



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 005 DE 26/01/23

Dispõe sobre a revisão do Código Municipal de Obras e Edificações, sobre o processo de licenciamento de obras e habite-se e dá outras providências.

CAPÍTULO I: DOS OBJETIVOS

Art.1º Fica aprovado o Código de Obras e Edificações do Município de Caconde, que disciplina as regras gerais a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, e na utilização de obras e edificações, bem como os respectivos procedimentos administrativos e fiscalizatórios, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente.

Art.2º As normas previstas neste Código de Obras e Edificações deverão ser aplicadas sem prejuízo das disposições contidas no Plano Diretor, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e do Código de Postura do Município de Caconde.

Art. 3º Este código tem como objetivos:

- I** - Orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Caconde, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;
- II** - Assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto das edificações de interesse para a comunidade;
- III** – Garantir clareza no processo de licenciamento de obras.

CAPÍTULO II: DAS RESPONSABILIDADES

Seção I: Da Prefeitura

Art. 4º Aos setores responsáveis da Prefeitura de Caconde, compete cumprir as disposições deste Código, referente ao licenciamento e fiscalização, podendo incorrer em pena de responsabilidade, em caso de violação das normas estabelecidas.

§ 1º A prefeitura deverá seguir os prazos estabelecidos por este código.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º A prefeitura poderá fiscalizar e autuar as obras irregulares e clandestinas.

§ 3º A prefeitura deverá fiscalizar as obras no momento do habite-se.

Parágrafo único - A Prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

Art. 5º Cabe à prefeitura o direito de indagar sobre obras de construção e dos seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados, inconvenientes ou que puderem propiciar burla relativa à lei dos pontos de vista de higiene, salubridade, acessibilidade, segurança e vizinhança.

Seção II: Do Proprietário ou Possuidor

Art. 6º Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário.

Art. 7º Considera-se possuidor, a pessoa física ou jurídica que está na posse legal de imóvel, devidamente comprovada por instrumentos legais.

Art. 8º Para os efeitos desta lei complementar, é direito do proprietário ou possuidor requerer, perante a prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, desde que esteja de acordo com as legislações edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 9º Poderá o possuidor exercer o direito previsto no caput do anterior, desde que detenha quaisquer dos seguintes documentos:

- I-** Compromisso de compra e venda devidamente registrado no cartório de registro de imóveis;
- II-** Escritura de posse;
- III-** Certidão do cartório de registro imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor “ad usucapionem”.

§ 1º No caso previsto no inciso I do art. 9, deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

§ 2º Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade do documento apresentado, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

Art. 10. Aos proprietários ou possuidores cabem:

- I** – Providenciar um profissional técnico devidamente habilitado para elaborar o projeto e acompanhar do início ao término da obra;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- II** - Proceder todos os tramites de licenciamento de obras;
- III** - Seguir estritamente o projeto aprovado pela prefeitura;
- IV** - Notificar a prefeitura caso ocorra a ausência do profissional responsável técnico;
- V** - Garantir a manutenção das condições de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade do imóvel, suas edificações e equipamentos.

Art. 11. Ao proprietário ou compromissário e ao responsável técnico pela execução da obra, cabe a responsabilidade exclusiva e solidária, pelos danos que causem ou venham a causar a terceiros.

Seção III: Dos responsáveis Técnicos

Art. 12. Toda obra deverá ter dois profissionais devidamente habilitado perante o Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional; podendo ambas funções serem exercidas pelo mesmo profissional; sendo um responsável pela autoria do projeto, denominado de autor, e outro responsável pela execução da obra, denominado de responsável técnico pela obra.

Art. 13. Consideram-se legalmente habilitados para projetar e construir, os profissionais que atendam às exigências da legislação federal pertinente e estejam devidamente registrados na Prefeitura do Município de Caconde.

Art. 14. O autor do projeto é responsável pelas elaborações de projetos segundo as normas e leis pertinentes e por recolher o devido documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo Único Fica assegurado ao autor do projeto o direito de acompanhamento da obra e notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnica.

