientes onde haja manipulação, armazenamento, embalagem e distribuição de gêneros alimentícios (inclusive cozinhas e refeitórios), locais onde ocorram atividades que necessitem de controle de limpeza (inclusive com lavagens frequentes), todos os locais onde se toca e/ou se manipula pessoas, animais e vegetais.	Comércios serviços e indústrias.
		Até o teto	Todos os ambientes destinados a funções, serviços e usos especiais de alimentação ou saúde.	Para atividades onde seja necessário um rigido controle da limpeza.

Deverão ser observadas todas as normas técnicas e disposições legais federais, estaduais e municipais (inclusive das vigilâncias sanitárias) independente do disposto neste Anexo.

Em locais de serviços ou de interesse à saúde – prever revestimento, preferencialmente de cor clara.

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03A – HABITAÇÃO

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área)	
		Pé direito (m)	Área (m²)	Círculo inscrito (m)		Insolação	ventilação
Habitação e Habitação de Interesse Social	Salas, Dormitórios, Escritório/Estudo	2,60	8,00	2,40	Espaço "I"	1/8 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Sala / Dormitório		12,00				
	Cozinha/Copa, Depósito >2,50m² (1)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"		
	Área de Serviço / Lavanderia		2,00	1,10			
	Banheiro (2)(3)		2,50				
	Lavabos, Vestiários, Circulação, Depósitos ≤2,50m² e outros (4)		—	— (5)	Faixa "A" (6)	—	
	Garagem	2,30	12,00	—	—	—	1/33 e no mínimo 0,30m²

(1) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
(2) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
(3) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
(4) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
(5) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.
(6) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES

ANEXO 03 | 168

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03B – COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) (1)	
		Pé direito (m)	Área (m^2)	Círculo inscrito (ø m)		Insolação	ventilação
Comercial e de Serviços	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 [2]	10,00 [3]	2,00 [4]	Espaço "I" ou Faixa "A" [5]	1/5 e no mínimo 0,60m²	1/10 e no mínimo 0,30m²
	Salão Comercial (Pav. Térreo)	3,00					
	Copa [6] / Cozinha, Depósito > 2,50m² [7]	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/6 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Refeitório		10,00 [8]	—			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários [9,10]		—				
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m² [12]		6,00	— [13]	Faixa "A" [11]	—	
			—				

[1] Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.
[2] Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).
[3] Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
[4] Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m² (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.
[5] Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
[6] Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m² (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m² (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) no mínimo.
[7] Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
[8] O refeitório terá área de 1,00m2 (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados. Sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.
[9] Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
[10] Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
[11] Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
[12] Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
[13] Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03C – HOSPEDAGEM

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) (2)	
		Pé direito (m)	Área (m^2)	Círculo inscrito (m)		insolação	ventilação
Hospedagem	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,60 (1)	10,00 (4)	2,40 (4)	Espaço "I" ou Faixa "A" (5)	1/5 e no mínimo 0,60m²	1/10 e no mínimo 0,30m²
	Repouso	2,60	10,00 (6)	2,40			
	Copa (7) / Cozinha, Depósito > 2,50m² (8)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Refeitório		10,00 (9)	---			
	Área de serviço		2,00	1,10			
	Sanitários (10) (11)		---				
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m² (13)		6,00	--- (14)	Faixa "A" (12)	---	

(1) Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.
(2) Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).
(3) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
(4) Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m² (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.
(5) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(6) Em se tratando dos dormitórios coletivos e similares, a área mínima será de 5,00m² (cinco metros quadrados) por leito.
(7) Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m² (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m² (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.
(8) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
(9) O refeitório terá área de 1,00m² (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/10 (um décimo) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados. Sendo permitida a redução para 1/20 (um vigésimo) do total de empregados por turno de trabalho, quando for oferecido o benefício de vale-refeição.
(10) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
(11) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
(12) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(13) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
(14) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima, definidos em função da sua utilização específica.

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03D – INDUSTRIAL

Uso da edificação	Compartimento	Dimensionamento mínimo			Insolação e ventilação proporcionadas	Aberturas (fração da área) (1)	
		Pé direito (m)	Área (m²)	Círculo inscrito (m)		Insolação	ventilação
Industrial	Salas, Reunião, Espera / Recepção	2,70 (2)	10,00 (3)	2,40 (4)	Espaço "I" ou Faixa "A" (5)	1/5 e no mínimo 0,60m²	1/10 e no mínimo 0,30m²
	Galpão Industrial	3,50 (6)				1/6 e no mínimo 0,60m² (7)	1/9 e no mínimo 0,40m²
	Copa (8) / Cozinha, Depósito > 2,50m² (9)	2,40	4,00	1,60	Faixa "A"	1/8 e no mínimo 0,60m²	1/16 e no mínimo 0,30m²
	Refeitório		10,00 (10)	---			
	Área de serviço		2,00	1,20			
	Sanitários (11)(12)		---				
	Vestiário, Circulação, Depósitos ≤2,50m² (14)		6,00	--- (15)	Faixa "A" (13)	---	
			---				

(1) Poderão ser reduzidos quando através de abertura zenital.
(2) Quando no térreo, mínimo 3,00m (três metros).
(3) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
(4) Quando se tratar de salas de espera a área e o diâmetro do círculo não poderão ser inferiores a 4,00m² (quatro metros quadrados) e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), respectivamente.
(5) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(6) Podendo ser reduzido para no mínimo 3,00m (três metros) quando a área for igual ou menor a 80,00m² (oitenta metros quadrados).
(7) Admitindo-se a iluminação zenital para o atendimento.
(8) Nos comércios (exceto os de gênero alimentício) e serviços com área até 200,00m² (duzentos metros quadrados), e nos casos devidamente justificados, admitirá a redução da área para 2,60m² (dois metros e sessenta decímetros quadrados) devendo inscrever um círculo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros), no mínimo.
(9) Depósitos: excetuados do atendimento da área e circunferência, mínimas e sendo admitido a redução da área de iluminação e ventilação para 1/10 (um décimo) e 1/20 (um vigésimo) respectivamente da área do piso.
(10) O refeitório terá área de 1,00m² (um metro quadrado) por usuário, abrigando, de cada vez, 1/3 (um terço) do total de empregados por turno de trabalho, sendo este turno o que tiver maior número de empregados.
(11) Iluminação e ventilação podem ser por meios artificiais.
(12) Ver Anexo 04 - Quantificação e Dimensionamento de Sanitários.
(13) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(14) Qualquer compartimento que deva dispor de meios mecânicos artificiais de ventilação e iluminação.
(15) Possibilitar a inscrição de um círculo no plano do piso e ter a área mínima definidos em função da sua utilização específica.

420

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

171

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
PEDAGÓGICO	BERÇÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m² por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 15 crianças	3,00m	Espaço "I"	1/5	1/10
	SALA DE AULA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	1,30 m² por criança da faixa etária	Poderá comportar no máximo 25 crianças				
	PÁTIO COBERTO/ REFEITÓRIO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,50 m² por criança da faixa etária	---	3,50m			
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m²		2,70m	Espaço "I" ou faixa "A" (4)		
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m² pelo total de crianças / com mínimo de 8,00 m²					
	ALMOXARIFADO	8,00 m²					
APOIO	BANHO (crianças de 0 a 1 ano)	0,40 m² por criança da faixa etária	1 cuba de banho ou banheira para cada 10 crianças / Deverá apresentar água quente, bancada de troca e lavatório exclusivo para lavagem de mão das funcionárias	2,50m	Faixa "A" (5)	1/8	1/16
	SANITÁRIO PARA ALUNOS (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	---	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 25 crianças da faixa etária / separados por sexo / com peças de tamanho apropriado para uso de crianças				
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m²	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---	---	---
	SOLÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	2,00 m² por criança da faixa etária	---				
	ÁREA DE RECREAÇÃO (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	2,00 m² por criança da faixa etária					

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação, poderão estar voltados para a faixa "A".
(5) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03E – EDUCAÇÃO INFANTIL (CONTINUAÇÃO)

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
SERVIÇO	LACTÁRIO (crianças de 0 a 1 ano)	0,25 m² por criança da faixa etária	Poderá ser instalado no mesmo ambiente da cozinha ou anexo a esta, desde que exista bancada separada para esta atividade e sejam observadas as mesmas características exigidas para a cozinha. Deve apresentar esterilizador de tanque para desinfecção de mamadeiras ou autoclave	3,00m	Faixa "A"	1/6	1/10
	COZINHA (crianças de 1 ano a 5 anos e 11 meses)	0,25 m² por criança da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 crianças acrescentar 0,05m² por criança excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos				
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m		1/10	1/20
	LAVANDERIA	0,05 m² pelo total de crianças	Deverá ser equipada para lavagem e secagem de roupas				
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS	6,00 m² cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m	Faixa "A" (4)	1/8	1/16

1- Todo serviço de educação infantil pública ou privada deverá ser oferecido preferencialmente em pavimento térreo.

2- Quando se tratar de imóvel com mais de um pavimento, poderão funcionar em pavimentos superiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e a área de serviço, sendo vedada a utilização de tais espaços para quaisquer atividades com as crianças atendidas no local.

3- Poderão ainda funcionar em pavimentos inferiores ao térreo única e exclusivamente os setores Administrativo, Serviço e Áreas Descobertas – área de serviço e área de recreação (crianças na faixa etária de 1 (um) a 5 (cinco) anos e 11 (onze) meses) sendo vedado o solário (crianças de 0 (zero) a 1 (um) ano).

4- As edificações destinadas à educação infantil deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.

422

ANEXO 03

173

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

TABELA- 03F – EDUCAÇÃO FUNDAMENTAL E MÉDIO

Setor	Programa Mínimo (1)	Dimensionamento Mínimo (2)				Aberturas (fração da área)	
	Compartimento	Área	Requisitos Mínimos	Pé-Direito (3)		Insolação	Ventilação
PEDAGÓGICO	SALA DE AULA	1,20 m² por aluno		3,00m	Espaço "I"	1/5	1/10
	PÁTIO COBERTO/ REFEITÓRIO	0,50 m² por aluno (4)		3,50m			
ADMINISTRATIVO	RECEPÇÃO / SECRETARIA	10,00 m² (5)	---	3,70m	Espaço "I" ou faixa "A" (6)		
	SALA PROFESSORES / REUNIÕES	0,10 m² pelo total de alunos / com mínimo de 8,00 m²					
	ALMOXARIFADO	8,00 m²					
APOIO	SANITÁRIO PARA ALUNOS	---	1 bacia, 1 lavatório, 1 chuveiro/ducha e 1 mictório para cada 25 alunos / separados por sexo	2,50m	Faixa "A"	1/10	1/20
SERVIÇO	COZINHA (7)	0,25 m² por aluno da faixa etária para unidades até 100 crianças / a partir de 100 alunos acrescentar 0,05m² por aluno excedente de 100	Deve conter ponto de água para lavagem de piso, ponto de água quente para lavagem de utensílios, ponto de gás, telas milimétricas em todas as aberturas, pia para lavagem de utensílios, e uma pia exclusiva para lavagem de mãos das manipuladoras de alimentos	3,00m	Faixa "A"	1/8	1/16
	DESPENSA	20% da área da cozinha	---	2,70m		1/10	1/20
	VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS (8)	6,00 m² cada	1 bacia, 1 lavatório e 1 chuveiro/ducha para cada 20 empregados / separados por sexo / deve conter armários para funcionários	2,50m	Faixa "A" (9)		
ÁREAS DESCOBERTAS	ÁREA DE SERVIÇO	10,00 m²	Deverá ser isolada fisicamente dos demais ambientes frequentados pelos alunos e pelo público, com abrigo para botijões de gás, abrigo para lixo e ponto de água para lavagem de piso	---	---		---
	ÁREA DE RECREAÇÃO	0,50 m² por aluno (11)					

1- As edificações destinadas ao ensino fundamental e médio deverão atender às normas gerais para promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

(1) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(2) Em caso de adaptação, poderão ser admitidas reduções a critério da autoridade competente.
(3) Em caso de adaptação poderá ser reduzido de acordo com o estabelecido na Subseção II - Das Edificações Para Usos Educacionais, da Seção V - Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais, do Capítulo XIV - Das Disposições Específicas para as Edificações por Uso.
(4) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m² (dois metros quadrados).
(5) Quando possuir mais que um, poderão ser menores, com no mínimo 6,00 m² (seis metros quadrados) cada.
(6) Quando existirem meios mecânicos de ventilação e iluminação poderão estar voltados para a faixa "A".
(7) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(8) Quando não houver preparação de alimentos, poderá ser substituída por COPA com área mínima de 4,00 m² (quatro metros quadrados).
(9) Podendo ser reduzido a critério da autoridade sanitária.
(10) Poço descoberto, duto vertical, duto horizontal ou meios mecânicos.
(11) A soma da área de recreação coberta e descoberta deverá ser de no mínimo 2,00 m² (dois metros quadrados).

1423
174

ANEXO 03

DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS E DAS ABERTURAS

As edificações destinadas ao uso "Saúde" e/ou "Saúde integrados a Serviços Sociais" (asilos) deverão atender os dimensionamentos mínimos específicos, de acordo com as normas e regulamentos específicos a cada atividade. Em caso de ausência de qualquer dimensionamento, deverá ser utilizado o disposto neste anexo, de acordo com o critério de similaridade.

Os ambientes que necessitam de condições especiais de iluminação e ventilação, como os locais de reunião em geral, os estádios, as garagens comerciais, os shopping-centers e similares que apresentem compartimentos de grande dimensionamento, cinemas, teatros, museus, salas de radiografia, laboratórios e similares, câmaras frigoríficas, entre outros, deverão observar o disposto nas normas técnicas com relação à iluminação e ventilação, garantindo o mínimo estabelecido.

424
175

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

TABELA-04A – DOS REQUISITOS PARA A QUANTIFICAÇÃO DOS SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Residencial: - Unifamiliar - Multifamiliar Horizontal e Vertical	Prever no mínimo um banheiro por unidade residencial									
Hotéis, Motéis, Casas de Pensão, Hospedarias, Colônias de Férias, Acampamentos e congêneres que não possuam instalações sanitárias individuais (1)	01	01	01	01	01	01	---	sim	sim	sim
	Para cada 20 leitos ou fração do pavimento a que serve						opcional			
Orfanatos, Albergues e Congêneres, Estabelecimentos Militares e Penais, Conventos, Mosteiros, Seminários e similares	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 10 leitos ou fração do pavimento a que serve						20 leitos			
Educação – Escolas e Internatos	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve									
	01	01	01	01	01	01	01			
	Para cada 10 salas de aulas para professores						opcional			
Educação – Pré-escola e assemelhados (crianças de 0 a 6 anos)	01	01	01	01	01	01	---	sim	sim	sim
	Para cada 25 alunos(as) por pavimento a que serve						---			
Áreas de recreação em Edificações de Educação – Escola e Internatos	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 100 alunos(as)				100 alunos se houver prática de educação física		200 alunos (opcional)			
Locais de práticas esportivas e piscinas (inclusive para os praticantes em ginásios e estádios)	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	40 mulheres	40 homens 60 se houver mictório	40 mulheres	40 homens	40 banhistas		20 homens (opcional)			
Locais de reunião e afluência de público de cultos religiosos	01	01	01	01	---	---	01	sim	sim	sim
	Para cada 200 lugares									

(1) em estabelecimentos com instalações sanitárias individuais (por dormitório), poderá ser previsto apenas instalações de uso comum em espaços públicos na proporção de um feminino e um masculino (composto cada um por uma bacia e um lavatório) para cada 100 leitos.

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES 176

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		lavatório		chuveiro		mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Locais de reunião e afluência de público sociais, culturais, esportivos e de cultos religiosos (Cinemas, Teatros, Auditórios, Ginásios, Estádios) (2)	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 100 lugares		Para cada 200 lugares							
Circos, Parques de Diversão de Uso Público	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 200 lugares									
Supermercados, Shopping Centers, Galerias e Centros Comerciais	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	---
	Para cada 1.000m² de área total									
Edifícios de Comércio e/ou Serviços e assemelhados	01	01	01	01	---	---	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 200m² ou fração de área útil de salas									
Comércio onde se consome gêneros alimentícios (3)(4), locais de atendimento ao público (agências bancárias, repartições e congêneres)	01	01	01	01	---	---	---	sim	sim	sim
	Para cada 200m² ou fração de área útil para uso público(5)									
	01	01	01	01	---	---	---			
	Para cada 200m² ou fração de área útil para funcionários(6)									
Industrias e Grandes Oficinas	01	01	01	01	01	01	01 (opcional)	sim	sim	sim
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno									

(2) Apenas para o público, para os praticantes de atividades ver item específico.
(3) Os compartimentos com até 30,00 m² (trinta metros quadrados) prever apenas um sanitário para funcionários e um ponto de água acessível a todos, para lavagem de mãos do público consumidor.
(4) Os compartimentos com mais de 30,00m² (trinta metros quadrados) e com até 200,00m², prever apenas um sanitário adaptado para cada sexo.
(5) Cálculo apenas para a área destinada ao público.
(6) Cálculo apenas para a área destinada aos funcionários.

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Uso da edificação	Número de peças sanitárias							Separação por sexo	Acesso Independente	Inst. Por Andar
	Bacia		Lavatório		Chuveiro		Mictório			
	fem	masc	fem	masc	fem	masc	masc			
	critério		critério		critério		critério			
Edificações destinadas a atividades ou operações onde os trabalhadores desempenhem atividades insalubres, com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou substâncias que provoquem sujidade e nos casos em que haja exposição de calor intenso.	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 trabalhadores(as) por turno				10 trabalhadores(as) por turno		20 trabalhadores(as) por turno			
Aeroportos, Estações Rodoviárias, Ferroviárias, Portuárias e Estabelecimentos Congêneres. Velórios e Cemitérios	01	01	01	01	01	01	01	sim	sim	sim
	Para cada 20 pessoas em locais de trabalho (7)									
	01	01	01	01	---	---	02			
	Para até 150,00m² de área de atendimento, espera e recepção para uso público									
	02	02	02	02	---	---	02			
	Para áreas maiores que 150,00m² e até 500,00 m² de atendimento, espera e recepção para uso público									
	03	03	03	03	---	---	03			
	Para áreas maiores que 500,00m² e até 1000,00 m² de atendimento, espera e recepção para uso público (8)									

Para todas as edificações deverá ser observado o disposto nas Normas Técnicas Oficiais com relação à instalação de sanitários acessíveis (especialmente em relação à quantificação, dimensionamento e projeto).

(7) destinado para funcionários

(8) Acrescentar mais 01 bacia, 01 lavatório e 01 mictório para cada 500,00m² (quinhentos metros quadrados) ou fração excedente de 1.000,00m² (mil metros quadrados) para o sexo masculino e a mesma quantidade para o sexo feminino, com a exceção do mictório.

427

175

ANEXO 04

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DE SANITÁRIOS

Tabela-04B – DIMENSIONAMENTO DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Tipo de Peça	Dimensões Mínimas das Instalações	
	Largura (M)	Área (M²)
Bacia (Cela)	1,00	1,20
Lavatório (Cela)(5)	0,80	0,80
Chuveiro (Cela)	1,00	1,20
Mictório (Cela) (6)	0,80	0,80
Bacia e Lavatório	1,00	1,72
Bacia, Lavatório e Chuveiro	1,10	2,50
Bacia, Lavatório, Chuveiro adaptados para pessoas com Deficiência	Seguir parâmetros estabelecidos na Norma Técnica Oficial.	