Art. 15. Ao Responsável técnico pela execução cabe:

- I** - Recolher o devido documento de responsabilidade técnica;
- II** - Executar a obra conforme projeto aprovado;
- III** - Executar a obra em observância às normas da ABNT;
- IV** - Acompanhar obra do início ao término;
- V** - Garantir segurança e salubridade da obra;
- VI** - Instalar placa de obra conforme as disposições deste código;
- VII** - Notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnica;
- VIII** - Atestar as condições de segurança, salubridade, acessibilidade da obra e conformidade ao projeto aprovado no momento da solicitação do habite-se.

Art. 16. A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe exclusivamente aos profissionais através das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, não assumindo o Município qualquer responsabilidade técnica sobre qualquer destas partes ou sua totalidade, embora tramite a aprovação dos projetos e execute a fiscalização das obras, visando a conformidade



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

das mesmas com a legislação em relação ao uso, zoneamento, ocupação e aos aspectos urbanísticos.

Art. 17. Havendo necessidade será admissível substituir o profissional responsável pela execução do projeto aprovado, ou execução da obra, devendo o interessado requerer a baixa da ART ou RRT e apresentar a nova ART ou RRT e declaração atestando que o novo profissional assumirá a responsabilidade pela execução conforme projeto aprovado, juntamente com o Alvará de Construção da respectiva obra.

Parágrafo 1º - É obrigatória a substituição do responsável técnico em caso de impedimento de atuação.

Parágrafo 2º - A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de Responsabilidade Técnica ocorrer em épocas distintas.

Parágrafo 3º - A prefeitura se exime do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

CAPÍTULO III: DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Seção I: Disposições Gerais

Art. 18. As especificações deste Código aplicam-se a todas as obras de terraplenagem, muro de arrimo, edificação, demolição, ampliação, reforma e modificação de edificações previstas nesta legislação.

Art. 19. Dependem de licenciamento e são proibidas de iniciarem sem que o interessado possua o alvará expedido pela Prefeitura as seguintes obras:

I– Obras novas: construção em terreno não edificado ou no qual ocorreu demolição total.

II – Ampliações: qualquer obra que resulte no aumento da área construída.

III – Modificações de uso: obras necessárias para adaptar o edifício a um novo uso (de residencial para comercial ou industrial e de comercial ou industrial para residencial), com ou sem mudança de área.

IV - Restauro: obras em edificações classificadas como bem tombado em esfera municipal, estadual ou federal ou em zonas envoltórias de bens tombados e deverá ser precedido de avaliação específica quanto à intervenção pretendida.

V - Demolição: total ou parcial.

VI - Obras especiais: obras especiais que não se caracterizem nos demais itens.

Art. 20. Ficam dispensadas de licenciamento, as seguintes obras:

I - Pintura interna e externa de edifícios;

II - Construção e reparos de passeios, segundo padrões definidos pela Prefeitura;

III - Construção de muro de divisa entre lotes e muro frontal;

IV - Reparos no revestimento ou pisos das edificações;

V - Reparos ou substituição de telhados;

VI - Reparos de instalações elétricas ou hidráulicas;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - Reparos internos nas edificações ou substituição de esquadrias, portas e janelas;

VIII - Obras complementares em edificações já licenciadas, que não resultem em área computável, conforme definições desde código;

IX - Construções temporárias e/ou removíveis como stands de venda de imóveis, ou similares, com permanência de até 90 dias, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas;

X - Instalação de trailer ou food truck, respeitadas as normas federais, estaduais e municipais correlatas.

Parágrafo Único - Quaisquer dos itens deste artigo em imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltória de proteção a bens tombados, a nível municipal, estadual ou federal devem atender as normas emitidas pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.

Art. 21. Qualquer obra que venha a causar interferência no trânsito e ou possa causar risco a terceiros, deve ser comunicada ao setor competente da Prefeitura, mesmo que dispensadas de licitação.

Seção II: Da certidão de uso do solo

Art. 22. A requerimento do interessado a prefeitura fornecerá, através de pedido de certidão, informações sobre o zoneamento relativo ao local onde pretende construir, para que esta informação possa ser adicionada ao carimbo da folha do projeto.

Art. 23. O requerente deverá preencher documento próprio padrão da prefeitura, com os dados do local e informações pessoais, juntando a este:

I - Cópia atual da matrícula do cartório de registro de imóveis;

II - Capa do IPTU constando área e local do terreno;

III - Croquis de localização, com coordenadas UTM quando se tratar de áreas rurais.