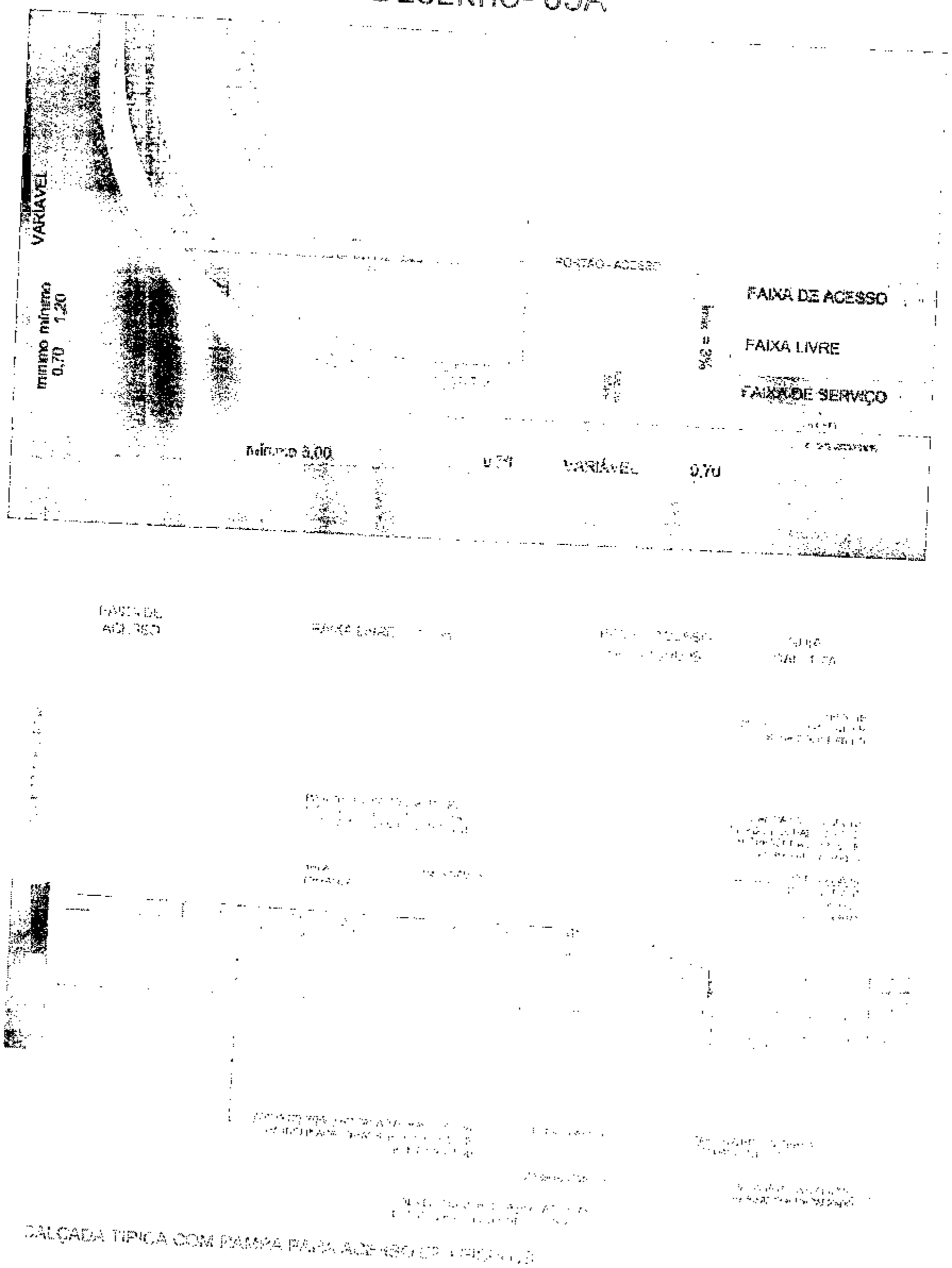
(5) Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos lavatórios quando dispostos em bancadas ou em linha.

(6) Será admitido o distanciamento mínimo de 0,60 (sessenta centímetros) entre os eixos dos mictórios quando dispostos em linha.

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO- 05A



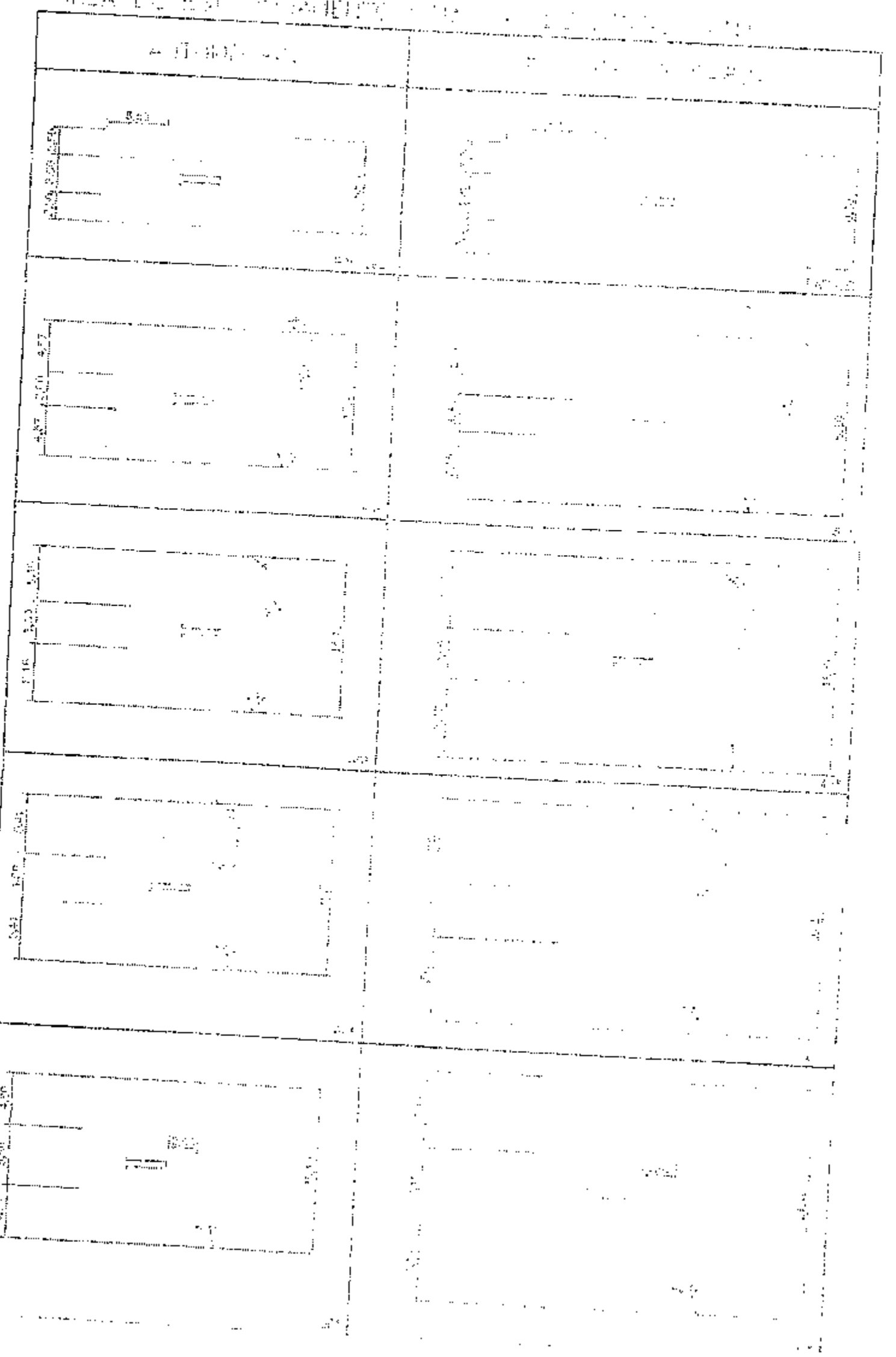
CALÇADA TIPICA COM RAMPA PARA ACESSO DE PESSOAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
429
180

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO - 05B

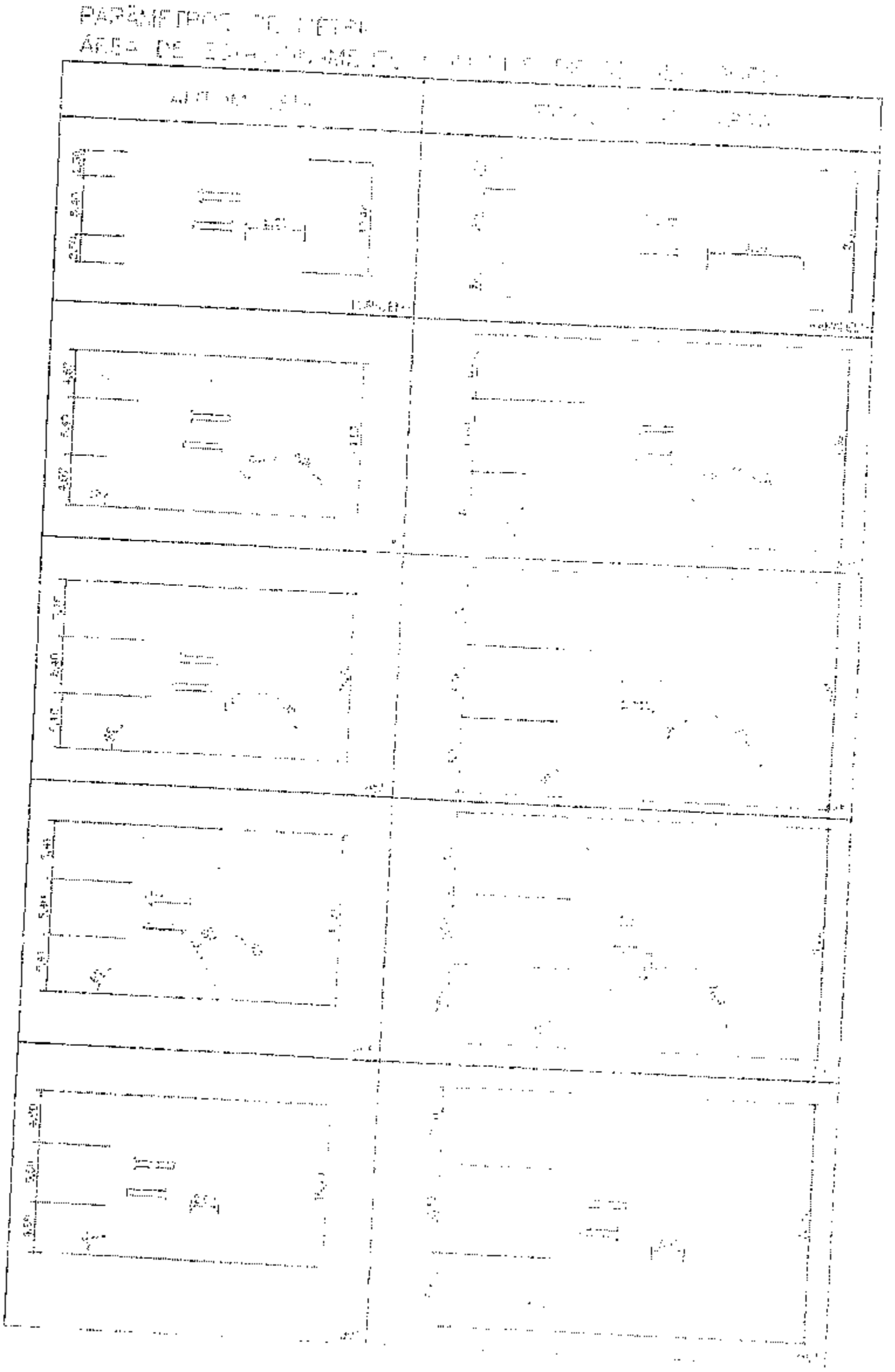


430

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

DESENHO - 05C



431
182

ANEXO 05

QUANTIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

TABELA- 05D

Atividade	Vagas Privativas	Vagas Públicas
Unirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	
Multirresidencial	Mínimo de uma vaga por unidade residencial	De 06 a 10 unidades: mínimo de duas vagas De 10 a 30 unidades: mínimo de três vagas Acima de 30 unidades atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.
Comercial, Industrial e serviços		Mínimo de uma vaga para cada 80,00m² de área construída, mínimo 03 vagas
Edifícios de escritórios	Mínimo de uma vaga por unidade	Mínimo de uma vaga para cada 150,00m² de área construída, mínimo 03 vagas
Igrejas e templos		Mínimo de uma vaga para cada 30,00m² de área construída, ou uma vagas a cada dez assentos (o que for mais restritivo)

Obs1: Para os imóveis classificados como Polos Geradores de Tráfego, conforme legislação específica, cuja implantação ou ampliação dependa da obtenção, pelo interessado, da Certidão de Diretrizes Viárias (CDV), a área ou número de vagas mínimas obrigatórias deverão atender o estabelecido pela Secretaria de Transportes.

Obs2: A área construída utilizada para fins de cálculo de vagas de estacionamento deve ser a área edificada, excluindo-se vazios, área de jardins, estacionamentos, área descobertas e equipamentos (casa de máquinas, bombas e geradores).

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

TABELA-06A – GERAL

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
1- Não comunicar ao órgão competente do município a baixa da responsabilidade técnica quando cessar a mesma.	10	Profissional infrator
2- Executar obra de construção, ampliação, reforma, demolição de qualquer natureza sem licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou sem responsável técnico (no caso de ter sido solicitada a baixa de responsabilidade técnica).	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente (exceto em caso de baixa de responsabilidade técnica)
3- Executar obra e/ou demolição de qualquer natureza em imóveis de valor cultural e sítios históricos sem licenciamento.	120	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
4- Executar obras de implantação, ampliação e reforma de redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações, gás canalizado, central de GLP e congêneres, bem como implantar equipamentos complementares de cada rede, transformadores e similares sem licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
5- Executar implantação ou rebaixamento de guia sem licenciamento.	30	Proprietário

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
6- Executar ou colocar tapume, stand de vendas, caçambas e outros serviços de apoio às construções sem licenciamento.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
7- Executar a canalização e/ou desvio de cursos d'água no interior e/ou exterior dos lotes sem licenciamento.	120	Proprietário
8- Não requerer a prorrogação de prazo da licença se dentro do prazo fixado, a construção não for concluída.	2	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
9- Habitar, ocupar, utilizar obra concluída sem o Certificado de Conclusão de Obra.	60	Proprietário
10- Não fornecer ao município, quando solicitado, os projetos e as anotações de responsabilidade técnica de equipamentos implantados.	10	Profissional responsável técnico
11- Não manter as instalações e equipamentos em perfeito estado de conservação e funcionamento.	10	Infrator

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
12- Não executar a vedação do terreno no alinhamento da via pública, a vedação e o lacre das vias de acesso ao imóvel, quando tratar-se de imóvel com obra paralisada por mais de 30 (trinta) dias, ou em ruínas, ou que possibilite efetivamente a ocupação irregular.	30	Proprietário
13- Não promover a demolição a bem da segurança pública determinada pelo Órgão Municipal Competente nas hipóteses de ruína iminente.	30	Proprietário
14- Não executar obras de emergência, para garantia de estabilidade, sob responsabilidade do profissional legalmente habilitado, ou a demolição de qualquer construção, contígua ou não ao logradouro público, com risco de desabamento, excetо as edificações de valor cultural que deverão receber medidas protetoras as expensas do proprietário.	30	Proprietário
15-Não executar medidas protetoras para a conservação do solo em terrenos de aclive acentuado, sujeitos à ação erosiva da água das chuvas e que, por sua localização, possam ocasionar problemas à segurança de edificações próximas, à limpeza e à circulação nos passeios e logradouros.	30	Proprietário

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
16- Executar instalações temporárias antes da expedição do alvará de construção da obra.	60	Proprietário
17- Executar instalações temporárias sem atender às determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário
18- Não efetuar a vedação da obra durante a sua execução, ou efetuá-la em desacordo com as determinações desta Lei Complementar.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
19- Iniciar os processos usuais de preparação de contenção do solo, visando segurança e as condições desejadas para a execução da obra antes da expedição do devido licenciamento.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
20- Não executar na área interna da obra, sistema de contenção contra o arrastamento de terras e resíduos, com o objetivo de evitar que estes sejam carregados para galerias de águas pluviais, córregos, rios e lagos, causando assoreamento e prejuízos ambientais aos mesmos.	10	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

PROTOCOLO E ARQUIVO • CÂMARA MUNICIPAL
Fls. 435

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
21- Não proporcionar o escoamento às águas pluviais e a proteção do terreno contra infiltrações ou erosão durante a execução da construção.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
22- Comprometer as tubulações e instalações sob o passeio do logradouro, quando da execução de escavações e movimentos de terra.	50 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
23- Não apresentar ao órgão competente, quando solicitado, o laudo técnico quanto à garantia da integridade e estabilidade dos imóveis cadastrados como de valor cultural ou em sítios históricos, bem como diagnóstico arqueológico.	10 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
24- Não executar a proteção e escoramento das instalações de serviço público durante os processos usuais de preparação e contenção do solo.	30 e embargo da obra	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
25- Não executar a construção, manutenção e contenção do terreno, quando exigido pelo órgão competente, na hipótese de alteração do perfil natural do mesmo pelo(s) proprietário(s) ou seu preposto.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

PROTOCOLO E ARQUIVO CÂMARA MUNICIPAL 5 FOLHA 439

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
26- Não executar as obras exigidas pelo órgão competente, em relação aos muros de arrimo no interior de terrenos e nas divisas com vizinhos quando as terras do terreno mais alto ameaçarem desabar, pondo em risco as construções, acaso existentes no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.	60	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
27- Depositar material de construção no logradouro público.	50	Proprietário
28- Não adotar as medidas necessárias e possíveis para garantir a segurança dos trabalhadores, do público, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, bem como para impedir qualquer transtorno ou prejuízo a terceiros ou à parte do logradouro público que ficar com a limpeza prejudicada pelos seus serviços, durante a execução das obras e demolições.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
29- Não conservar durante a execução da obra o logradouro permanentemente limpo.	50	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente
30- Executar demolição fora do horário estabelecido pelo órgão competente.	30	Proprietário e Profissional responsável técnico simultaneamente

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
31- Não manter os materiais de abertura de valas ou de construção, em recipientes estanques, de forma a evitar o espalhamento pelo passeio ou pelo leito da rua.	50	Infrator
32- Não apresentar laudo técnico quanto a garantia da integridade e estabilidade dos imóveis de valor cultural ou em sítios históricos, quando da execução de serviços.	4	Infrator
33- Não recompor o logradouro de acordo com as condições originais e conforme a legislação vigente, após a conclusão de obras e serviços.	8	Infrator
34- Colocar materiais de construção ou entulhos, destinados ou provenientes de obras particulares, nos logradouros públicos.	50	Infrator
35- Utilizar o logradouro público para a execução de serviços ou obras, além dos limites estabelecidos.	50 e apreensão, remoção do material	Infrator

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
36- Não proceder a construção ou a reconstrução dos passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não edificados, conforme as especificações indicadas pelo órgão competente.	8	Infrator
37- Colocar cunhas, rampas de madeiras ou outro material, fixas ou móveis, na sarjeta ou sobre o passeio.	8	Infrator
38- Não providenciar a limpeza, a remoção e a destinação final adequada dos resíduos sólidos de construção e demolição gerados na obra.	50	Infrator
39- Não deixar acessível e em perfeito estado de conservação, à fiscalização municipal, o alvará, o projeto aprovado e as ARTs.	4	responsável
40- Não apresentar o perfil indicativo com o resultado das sondagens executadas no terreno, quando solicitado pelo órgão competente.	4	ao proprietário e ao responsável técnico
41- Executar construção sem obedecer o correto alinhamento predial determinado de acordo com os projetos oficialmente aprovados.	30	ao proprietário e ao responsável técnico

4363

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
42- Não promover a colocação de placa de obra nos requisitos desta Lei Complementar	60	responsável
43- Não executar sistema de drenagem no interior do lote	30	ao proprietário
44- Não encaminhar quando necessário o escoamento das águas pluviais para o curso de água, vala que passe nas imediações, ou para o sistema de captação de águas pluviais, devendo, neste último caso, ser conduzida sob o passeio.	30	ao proprietário
45- Executar os conjuntos de serviços específicos durante a realização de obra ou serviço em desacordo com as disposições desta lei complementar e das normas técnicas oficiais vigentes.	10	ao responsável
46- Instalar elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte, para uso particular, comercial ou industrial, sem a execução por empresa especializada com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente se for o caso.	10	ao responsável

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
47- Não adequar os elevadores das edificações de utilização de público ao uso por pessoas com deficiência.	10	ao responsável
48- Não executar a ligação dos efluentes sanitários domésticos na rede de coleta de esgotos, desativando a fossa séptica e o sumidouro.	4	ao proprietário
49- Não efetuar manutenção periódica na fossa séptica, ou não possuir indicação precisa de sua localização.	4	ao proprietário
50- Não executar, quando exigido, reservatório de água pluvial, bem como, efetuar sua manutenção periódica e indicação precisa de sua localização.	30	
51- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequados à legislação especifica.	10	ao responsável
52- Não apresentar sistema de proteção para descargas atmosféricas (pára-raios) quando for necessário o mesmo.	5	ao responsável

ARQUIVO CÂMARA MUNICIPAL 441 1631

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
53- Executar marquise em desacordo com parâmetros disciplinados por esta Lei Complementar.	5	ao responsável
54- Não apresentar sistema de proteção contra incêndio, alarme e evacuação adequado à legislação específica, em imóveis de interesse de Proteção, Conservação, Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural.	20	ao responsável
55- Não apresentar quando exigido laudo técnico emitido por profissional ou empresa legalmente habilitados e cadastrados, quanto ao sistema de proteção para descargas atmosféricas.	5	ao responsável
56- Não substituir os sistemas que utilizem materiais radioativos ou que tenham se tornado radioativos em função do tempo de utilização ou devido a quantidade de descargas atmosféricas absorvidas.	10	ao responsável
57- Executar abertura para a divisa a menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) destas.	30	ao responsável

7442

443

ANEXO 06

PENALIDADES POR DESATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA LEI COMPLEMENTAR

INFRAÇÃO	VALOR UFM	AGENTE PENALIZADO
58 – Não executar fechamento com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, em sacadas, balcões, varandas ou terraços junto às divisas.	30	ao responsável
59 – Não possuir instalações sanitárias destinadas ao público nos casos em que a presente lei determinar.	10	ao responsável
60 – Outras proibições previstas nesta lei complementar.	2	ao responsável

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9588
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
210

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTICA E REDAÇÃO

Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018
Processo nº 44 / 2018

De iniciativa legislativa do **Chefe do Poder Executivo**, a proposta em estudo institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos do artigo 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica do Município, e dá outras providências.