Art. 24. Em área de mananciais, para qualquer empreendimento, deverá ser emitida certidão de uso do solo para licenciamento ambiental no órgão estadual competente.

Seção III: Dos documentos a serem apresentados para aprovação de projeto

Art. 25. Para a Aprovação do Projeto e Emissão do Alvará é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário ou compromissário;

II - Cópia da matrícula atualizada do imóvel registrada em Cartório de Registro de Imóveis;

III - Cópia do documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido;

IV - 1 (uma) via do projeto arquitetônico (após o deferimento o interessado trará mais 4 (quatro) vias para serem assinadas);

V - Termo de responsabilidade de uso de madeira legal assinado pelo responsável técnico;

VI - Quando se tratar de licenciamento envolvendo imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltória de proteção a bens tombados, a



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

nível municipal, estadual ou federal devem apresentar aprovação emitidas pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.

Parágrafo único - Poderão ser solicitados, além dos documentos supracitados, outros que se fizerem necessários para a perfeita análise e compreensão do pedido requerido.

Art. 26. Para o caso de Renovação de Alvará de Construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I** - Requerimento assinado pelo proprietário ou compromissário;
- II** - RRT ou ART do responsável técnico atualizada.

Seção IV: Do requerimento

Art. 27. Para obter o Alvará, o interessado deverá requerer a aprovação do seu projeto junto à Prefeitura em requerimento, no qual conste com precisão:

- I** - Nome do requerente;
- II** - Localização da Obra (Logradouro, número, bairro, ou loteamento, quadra e lote);
- III** - Natureza da Obra (construção, reforma, ampliação, restauro, regularização, conservação e demolição);
- IV** - Nome do Profissional (autor do Projeto e do Responsável Técnico);
- V** - Número de inscrição do imóvel no Cadastro Municipal;
- VI** - Contato do requerente (telefone, e-mail e endereço para correspondência);
- VII** - Local, data e assinatura do requerente.

Parágrafo único: O interessado competente para requerer a “alvará” poderá ser o proprietário ou o compromissário comprador, devidamente autorizado a construir, reformar, ampliar ou regularizar, ou ainda seus representantes legais.

Seção V: Do projeto

Art.28. Os projetos somente poderão ser aceitos quando legíveis e de acordo com as normas usuais de desenhos arquitetônicos.

§ 1º Apresentação do projeto: O projeto deverá ser apresentado em 1 (uma) via impressa, após o deferimento do projeto o interessado deverá apresentar mais 4 (quatro) vias para serem assinadas.

§ 2º A(s) folha(s) com o projeto deverão ser cuidadosamente dobradas de forma a tornar seu tamanho final o formato A4 (21,0 cm x 29,7 cm), e uma dobra (orelha) com 2,5 cm x 29,7cm.

§ 3º No canto inferior direito do papel será desenhado um quadro-legenda (selo), com 18,5 cm de largura por 29,7 cm de altura, já inclusas as bordas de 1cm em toda a borda do quadro-legenda, onde deverão ter espaços específicos para os seguintes dados:

- I** - Projeto Completo;
- II** - Número da página, em ordem crescente, e o número total de páginas (Ex: 1/3, onde 1 é o número da página e 3 é o número total de páginas);



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

III – natureza da obra (construção, reforma, ampliação, restauro, regularização, demolição, conservação); e tipo de ocupação (residencial, comercial ou serviço, institucional, industrial ou misto);

IV – local da obra (Rua, número, lote, quadra, loteamento) , zoneamento e macrozoneamento;

V – quadro de áreas contendo:

a. área do terreno;

b. áreas das edificações já existentes;

c. áreas da construção a ser edificada, regularizada ou ampliada, discriminadas por pavimentos;

d. taxa de ocupação;

e. coeficiente de aproveitamento;

f. taxa de permeabilidade;

VI - espaço reservado para a assinatura do interessado, do autor do projeto e do responsável técnico com os respectivos números do Órgão de Fiscalização Profissional juntamente com número da ART ou RRT correspondente e do registro na Prefeitura;

VII – a declaração: “Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno”;

VIII – planta de situação, sem escala, com o nome das ruas confrontantes com o quarteirão e com a indicação do norte magnético;

IX – espaço destinado a carimbos de aprovação dos órgãos competentes.

Art. 29. Os projetos poderão ser apresentados em:

I – Projeto Simplificado: Modelo padrão de representação sintética do projeto arquitetônico em prancha única. Este modelo será definido em Ato Normativo pelo poder executivo;

II - Projeto Completo: O projeto arquitetônico Completo compreende:

a. Planta baixa cotada, escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, de cada pavimento e compartimento, discriminando sua destinação, dimensões externas e internas, esquadrias, recuos, cotas de nível, contorno do terreno, indicação de via pública, projeção da cobertura ou pavimento superior e indicação de norte magnético;

b. Planta de cobertura, cotada em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

c. Cortes longitudinal e transversal, cotados, escalas 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto, em número suficiente para perfeita compreensão, numeração de cada pavimento, perfil natural do terreno, corte e aterro para implantação da edificação, dimensões externas e altura total, tipo de cobertura e sua inclinação, sendo que pelo menos um dos cortes, no mínimo, deverá passar por escadas, elevadores, banheiros em cozinhas;

d. Elevação voltada a via pública da (s) construção (s) em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

§ 1º Havendo repetição da planta baixa de diversos pavimentos é suficiente a apresentação da planta baixa do pavimento tipo.

§ 2º As plantas de todos os pavimentos superiores e planta de cobertura devem estar relacionadas com o contorno do terreno e discriminados os recuos e afastamentos em relação a todas as divisas.

§ 3º Nos projetos de reforma e demolição, serão apresentados:

I - na cor preta ou azul as partes a serem mantidas;

II - na cor vermelha as partes a construir;

III - na cor amarela as partes a demolir.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - na cor verde as partes a reformar

Art. 30. Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I - Pavimento térreo: aquele que está até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

II - Pavimento superior: todos os pavimentos imediatamente acima do pavimento térreo;

III - Pavimento inferior ou subsolo: todo pavimento abaixo do pavimento térreo, desde que nenhum ponto da laje de cobertura aflore mais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do nível da calçada no ponto de menor cota da testada do terreno;

IV - Outros pavimentos, conforme determinação do projeto, com contagem decrescente para subsolos e pavimentos inferiores, e crescente para pavimentos superiores.

Parágrafo Único: Quando se tratar de edifícios implantados distantes da via pública, considera-se térreo o pavimento de acesso em nível pelo pedestre.

Art.31. Os projetos serão apresentados no mínimo em 4 (quatro) vias “legíveis”, todas em papel de boa qualidade, ficando duas vias em poder da prefeitura.

Art.32. Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação de documentação, esclarecimentos ou correções serão objeto de comunicado denominado “COMUNIQUE SE”, para que as falhas sejam sanadas. Se findo o prazo de trinta dias úteis não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas as exigências legais, será o requerimento indeferido.

Seção VI: Das taxas

Art.33. As plantas do projeto arquitetônico aprovadas e a expedição dos Alvarás serão retiradas após o pagamento de taxas, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal.

Seção VII: Dos prazos de aprovação de projetos, expedição de alvarás e habite-se

Art. 34. O prazo para aprovação do projeto e emissão de Alvará é de 30 (trinta) dias, contados após o protocolo na prefeitura. O prazo para reanálise pela Prefeitura, será de 30 (trinta) dias corridos contados da apresentação das correções.

Parágrafo único. No caso de Renovação de Alvará de Construção o prazo será de 20 (vinte) dias úteis.

Art.35. Após a análise será dado o “Comunique-se” para ciência do interessado para devidas correções.

§ 1º O prazo para as correções será de 30 (trinta) dias corridos, renovável por igual período, a pedido do interessado, estando o processo indeferido e arquivado automaticamente findo o prazo estabelecido.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O pedido será indeferido e arquivado se durante a análise do 3º Comunique-se as mesmas correções solicitadas anteriormente não forem atendidas.

Parágrafo 3º - O prazo para reanálise pela Prefeitura, será de 30 (trinta) dias corridos contados da apresentação das correções.