Em síntese, a proposta é composta por quinhentos e cinquenta e um artigos e seis anexos, que estabelecem normas gerais e específicas a serem obedecidas para elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território municipal.

Diante da complexidade do assunto, a Comissão Permanente de Justiça e Redação, para início dos estudos da matéria, em data de 18 de maio de 2018, reuniu-se com o Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo, senhor Cláudio de Faria Rodrigues e sua equipe, que fizeram uma apresentação minuciosa de todo o Código de Obras e Edificações – COE, demonstrando de como foram os trabalhos e estudos que ensejaram o formado final da proposta e, ainda, deixando claro que em sua base foram respeitadas sempre as disposições constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo e das demais legislações federais e estaduais que disciplinam a matéria.

Ante esta premissa, cabe salientar que a Comissão Permanente de Justiça e Redação não possui atribuições para julgar ou mesmo analisar questões de ordem técnicas da propositura, cabendo às demais comissões pertinentes ao assunto, se entenderem necessário, realizar estudos e/ou diligências a respeito, pois, a esta comissão caberá a análise e estudo do projeto de lei em relação as questões jurídicas e redacionais.

Portanto, frisamos que no parecer da Procuradoria Jurídica desta Casa (fls. 195/213) as questões apresentadas de ordem técnica e não jurídicas, não serão consideradas para a presente análise.

Dentre as questões de ordem jurídica, às fls. 199/200 a Procuradoria entende que há questões atinentes ao direito civil e ao direito do trabalho e, portanto, haveria usurpação de competência para inciativa legislativa que caberia apenas aos Estados, Distrito Federal e à União.

Em estudo, verificamos que os artigos arrolados pela Procuradoria Jurídica, simplesmente tratam de edificações nos estabelecimentos comerciais e industriais do município, não havendo nenhuma afronta ou inovação às legislações civis ou trabalhistas. O próprio parecer da Procuradoria Jurídica menciona que essas exigências apenas observam normas já existentes, não inovam no sistema, motivo pelo qual não parecem ser inconstitucionais.

445

217

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Conforme já exposto acima, o Secretário Municipal de Planejamento e Urbanismo do Município demonstrou que todo o texto proposto para o código de obras e edificações foi baseado no Código Sanitário do Estado de São Paulo e demais legislações federais e estaduais pertinentes ao assunto, portanto, imperioso reforçar a própria menção da Procuradoria Jurídica, ou seja, as exigências apresentadas apenas observam normas já existentes, razão pela qual, não verificamos óbices jurídicos que possam macular a proposta.

Ainda às fls. 200 do parecer da Procuradoria Jurídica, há o entendimento da existência de normas de "índole civil", por prever consequências a terceiros. responsabilidade de material e responsabilidade por prejuízos; mas, ressalta no parecer "embora a lei não diga expressamente".

Conforme verificamos, as previsões existentes (arts 22 III, IV e V) são previsões para garantia da das obras no município, que não podem de maneira alguma ser confundidas com normas da legislação civil, até porque determinações desta espécie já aparecem em outros projetos e nunca foram questionadas nem mesmo pela própria Procuradoria da Casa.

Continuando às fls. 200 do parecer, a Procuradoria entende que os arts. 207 e 353, § 2º, do projeto de lei afrontam legislação civil; mas, temos novamente que reafirmar que não normas já existentes no município, apenas estão sendo regulamentas e incluídas no texto do código de obras e edificações. O Código Civil apenas prevê o direito de construir, mesmo com a existência dos denominados "vãos" e, por sua vez, o texto a ser inserido no código de obras e edificações procura disciplinar essa prática no Município, ou seja, não há conflito.

A Procuradoria Jurídica, às fls. 201, entende que os artigos 101, § 2º; 103, 104 e 105 são inconstitucionais, pois afrontam ao princípio da legalidade por prever prazos por meio de decreto. Ocorre que, os prazos a serem estabelecidos nos artigos citados são de cunho meramente administrativos, portanto, entendemos não haver inconstitucionalidade. Como exemplos têm os prazos estabelecidos para exames de documentação e outros serviços em Cartórios de Imóveis, Cartórios de Notas, etc., que são disciplinados por normas internas.

Nas fls. 202 do parecer, há certa continuidade do entendimento da Procuradoria Jurídica com relação às exigências do Poder Executivo, mas, verificamos que são exigências para fins administrativos, cujo poder de fiscalização do Poder de Polícia do órgão público lhe dá total amparo no direito administrativo.

446

218

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Continuando neste aspecto, verificamos que a Procuradoria Jurídica entende que o artigo 30, § 3º do projeto de lei, viola o direito de petição assegurado pela Constituição Federal, mas, verificamos que esse é um procedimento já existente para abertura de processo e demais expedientes, não se confunde com o direito de petição e, neste caso, damos como exemplos também os cartórios de registro de imóveis, registro civil, notas, etc., que também impõem a apresentação de determinada documentação para a abertura do processo. Sendo assim, não vemos qualquer caso de ilegalidade.

Às fls. 205 do parecer da Procuradoria Jurídica, há menção sobre a imperatividade da lei, ou seja, foram observadas as disposições contidas no parágrafo único do artigo 146, artigo 152, artigo 153, artigo 155, artigo 156, parágrafo único do artigo 157, artigo 158, Seção V – Da Utilização de Materiais Sustentáveis e seus artigos 165 e 166, inciso III do artigo 296, artigo 307, artigo 308 e Seção V – Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais e seu artigo 486, os quais apresentam a expressão "recomendações", o que retira totalmente a natureza de impor ou permitir uma conduta, mas, apenas dá uma recomendação, o que em nada acrescenta ao texto legal.

Entendemos e concordamos com a orientação da Procuradoria Jurídica, pois, realmente em nada acrescenta ao texto legal uma simples recomendação, em que em nada obriga a sua obediência, razão pela qual entendemos viável a proposição de emenda para supressão dos artigos. Apenas salientamos que manteremos o inciso III do artigo 296 e os artigos 307 e 308, pois, apesar de passarem uma recomendação, ao mesmo tempo, em continuação, determinam uma metragem mínima admissível, assim entendemos melhor a não supressão desses dispositivos.

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 09 / 04 / 2018

Assim, propomos a seguinte emenda supressiva:

EMENDA SUPRESSIVA:

Ficam suprimidos do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, o parágrafo único do artigo 146, artigo 152, artigo 153, artigo 155, artigo 156, parágrafo único do artigo 157, artigo 158, Seção V – Da Utilização de Materiais Sustentáveis e seus artigos 165 e 166, e Seção V – Das Edificações Especiais e Socioinstitucionais e seu artigo 486; renumerando-se os artigos e dispositivos necessários.

Ainda às fls. 205 do parecer da Procuradoria Jurídica, há o apontamento de que o artigo 550 do projeto de lei complementar está revogando a Lei nº 3699/91, que por sua vez, já foi revogada pela Lei nº 3713/91.

Verificamos correta a informação apresentada e, para sanar o lapso ocorrido propomos a seguinte emenda modificativa:

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO Projeto de Lei Complementar nº 02/2018. Institui o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.**

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018 Fls. 04

EMENDA MODIFICATIVA:

O artigo 550 do projeto de Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 550. Ficam revogadas as Leis Complementares nº 06 de 20 de setembro de 2002; e 62 de 13 de novembro de 2009; as Leis Municipais nºs 2292 de 12 de maio de 1977; 2940 de 22 de agosto de 1985; 3026, de 22 de julho de 1986; 3412, de 22 de março de 1989; 4098, de 16 de novembro de 1993; 4562, de 5 de novembro de 1996; 4935, de 8 de setembro de 1999 e 5354, de 22 de abril de 2002; os artigos 9º a 14, o artigo 18, os artigos 25 a 37 e os artigos 39 ao 48 da Lei Municipal nº 4630, de 27 de junho de 1997, com nova redação dada pelas Leis Municipais nºs 4794, de 17 de julho de 1998 e 6562, de 8 de julho de 2011; os artigos 1º, 2º, 3º e 5º da Lei Municipal nº 3610, de 20 de setembro de 1990.**"

Às fls. 206 do parecer da Procuradoria Jurídica é apontada uma questão que merecer ser solucionada, com relação aos artigos 32 e 68, os quais apresentam em seu texto as expressões "interrompido" e "suspenso", pois, em termo jurídicos essas expressões têm sentidos diferentes, o que pode causar enormes problemas para a Administração Municipal durante a sua aplicabilidade. Esta Comissão entende que o termo correto a ser empregado no texto legal é a expressão "suspenso", sendo assim, apresentamos as seguintes emendas modificativas:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA MODIFICATIVA:

O "caput" do artigo 32 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 32. O curso do prazo de validade do expediente administrativo elencados no artigo 29 desta lei complementar será suspenso, mediante comprovação das seguintes ocorrências suspensivas, somente enquanto durar o impedimento:**"

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA MODIFICATIVA:

O artigo 68 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 68. No caso de paralisação da obra, mantém-se a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras, exceto quando o motivo da paralisação for decorrente de decisão judicial afeta à mesma, caso em que será suspensa a contagem do prazo de validade do Alvará para Execução de Obras concedido.**"

448

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

Devemos observar também a redação do artigo 233, que traz um inciso com redação que poderia estar incluída em seu "caput". Assim, para melhor adequação redacional, propomos a seguinte emenda modificativa e emenda supressiva:

EMENDA MODIFICATIVA:

O "caput" do artigo 233 da Lei Complementar nº 02/2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 233. Nos empreendimentos em geral, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), é obrigatória a execução de reservatório para acumulação de águas pluviais:"

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA SUPRESSIVA:

Fica suprimido o inciso I do "caput" do artigo 233 da Lei Complementar nº 02/2018.