Art. 36. Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do Alvará de Construção for necessária a análise de órgãos Estaduais ou Federais, ou órgãos externos à Prefeitura, ou consultas específicas a outros órgãos internos, o prazo para aprovação será dilatado pelo tempo necessário a essas consultas, sem arquivamento do processo.

Art. 37. Se o projeto aprovado não for retirado dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da sua aprovação, será arquivado podendo o interessado retirá-lo após essa data, desde que não ocorra alterações na legislação urbanística, que implique em nova análise.

Art. 38. A expedição de documentos certificando a autenticidade ou emissão cópia de Habite-se, plantas ou alvarás, será realizada no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º A autenticidade citada no caput deste artigo será expedida mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário, compromissário ou representante legal;
- II - Cópia atualizada da folha informativa do carnê do IPTU ou ITR.

§ 2º Poderão ser solicitados outros documentos relativos a processos administrativos referentes a aprovações anteriores de plantas, habite-se, número de alvarás, ou outros documentos a critério dos órgãos técnicos.

Seção VIII: Do alvará

Art. 39. São finalidades previstas para os alvarás, de acordo com a natureza da obra pretendida:

- I - Construção:** licenciamento destinado a novas edificações a serem construídas.
- II- Reformas:** licenciamento destinado a modificação de edificação considerada existente sem acréscimo de área construída, inclusive quando há alteração do uso.
- III- Ampliação:** licenciamento destinado a acréscimo de áreas contíguas a edificações existentes sem modificação na área existente anteriormente licenciada.
- IV- Restauro:** licenciamento destinado a edificações classificadas como bem tombado em esfera municipal, estadual ou federal ou em zonas envoltórias de bens tombados e deverá ser precedido de avaliação específica quanto à intervenção pretendida.
- V- Regularização de obra:** licenciamento destinado a edificações já construídas que se enquadram em regulamento municipal específico.
- VI- Demolição:** licenciamento destinado a demolição total ou parcial de edificações existentes.
- VII- Terraplanagem:** Licenciamento destinado a obras de terraplanagem quando a mesma não está vinculada a um licenciamento de construção.
- VIII- Obras especiais:** Licenciamento destinado a obras especiais que não se caracterizem nos demais itens.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo Único: O licenciamento poderá ser feito de uma ou mais atividades no mesmo processo.

Art. 40. Os alvarás terão como prazo de validade 2 (dois) anos para início da edificação ou obra.

Art. 41. Aprovado o projeto, o Alvará será entregue ao proprietário, profissional responsável ou a terceiros com apresentação do protocolo ou procuração legalmente constituída.

Art. 42. No Alvará estarão expressos, além de outros julgados necessários, os seguintes elementos:

- I-** Nome do interessado;
- II-** Nome dos responsáveis pelo projeto e execução;
- III-** Número da ART ou RRT;
- IV-** Nome da via pública, numeração do imóvel, nome do loteamento e/ou bairro, identificação da área (lote, quadra) e sua identificação cadastral;
- V-** Tipo e uso previsto da edificação, sendo Residencial, não-residencial ou misto;
- VI-** Tipo de zoneamento;
- VII-** Área de construção.

Art. 43. Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros, reaterros ou de fundações;

Art. 44. A concessão da licença para construir, reformar ou ampliar não isenta o imóvel de imposto territorial urbano ou predial durante o período de realização das obras.

Art. 45. O Alvará, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato de autoridade competente, ser:

- I-** Revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II-** Cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento da licença concedida.

Seção IX: Das condições para modificar e substituir o projeto aprovado

Art. 46. Antes do início da execução da edificação, durante a execução ou no final dela, será admissível a modificação e a substituição do projeto arquitetônico aprovado.

Art. 47. A substituição de projeto se admite em três situações:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- I-** Quando se pretende alteração do tipo uso previsto (alterações entre residencial, não-residencial e misto) e/ou;
- II-** Quando se pretende alteração do (s) responsável técnico e/ou proprietário e/ou compromissário e/ou;
- III-** Quando se pretende alteração do projeto aprovado.

Art. 48. A substituição de projeto será necessária quando houver alterações na concepção do projeto original.

Art. 49. As modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída dependem da apresentação de projeto substitutivo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da Prefeitura.