Apresenta o parecer da Procuradoria Jurídica às fls. 207, uma questão que devemos levar em consideração com relação ao Anexo 6 do projeto de lei complementar, no qual sugere inserção de uma cláusula genérica para sanções que não estão previstas de forma clara no texto legal. Entendemos sim, viável a apresentação de emenda inserindo tal previsão, pois, realmente verificamos que há alguns casos previstos nesta lei complementar que não estão sujeitos às sanções. Assim propomos a seguinte emenda aditiva:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA ADITIVA:

Fica acrescido o item 60 ao Anexo 6 da Lei Complementar nº 02/2018, com a seguinte redação:

Infração	Valor UFM	Agente Penalizado
60 - Outras proibições previstas nesta lei complementar.	**2**	**Ao responsável**

No mais, com relação ao aspecto redacional, a Comissão de Justiça e Redação comunga com os apontamentos apresentados no parecer da Procuradoria Jurídica, e apresenta **emenda modificativa** aos dispositivos abaixo relacionados nas letras "a" a "l", os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

449

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Fls. 06

a) art. 23...

I – segurança aos usuários e à população, indiretamente a ela afeita;

b) art. 24...

§3º Para as obras não iniciadas o Poder Executivo Municipal poderá aceitar o pedido de baixa da responsabilidade, sendo que o proprietário/possuidor terá um prazo de 30 (trinta) dias para indicar novo profissional e, após esse período, o Poder Executivo Municipal cancelará o Alvará de Aprovação de Projeto.

...

§5º Uma vez solicitada a baixa de responsabilidade, com a construção em andamento, a obra será paralisada até que outro profissional legalmente habilitado assuma a responsabilidade técnica, sendo que a continuidade da obra estará sujeita às penalidades previstas nesta lei complementar.

c) art. 39...

§2º Quando o terreno não possuir edificação ou início de obra no prazo para execução especificado no caput deste artigo, a delimitação do alinhamento do terreno deverá ser feita no muro, podendo o mesmo estar localizado após o Recuo de Alinhamento em casos excepcionais.

d) art. 44 ...

§6º Todos os projetos de diferentes órgãos (Prefeitura, CETESB, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outros) deverão ser compatíveis entre si.

e) Art. 122. No local das obras públicas deverá ser colocada placa de acordo com o disposto em normas específicas, sendo que na ausência de norma específica será seguido o disposto nessa Seção.

f) Art. 178...

§2º No caso em que houver interesse, os muros laterais no recuo de alinhamento predial, poderão ser reduzidos ou eliminados, sem que isso implique em obrigação para que os confrontantes façam o mesmo, sendo vedada a utilização do muro confrontante para qualquer fim.

450
222

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

g) Art. 199 ...

Parágrafo único. Sempre que existir piso utilizável e descoberto acima do solo encostado ou a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverá existir muro de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros), observando-se que qualquer limite desses pisos cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertos a menos de 0,75m (setenta e cinco centímetros) das divisas.

h) Art. 226...

§1° O reservatório deverá ter a capacidade mínima de 500 L (quinhentos litros).

i) Art. 265. Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos assemelhados que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,00m (nove metros) medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura ao atendimento da faixa livre "A" no trecho em que ocorrer tal situação.

j) Subseção III - DOS ELEVADORES DE CARGA E MONTA CARGAS

Art. 285. Os elevadores de carga e monta cargas deverão satisfazer às normas previstas para elevadores de passageiros, no que lhes for aplicável, e com as adaptações adequadas, conforme as condições específicas e as disposições das Normas Técnicas Oficiais.

Art. 286. Os elevadores de carga e monta cargas deverão dispor de acesso próprio, independente e separado dos corredores, passagens ou espaços de acesso aos elevadores de passageiros.

Art. 287. Os elevadores de carga e monta cargas poderão ser mantidos em torres metálicas, em substituição às caixas, desde que as torres sejam mantidas completamente fechadas em toda a sua extensão, de modo que a segurança do uso seja garantida.

Parágrafo único. Os elevadores de carga e monta cargas poderão deslocar-se vertical ou horizontalmente ou em ambos os sentidos.

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO - Projeto de Lei Complementar nº 002 / 2018 – Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 288, Os modelos não usuais de elevadores de carga e monta cargas, além de obedecerem às disposições desta Lei Complementar, no que lhes for aplicável, e às Normas Técnicas Oficiais, deverão apresentar os requisitos necessários para assegurar adequadas condições de segurança aos usuários.

k) Art. 454. Poderá haver mezanino nas lojas dos centros e galerias comerciais, desde que atendidos os seguintes requisitos:

l) Art. 533 ...

§4º O autuado deverá pagar a multa em até 30 (trinta) dias, obrigando-se, ainda, a apresentar ao órgão competente o comprovante de recolhimento da multa, para anexação ao respectivo processo.

Por fim, analisando o Projeto de Lei Complementar, com as emendas propostas, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, e não havendo vícios jurídicos que possam macular o mesmo, opinamos por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO.**

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 05 de julho de 2018.

PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Presidente – Relator

MAURO LUIS CLAUDINO DE ARAUJO
Membro

JOSÉ ANTONIO CUCO PEREIRA
Membro

452

225

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E HABITAÇÃO

Projeto de Lei Complementar nº.: 002 / 2018
Processo nº.: 044 / 2018

De autoria do **Chefe do Poder Executivo**, o projeto de Lei Complementar em estudo dispõe sobre o **Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes**, nos termos do art. 77, parágrafo único, inciso II e artigo 165, ambos da Lei Orgânica deste Município, e dá outras providências.

A presente proposta legislativa, conforme justifica a Mensagem GP nº 89/2018, visa a instituir o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, mediante a reunião dos preceitos referentes às construções urbanas, especialmente para as edificações, nos aspectos de estrutura, função e forma, convenientes à obra individualmente considerada, nos termos da lei.

Composta por 551 artigos e 06 Anexos, a Lei Complementar em processo legislativo, apresenta normas gerais e específicas a serem obedecidas para a elaboração de projetos, licenciamentos, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e instalações públicas ou privadas, nos imóveis inseridos em todo o território local.

Os autos do Projeto de Lei Complementar estão acompanhados de cópia do Processo Administrativo nº 36.890/17, contendo exposição dos motivos e demais manifestações dos órgãos competentes da Municipalidade, além de outros dados informativos e técnicos a respeito do assunto que veicula.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

453
226

Em observância a todos os trâmites legais, a proposta teve parecer jurídico apresentado pela r. Procuradoria, que realizou os apontamentos devidos.

Houve ainda, parecer das Comissões Permanentes de Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento que, feitas suas considerações, opinaram pela NORMAL TRAMITAÇÃO.

Em estudo acerca das peculiaridades relacionadas a temática desta Comissão Permanente, propomos a seguinte EMENDA SUBSTITUTIVA, nos termos do art. 148, § 3º do Regimento Interno desta Casa de Leis (Resolução 05/2001), cujas razões passamos a discorrer.

Com efeito, o Projeto de Lei Complementar, ao tratar "Das edificações destinadas aos locais de reunião de público", em seus artigos 498 a 505, trouxe em sua minuta inicial, especificamente no **art. 503**, o tema acerca dos tratamentos e isolamentos acústicos de ambientes que apresentem música ao vivo ou assemelhados, vejamos:

> **Art. 503 Deverão, obrigatoriamente, ser dotados de tratamento acústico, independentemente de sua localização, as boates, discotecas, clubes noturnos e sociais ou outros estabelecimentos de comércio, serviço ou institucional, de qualquer natureza, que apresentem música ao vivo, mecanizada ou qualquer tipo de poluição sonora.**

Mediante a observância às técnicas de articulação e redação legislativas, por meio da inserção de 03 parágrafos, o Projeto regulamentou temas pertinentes, tais como, os limites de medição sonora, formas de fiscalização e mecanismos de licença para a regularidade de funcionamento do estabelecimento.

O §1º, como se apercebe na minuta apresentada, apresentou texto confuso e obscuro, apto a levar o operador e

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

454
227

aplicador da legislação ao erro, por meio de interpretações alheias às intentadas pelo Autor do Projeto, vejamos:

Art. 503 (...)

§1° Deverá ser providenciado tratamento acústico do edifício, apresentando isolamento de modo que as medições com o estabelecimento em funcionamento não ultrapassem o máximo de 5 dB (cinco decibels) do ruído de fundo.

Em pesquisas realizadas por esta Comissão, a respeito das metragens ali indicadas, constatou-se que o limite máximo de 5dB (cinco decibels), ainda que aferido sobre "ruídos de fundos", tornam inviáveis a realização de qualquer evento com músicas ao vivo ou mecanizadas ou ainda qualquer variação de poluição sonora.

Estudos técnicos elaborados por órgãos oficiais, tais como a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), apontam que uma conversa em tom médio de voz, entre duas pessoas, alcança, em média, a medida de 60 dB (sessenta decibels).

Por esta razão é que o limitador indicado para os casos em que o estabelecimento esteja em funcionamento, na medida de 05 dB, não torna viável a operação das atividades típicas das edificações destinadas a reuniões públicas.

Note-se que a inviabilidade é evidente ainda que as medidas sejam realizadas sobre os "ruídos de fundo".

Assim sendo, esta Comissão propõe redação substitutiva, a fim de que passe a integrar este Projeto de Lei Complementar, nova redação dotada dos mesmos parâmetros interpretativos fixados em nossa legislação ordinária municipal em vigor.

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - Centro Cívico - Mogi das Cruzes/SP CEP 08780-902 - Fone (11) 4798-9500

455
228

Com efeito, assim dispõe o artigo 62 da Lei Ordinária Municipal de nº 4.630/1997, dispositivo legal que possui correspondência temática com o assunto aqui enfrentado, vejamos:

Art. 62. Serão considerados nocivos à saúde e como perturbação ao sossego público os sons produzidos em ambientes fechados ou abertos, mesmos em estabelecimentos e reuniões autorizadas, quando efetuada a medição a uma distância de 2 (dois) metros da divisa do imóvel do reclamado, for constatado nível de ruído acima de 75 (setenta e cinco) decibels, no horário compreendido entre 6h01 e 22 horas; e de 50 (cinquenta) decibels, das 22h01 às 6 horas do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".

Nesta senda, por meio da interpretação legislativa e adaptação ao contexto, esta Comissão propõe a seguinte emenda **substitutiva**:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 05/12/2018

EMENDA SUBSTITUTIVA

Fica substituído do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, o § 1º do art. 503:

Texto substitutivo

§1º Os edifícios deverão providenciar tratamento acústico, por meio de isolamento sonoro, de modo que, durante o funcionamento do estabelecimento, as medições realizadas em até 02m (dois metros) de distância, não apresentem resultados superiores a 75 (setenta e cinco) decibels, no horário compreendido entre 6h01 (seis horas e um minuto) e 22h (vinte e duas horas); e de até 50 (cinquenta) decibels, das 22h01 (vinte e duas horas e um minuto) às 6h (seis horas) do dia seguinte com aparelho na curva de ponderação "A".

456

Desta forma, restará assegurada a eficácia e eficiência da norma, que regulará com segurança a relação social administrativa entre a Municipalidade e os munícipes desta localidade.

No mais, da análise acerca dos aspectos e peculiaridades pertinentes a esta Comissão, opinamos, de igual modo, por sua **NORMAL TRAMITAÇÃO,** considerada a emenda aqui proposta.

Plenário Vereador Luiz Beraldo de Miranda, em 26 de novembro de 2018.

CARLOS EVARISTO DA SILVA
Presidente da Comissão

ANTONIO LINO DA SILVA
Membro da Comissão

JORGE RODRIGO VALVERDE SANTANA
Membro da Comissão

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Estado de São Paulo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9588
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

457

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº02/2018

APRESENTADO À DELIBERAÇÃO DOS VEREADORES
Sessão Ordinária, em 15/10/2018
2.º Secretário

EGRÉGIO PLENÁRIO:

Tem por objetivo a presente Emenda Aditiva ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2018 o de garantir a segurança dos munícipes, através da devida iluminação pública, quando da travessia dos pedestres em faixas de segurança no período noturno, evitando-se as ocorrências de mortes conforme consta no estudo denominado "Travessias Iluminadas", realizado pela Companhia de Engenharia de Tráfego CET. (cópia anexa)

O estudo apresentado pelo órgão público acima mencionado conclui a necessidade da iluminação nas faixas de segurança e assim evitando acidentes que possam levar a óbito os pedestres.

Quando a legalidade da apresentação da presente emenda o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo apresenta decisão nos seguintes termos:

> **"EMENTA: DIREITO CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DIRETA DE CONSTITUCIONALIDADE – LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL, DE AUTORIA DE VEREADOR QUE ALTEROU O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES, PARA PREVER FAIXA DE PEDESTRES JUNTO AOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E SERVIÇOS – INCONSTITUCIONALIDADE – AUSÊNCIA – O Município detém competência para legislar sobre posturas municipais – Ausência de vício de iniciativa – Precedente deste Colendo Órgão Especial – Vícios inexistentes – Julga-se a ação IMPROCEDÊNTE."** (Adin nº 0265024-74.2012.8.26.0000 – São Paulo – Autor Prefeito de Jundiaí – Réu: Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí)

458
233

(cont... emenda aditiva - Proj. de Lei Complementar nº 10/18) **fls.02**

O trabalho apresentado pela Companhia de Engenharia de Tráfego CET demonstra a efetiva necessidade da disponibilização de iluminação publica e devidamente adequada a finalidade de bem iluminar o local onde exista a faixa de pedestres, evitando-se atropelamentos, pela falta de devida visibilidade no local.

Posto isto e relevando-se que a posposta de emenda é de relevante interesse público pois visa salvar vidas, apresentamos ao Egrégio Plenário a presente Emenda Aditiva ao art. 168, do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, nos seguintes termos:

EMENDA ADITIVA

Fica acrescido o § 10º ao art. 168, do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, com a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 15/6/2018

"Art. 168 (...)

(...)

§10. É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do Município"

Por todo o exposto, espera-se a aprovação da presente emenda pelo Egrégio Plenário desta Casa de leis.

Plenário "Vereador Luiz Beraldo de Miranda, em 15 de junho de 2018.

OTTO FABIO FLORES DE RESENDE
VEREADOR - PSD

459

542

EMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJ. DE LEI COMPLEMENTAR nº 002/18

EGRÉGIO PLENÁRIO:

Dispõe a presente proposição de emenda substitutiva ao artigo 180, do projeto de Lei Complementar nº 02/2018, de iniciativa do Prefeito Municipal e que dispõe sobre a instituição do Código de Obras e Edificações e dá outras providências.

Consta no art. 180 da proposta em análise de que "Não será concedida autorização específica para terraplenagem, em áreas e terrenos cujo movimento de terra não esteja atrelado ao processo de licenciamento de edificações ou empreendimento."

A disposição legal acima mencionada acaba por engessar toda e qualquer vontade do proprietário da área de se predispor no futuro a ocupar ou construir futuras novas instalações.

Desde que obedecidas às leis, nada obsta que possa o empreendedor solicitar a terraplenagem tão somente na área onde se construíra o empreendimento, obviamente observada a legislação vigente, em especial a do meio ambiente.

O referido artigo proposto inviabiliza as empresas que iniciam suas atividades em ambiente menor e posteriormente realize sua ampliação, pois terá que contratar novamente serviços de terraplenagem.

Para solucionar a inviabilidade acima mencionada de forma a colaborar com o desenvolvimento de empreendimentos em Mogi das Cruzes é necessária alteração no texto inicial da proposta.

(cont.../fls.02 – Proj. de Lei Complementar nº 002/18) **-fls.02-**

Em vista do acima exposto, apresento a presente Emenda Modificativa nos seguintes termos:

"O art. 180 e seu parágrafo único do Projeto de Lei Complementar nº 002/18, passa a ter a seguinte redação:

APROVADO POR UNANIMIDADE
Sala das Sessões, em 23/8/2018

(...)

"Art. 180. Será concedida autorização para terraplenagem em toda a área independentemente de projeto de edificação, observada as leis referentes ao Meio Ambiente e afins.

Parágrafo único. Para o licenciamento de que trata o *caput* deste artigo, antes do início dos serviços deverá ser apresentado ao órgão responsável pelo licenciamento ambiental o respectivo projeto de terraplenagem para a avalização das interferências ambientais."

Essas são as razões que indicaram a necessidade da apresentação da presente Emenda Substitutiva aguardando assim o beneplácito deste ínclito Plenário.

Plenário "Vereador Luiz Beraldo de Miranda", em 10 de agosto de 2018.

ANTONIO LINO DA SILVA
Vereador - PSD

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
PROTOCOLO E ARQUIVO
001

Processo Legislativo nº 01/19

MENSAGEM GP Nº 169/2019

CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E DESPACHADO AS COMISSÕES DE
☒ Assessoria Jurídica
☒ Justiça e Redação
☐ Finanças e Orçamento
Sala das Sessões, em 26/02/2019
2.o Secretário

Mogi das Cruzes, 14 de janeiro de 2019.

RAZÕES DE VETO PARCIAL:

VETO MANTIDO
Sala das Sessões, em 27/03/2019
2.o Secretário

Tenho a honra de acusar o recebimento do Ofício GPE nº 293/2018, protocolizado nesta Prefeitura sob o nº 50.319/18, com o qual essa Presidência encaminhou à sanção cópia autêntica de lei decretada por essa Egrégia Câmara Municipal em 2018, referente ao Projeto de Lei Complementar nº 02/18, de autoria deste Executivo, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

2. Analisando o conteúdo da referida propositura de lei complementar, foram apresentadas algumas Emendas Aditivas, Substitutivas, Modificativas e Supressivas a dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 02/18, que foram objeto de análise pelos órgãos competentes da Municipalidade.

3. Outrossim, por meio de Emenda Aditiva proposta pelo Vereador Otto Fabio Flores de Resende, foi acrescido um § 10 ao artigo 168 do Projeto de Lei Complementar nº 02/18 (renumerado no texto final para artigo 161, § 10), com a seguinte redação:

> *"Art. 161. .....*
>
> .....
>
> *§ 10. É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do Município."*

4. Contudo, não obstante os meritórios propósitos que nortearam o autor da emenda aprovada, nos termos do artigo 83, caput, da Lei Orgânica do Município, impõe-se o veto parcial ao texto aprovado, atingindo, por contrariedade ao interesse público, o referido **§ 10 do artigo 161 do Projeto de Lei Complementar nº 02/18**, tendo em vista a falta de recursos orçamentários atualmente disponíveis para atendimento da despesa que se faz necessária, com a instalação de novas iluminações públicas nas faixas de pedestres do Município, conforme exposto na manifestação exarada pela Secretaria de Transportes, ratificada pela Secretaria de Gabinete do Prefeito, que seguem anexas por cópias e, bem como, a ausência do mencionado gasto orçamentário na Lei nº 7.320, de 11 de dezembro de 2017, que institui o Plano Plurianual para o quadriênio 2018/2021.

002

MENSAGEM GP Nº 169/19 - FLS. 2

5. Exposto, nestes termos, o fundamento do veto parcial que oponho ao Projeto de Lei Complementar nº 02/18, devolvo o assunto à elevada deliberação dessa Colenda Câmara Municipal e valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e aos nobres Vereadores protestos de elevado apreço e alta consideração.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Rinaldo Sadao Sakai**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm

SECRETARIA DE TRANSPORTES	PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES	Processo	Exercício	Folha n.º
		50.319	2018	249
		04/01/2019		

INTERESSADO: **Câmara Municipal de Mogi das Cruzes**

003

À
Secretaria de Governo

Trata o presente do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, que visa instituir Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Em atenção ao despacho da Secretaria de Governo e, em continuidade às informações prestadas pela Secretaria de Obras e à manifestação anterior da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, referente à Emenda Aditiva ao Art. 168 do Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, retorno o presente informando que, de acordo com os últimos levantamentos realizados, o Sistema Viário do nosso município conta, atualmente, com mais de 750 (setecentos e cinquenta) faixa de travessia de pedestres implantadas.

Considerando que o custo de implantação de iluminação pública em uma faixa de travessia de pedestres é da ordem de ***R$ 5.432,00 (cinco mil e quatrocentos e trinta e dois reais)*** por unidade, o investimento aproximado para realizar a iluminação em todas as faixas de travessia existentes alcançaria a soma de ***R$ 4.074.000 (quatro milhões e setenta e quatro mil reais)***. Se consideramos um percentual de 10% (dez por cento) do valor de instalação para as substituições e manutenções futuras, haveria uma previsão de desembolso de mais de ***R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)*** ao ano, além do investimento inicial.