Art. 50. O projeto substitutivo com ou sem alteração de área de construção será aprovado em novo processo, com expedição de novo Alvará de Construção, após pagamento de taxas devidas.

Art. 51. Nos casos de substituição de projeto, deverá ser cancelado e arquivado o projeto original.

Seção X: Da licença de obras parciais e demolições

Art. 52. Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação.

Art. 53. As obras de reconstrução parcial ou ampliação deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o Alvará de Construção emitido anteriormente ao seu início.

Art. 54. Deverá ser apresentado a Habite-se ou o projeto aprovado da construção existente para a aprovação do projeto.

Art. 55. As obras de reformas nas edificações existentes sobre recuos serão permitidas, desde que a parte localizada sobre o recuo esteja regularizada, não se admitindo ampliações.

Art. 56. Na edificação que estiver sujeita, por lei, a desapropriação e demolição, para retificação de alinhamento e alargamento do logradouro, ou para realização de recuos regulamentares, só serão permitidos serviços de manutenção, sem que isso venha dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Art. 57. Quando se tratar exclusivamente de obra de demolição total o Alvará de Demolição prescreverá em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período.

§ 1º No caso de demolição total, conforme caput deste artigo, não há necessidade de apresentação de projeto, devendo ser comunicada à Prefeitura, através de



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

requerimento padrão, com indicação do responsável técnico pela obra e o respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 2º No caso de demolição total realizada anteriormente à aprovação desta lei, poderá ser expedida pela prefeitura em um prazo de até um ano, Certidão de Demolição para fins de regularização do imóvel perante o cadastro imobiliário da Prefeitura ou para fins cartorários.

Art. 58. As demolições a serem realizadas, excetuados os muros de fechamento, dependerão de pagamento da taxa devida, ressalvadas as dispensas previstas nesta lei.

Art. 59. O requerimento de licença de demolição será assinado pelo proprietário ou compromissário ou pelo profissional responsável.

Seção XI: Dos Imóveis em Situação de Risco

Art. 60. Constatado, através de vistoria e laudo técnico, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício ou se situados em área de risco de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, a prefeitura poderá notificar para que proceda as obras necessárias, ou demolição, dentro do prazo que lhe for concedido, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica e se necessário interditar a obra.

§ 1º Não sendo atendida a notificação, a Prefeitura interdirá o edifício pelos meios legais, até que sejam executados os serviços.

§ 2º No caso de edifícios em mau estado ou em ruínas ser um bem tombado, deverá ser desocupado, isolado e sinalizado e o proprietário deverá encaminhar o caso ao órgão responsável pelo tombamento.

Art. 61. Não sendo iniciados os serviços para segurança do edifício ou a demolição no prazo fixado, a Prefeitura poderá proceder aos trabalhos de demolição, cujas despesas serão cobradas do proprietário ou compromissário, e serão acrescidas de 40% (quarenta por cento) a título de administração.

Art. 62. Havendo ocupantes no imóvel, poderão ser tomadas outras medidas administrativas e judiciais cabíveis, no caso de recusa de saída do imóvel.

Seção XII: Da regularização de obras e edificações existentes

Art. 63. As construções existentes e não licenciadas poderão ser regularizadas respeitando-se os procedimentos administrativos e normas técnicas previstas neste código e na legislação vigente.

§ 1º Nos casos de regularização deverão ser obedecidos os mesmos procedimentos administrativos relativos à aprovação de projetos.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Quando for requerida a regularização de obras existentes e não licenciadas será automaticamente solicitado no mesmo processo a expedição do Habite-se.

§ 3º A taxa da regularização será 5 (cinco) vezes a taxa de aprovação.

Art. 64. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até a data da publicação da presente lei, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as condições estabelecidas neste artigo.

§ 1º Não são passíveis de legalizar as edificações que:

- I-** Invadam área pública;
- II-** Desrespeite a legislação ambiental vigente;
- III-** Estejam em área de risco e sem laudo técnico garantindo estabilidade e segurança;
- IV-** Infrinja o direito de vizinhança estabelecido pelo Código Civil;
- V-** Edificações incidentes em diretrizes viárias.

§ 2º Comprovação da conclusão se dará por apresentação de:

- I-** Recibo de IPTU da área a ser regularizada e/ou;
- II-** Fotos aéreas comprovando a existência da edificação na referida data.

§ 3º Nos casos de regularização deverão ser obedecidos os mesmos procedimentos administrativos relativos à aprovação de projetos.

§ 4º Quando for requerida a regularização de obras com base no presente artigo, será automaticamente solicitado no mesmo processo a expedição do Habite-se.

§ 5º A taxa de regularização com base neste artigo será de 5 vezes o valor estipulado no código tributário para taxa de aprovação, mais multa de 15 vezes o valor estipulado no código tributário para taxa de aprovação, independentemente da quantidade de infrações computadas.

Seção XIII: Do Habite-se

Art. 65. Após sua conclusão a edificação só poderá ser utilizada com a expedição do Habite-se, que deverá ser solicitado à Prefeitura, pelo proprietário ou compromissário.

Art. 66. Para a expedição do Habite-se, total ou parcial, deverá ser solicitado, em protocolo próprio com os seguintes documentos:

- I-** Requerimento assinado pelo proprietário ou compromissário;
- II-** Declaração de Conclusão da Obra elaborado pelo responsável técnico pela execução da obra atestando as condições estabelecidas no Artigo 67;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

III- Caso haja alteração de responsabilidade técnica, deverá apresentar laudo técnico juntamente com documento de responsabilidade técnica atestando as condições estabelecidas no Artigo 67.

IV- Apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros -CLCB, quando for o caso.

Art. 67. A construção deverá estar conforme projeto aprovado pela Prefeitura, e em condições de habitabilidade, especialmente quanto às normas de segurança, acessibilidade e salubridade.

Art. 68. O habite-se poderá ser concedido em caráter parcial, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

I- Tenham condições de funcionamento como unidades autônomas e possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários;

II- Apresentem os mínimos fixados por esta lei quanto às partes essenciais da edificação.

III- Apresentar justificativa para não conclusão total da obra e declarar a área concluída.

Art. 69. Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o Habite-se poderá ser concedido a cada uma delas separadamente, desde que sejam atendidas as exigências dos incisos I, II e III, do artigo anterior.

Art. 70. O habite-se parcial, nos conjuntos residenciais multifamiliares, só poderá ser concedido quando:

I- As vias e passagens internas de acesso as unidades estiverem totalmente concluídas de acordo com o projeto aprovado;

II- As obras de implantação de infraestrutura do conjunto, previstas no projeto aprovado, atenderem às condições que garantam acessibilidade, higiene e salubridade para cada unidade objeto do certificado, bem como a proteção do solo contra a erosão;

III- As obras, da unidade habitacional, atenderem às disposições mínimas de critérios adotados por este Código, quanto às instalações prediais e a construção dos compartimentos destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos;

Art. 71. O habite-se parcial de um conjunto residencial multifamiliar vertical só poderá ser concedido quando, preenchidas as condições expressas nos artigos anteriores, e apresentarem ainda, as instalações prediais em geral e de acessibilidade em perfeito estado, funcionando todas as partes comuns aos diversos apartamentos concluídos, assim, como também tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Art. 72. Aplicam-se nas edificações comerciais e industriais ou mistas os dispositivos dos artigos anteriores, quanto ao habite-se.

Art. 73. As diferenças em medidas lineares e de área construída serão toleradas em até cinco por cento (5%) para os efeitos dos dispositivos deste Código, no que tange a expedição de Habite-se, desde que não configurem outro pavimento ou descaracterizem o projeto aprovado.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção XIV: Do projeto de terraplenagem e drenagem

Art. 74. O projeto de terraplenagem e de drenagem deverá atender as disposições deste Código e ser apresentado para todos os projetos de loteamentos.

Art. 75. Para terraplanagem em lotes consolidados, a ser realizada em tempo distinto da aprovação de edificação será necessário solicitar autorização com apresentação de responsável técnico e RRT ou ART, sendo cobrado as devidas taxas.

Art. 76. Sempre que houver a necessidade do projeto de terraplenagem e de drenagem o processo será encaminhado à Secretaria de Meio Ambiente para análise e aprovação do Licenciamento Ambiental.