Estes valores extrapolam a dotação orçamentária da Secretaria de Transportes, o que torna economicamente inviável o atendimento ao pleito.

Não obstante a isso, a Prefeitura de Mogi das Cruzes firmou um convênio com o Governo do Estado de São Paulo, através do DETRAN-SP, que prevê a iluminação em **48 (quarenta e oito)** faixas de travessia de pedestres, das quais **31 (trinta e uma)** já foram concluídas. A definição destes locais considerou o risco oferecido aos transeuntes, de acordo com os apontamentos técnicos desta Secretaria.

Diante dos fatos expostos acima, entendemos que o cumprimento das obrigações definidas na citada Emenda Aditiva compromete o equilíbrio econômico-financeiro desta Secretaria pois, além de não contar com lastro orçamentário para estas ações, coloca em risco as outras ações de sinalização horizontal e vertical, que são ações rotineiras e de natureza contínua desta Pasta.

SMT, 04 de janeiro de 2019.

José Luiz Freire de Almeida
Secretário de Transportes

FOLHA DE INFORMAÇÃO OU DESPACHO

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

PROCESSO Nº	EXERC.	FOLHA Nº
50.319	2018	251

004

INTERESSADO:

Câmara Municipal de Mogi das Cruzes

Ao Senhor Secretário de Governo
Marco Soares

Visto. Ciente. De fato! Conforme exposto pelo nobre titular da Secretaria Municipal de Transportes, inclusive, com elementos de demonstração técnica, reconhecendo, porém, a meritória iniciativa do nobre Vereador Otto Fabio Flores de Resende, à Emenda Aditiva ao artigo 168 do Projeto de Lei Complementar nº 2/2018. Contudo, considerando os argumentos legais apresentados pelo Secretário José Luiz Freire de Almeida, em obediência às normas legais vigentes, notadamente a Lei de Responsabilidade Fiscal e o Plano Plurianual (quadriênio 2018/2021), o que ratifico, decido pelo veto parcial ao Projeto de Lei Complementar nº 2/2018, com a supressão do § 10 do artigo 161, por ausência de dotação orçamentária.

Retorne-se o presente processo, para adoção de medidas legais cabíveis.

GP, 14 de janeiro de 2019.

Marcos Roberto Regueiro
Resp. pela Secretaria de Gabinete do Prefeito

PROCESSO N.º 001/19

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 002/18

PARECER N.º 11/19

Trata-se de veto aposto pelo **PREFEITO MUNICIPAL MARCUS MELO** a emenda de autoria do Vereador **Otto Fábio Flores de Resende**, no projeto de lei complementar que tinha por objeto a aprovação do Código de Obras.

É o relatório.

Primeiramente impende observar que a aprovação do projeto fora comunicada no dia 19/12/18. Portanto, o prazo de quinze dias úteis para a apresentação do veto (art. 66, §1° da CF e 83, *caput* da Lei Orgânica) dar-se-ia no dia 15/01/19, mesma data em que houve a comunicação do veto.

Portanto, neste caso, demonstrado que o veto fora aposto dentro do prazo legal.

No mais, conforme se verifica das razões apresentadas, trata-se de veto político, sem quaisquer considerações de ordem jurídica.

Com efeito, o Excelentíssimo Prefeito informa que o veto se deu em razão da falta de recursos orçamentários para cumprimento da emenda.

Diante disso, resta aos nobres vereadores a **apreciação do mérito da questão**, analisando se as razões políticas invocadas são suficientes à manutenção ou derrubada do veto.

Outrossim, cabe observar que foi requerido pelo Chefe do Poder Executivo, em Mensagem GP n°. 169/19, o regime de **URGÊNCIA**, na deliberação da matéria, nos termos do artigo 81, da Lei Orgânica do Município

Era o que tínhamos a informar.

P. J. 15 de fevereiro de 2019.

ANDRÉ DE CAMARGO ALMEIDA
PROCURADOR JURÍDICO

FOLHA DE DESPACHO

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E ANDAMENTO
06

PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo nº 01 / 2019
Veto Parcial ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2018

Por intermédio da Mensagem GP nº 169/2019, o Sr. Prefeito Municipal nos encaminha Veto Parcial ao Projeto de Lei Complementar nº 02/2018, de sua autoria, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das cruzes, nos termos dos artigos 77, parágrafo único, II e 165 da Lei Orgânica do Município e dá outras providências.

O foco originário da presente pretensão é a Emenda Aditiva proposta pelo Vereador Otto Fábio Flores de Rezende, pretendendo acrescer um parágrafo 10 ao artigo 168 do Projeto de Lei Complementar nº 02/18 (renumerado no texto final para artigo 161, § 10, com a seguinte redação: "Art. 161 . . . §10. É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do Município."

As razões de veto parcial se baseiam por contrariedade ao interesse público, tendo em vista a falta de recursos orçamentários atualmente disponíveis para o atendimento da despesa que se faz necessária com a instalação de novas iluminações públicas nas faixas de pedestres, conforme exporto pela Secretaria Municipal de Transportes e ratificada pela Secretaria de Gabinete do Prefeito; bem como, ausência do mencionado gasto orçamentário na Lei nº 7.320, de 11 de dezembro de 2017, que institui o Plano Plurianual para o quadriênio 2018/2021.

Portanto, diante de todo o exposto, nos aspectos e peculiaridades atinentes a esta Comissão, opinamos pelo **ACOLHIMENTO DO VETO PARCIAL AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/2018.**

Plenário Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 18 de março de 2019.

MAURO LUÍS CLAUDINO DE ARAÚJO
Presidente-Relator

PROTÁSSIO RIBEIRO NOGUEIRA
Membro

JEAN CARLOS SOARES LOPES
Membro

MARCOS PAULO T. FURLAN
Membro

CAIO CÉSAR M. DA CUNHA
Membro

CÂMARA MUNICIPAL DE
MOGI DAS CRUZES
ESTADO DE SÃO PAULO

ARQUIVO - CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - PROTOCOLO E
07

Mogi das Cruzes, em 28 de março de 2019.

OFÍCIO GPE Nº 066/19

SENHOR PREFEITO:

A finalidade do presente, é levar ao conhecimento de Vossa Excelência que, na Sessão Ordinária realizada ontem, o Plenário desta Edilidade **MANTÊVE** o **Veto Parcial** aposto ao **Projeto de Lei Complementar nº 002/18,** de **sua autoria,** que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, II, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências, cujas razões foram transmitidas a esta Casa através da **Mensagem GP. Nº 169/2019. (cópia em anexo)**

Valho-me do ensejo, para reiterar à Vossa Excelência os protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente

RIVALDO SADAO SAKAI
Presidente da Câmara

14624 / 2019

01/04/2019 10:48
CAI: 275889

Name: CAMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES- CMMC
Assunto: PROJETO DE LEI - CAMARA MUNICIPAL
OFÍCIO Nº 66/2019 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2018, DE AUTORIA DO EXECUTIVO, QUE INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO
Conclusão: 22/04/2019
Órgão: SECRETARIA DE GOVERNO - SGOV

À SUA EXCELÊNCIA O SENHOR
MARCUS VINICIUS DE ALMEIDA E MELO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE
MOGI DAS CRUZES

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
001

Processo Legislativo nº 01

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES
PROTOCOLO E ARQUIVO
08

MENSAGEM GP Nº 169/2019

Mogi das Cruzes, 14 de janeiro de 2019.

CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E DESPACHADO AS COMISSÕES DE
☒ Assessoria Jurídica
☒ Justiça e Redação
☒ Finanças e Orçamento
Sala das Sessões, em 22/1/2019
2.o Secretário

RAZÕES DE VETO PARCIAL:

VETO MANTIDO
Sala das Sessões, em 27/03/2019
2.o Secretário

Senhor Presidente,

Tenho a honra de acusar o recebimento do Ofício GPE nº 293/2018, protocolizado nesta Prefeitura sob o nº 50.319/18, com o qual essa Presidência encaminhou à sanção cópia autêntica de lei decretada por essa Egrégia Câmara Municipal em 2018, referente ao Projeto de Lei Complementar nº 02/18, de autoria deste Executivo, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 77, § único, III, e 165 da Lei Orgânica Municipal, e dá outras providências.

2. Analisando o conteúdo da referida propositura de lei complementar, foram apresentadas algumas Emendas Aditivas, Substitutivas, Modificativas e Supressivas a dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 02/18, que foram objeto de análise pelos órgãos competentes da Municipalidade.

3. Outrossim, por meio de Emenda Aditiva proposta pelo Vereador Otto Fabio Flores de Resende, foi acrescido um § 10 ao artigo 168 do Projeto de Lei Complementar nº 02/18 (renumerado no texto final para artigo 161, § 10), com a seguinte redação:

> *"Art. 161. .....*
>
> .....
>
> *§ 10. É obrigatória a iluminação pública das faixas de pedestres, com no mínimo 32 (trinta e dois) lux, para travessia segura nas vias públicas do Município."*

4. Contudo, não obstante os meritórios propósitos que nortearam o autor da emenda aprovada, nos termos do artigo 83, caput, da Lei Orgânica do Município, impõe-se o veto parcial ao texto aprovado, atingindo, por contrariedade ao interesse público, o referido **§ 10 do artigo 161 do Projeto de Lei Complementar nº 02/18**, tendo em vista a falta de recursos orçamentários atualmente disponíveis para atendimento da despesa que se faz necessária, com a instalação de novas iluminações públicas nas faixas de pedestres do Município, conforme exposto na manifestação exarada pela Secretaria de Transportes, ratificada pela Secretaria de Gabinete do Prefeito, que seguem anexas por cópias e, bem como, a ausência do mencionado gasto orçamentário na Lei nº 7.320, de 11 de dezembro de 2017, que institui o Plano Plurianual para o quadriênio 2018/2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO - PROTOCOLO
052
09

MENSAGEM GP Nº 169/19 - FLS. 2

5. Exposto, nestes termos, o fundamento do veto parcial que oponho ao Projeto de Lei Complementar nº 02/18, devolvo o assunto à elevada deliberação dessa Colenda Câmara Municipal e valho-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e aos nobres Vereadores protestos de elevado apreço e alta consideração.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

A Sua Excelência o Senhor
Vereador **Rinaldo Saɖao Sakai**
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381, Centro Cívico
Nesta

SGov/rbm