Art. 77. Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de terraplenagem serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.

Art. 78. Acompanhado dos projetos de terraplenagem e drenagem, deverá ser apresentado memorial descritivo e de cálculo, e plano de trabalho descrevendo todos os procedimentos para execução dos serviços, os parâmetros técnicos adotados, os estudos realizados, os procedimentos a serem seguidos durante e após a execução das obras, a destinação de resíduos decorrentes da terraplenagem, assim como todas as informações necessárias e inerentes a perfeita implantação dos projetos de terraplanagem no terreno.

Parágrafo único: No memorial descritivo e de cálculo do projeto de drenagem deverá ser apresentada a planilha de cálculo, compatível com os critérios adotados e de fácil conferência.

Art. 79. O projeto de terraplenagem e de drenagem deverá respeitar o disposto nas Leis de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município.

Art. 80. Deverá ser apresentado documento de Responsabilidade Técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido, para os projetos de terraplanagem e de drenagem.

Art. 81. O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

- I-** Planta do levantamento planialtimétrico do terreno;
- II-** Planta contendo as manchas de corte e aterro;
- III-** Planta de situação final de terraplenagem, com a indicação dos platôs, taludes, muros de arrimo e curvas de nível;
- IV-** Vistas de todos os muros de arrimo, com indicação dos locais com alturas máximas e mínimas e indicação do seu sistema construtivo;
- V-** Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 82. O projeto de drenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter no mínimo os seguintes desenhos:

- I-** Planta das áreas de contribuição;
- II-** Planta da situação da rede de drenagem com indicação das curvas de níveis do terreno;
- III-** Perfis de todos os trechos da rede de drenagem;
- IV-** Planta de todas as obras especiais e órgãos acessórios da rede de drenagem;
- V-** Outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Art. 83. Todos os memoriais, projetos e documentos previstos nesta seção, deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel.

Seção XV: Das Construções Fora do Perímetro Urbano

Art. 84. As edificações fora do perímetro urbano não dependem de licenciamento da prefeitura, porém deve ter responsável técnico habilitado para o exercício da profissão e seguir as legislações estaduais e federais pertinentes.

Seção XVI: Da Fiscalização

Art. 85. A Prefeitura fiscalizará a execução das obras públicas e particulares, de modo a fazer cumprir as prescrições legais.

Art. 86. Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para os efeitos de fiscalização, o alvará de construção ou demolição, e os projetos aprovados deverão permanecer conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da Prefeitura.

Art. 87. O Agente Administrativo, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Art. 88. Verificada a infração a qualquer dos dispositivos deste Código, será lavrada, imediatamente, a respectiva Notificação, modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I-** Dia, mês, ano, hora e local da infração;
- II-** Nome do proprietário ou o responsável pela obra ou profissional presente no momento da fiscalização;
- III-** Descrição do assunto determinante da infração;
- IV-** Dispositivo infringido;
- V-** Assinatura de quem lavrou o auto de notificação, com nome legível e cargo que ocupa;
- VI-** Assinatura do proprietário ou responsável pela obra ou profissional que esteja presente no momento da fiscalização, sendo que, em caso de recusa, haverá averbação na notificação pela autoridade que a lavrou.

Art. 89. A lavratura da Notificação independe de testemunhas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 90. A Prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

CAPÍTULO IV: OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I: Das disposições gerais

Art. 91. O Canteiro de Obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares, implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

Art. 92. Considera-se como início de obra qualquer movimentação de terra e supressão de vegetação que deverá ser executada com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de brejos, barrancos, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.

§ 1º O responsável pela construção é obrigado a tomar as medidas necessárias para a proteção dos prédios vizinhos, quanto a recalques e deslocamentos advindos das escavações que se fizerem necessárias à execução da construção.

§ 2º Nas escavações ou movimentos de terra necessários à construção, caso sejam danificadas instalações ou redes de serviços públicos sob o passeio do logradouro, o custo das obras de recuperação correrá por conta do proprietário.

§ 3º Na execução do preparo do terreno e movimento de terra é obrigatório:

I- Evitar que a terra alcance o passeio e o leito de logradouros;

II- Adotar providências necessárias à sustentação dos terrenos, muros e edificações limítrofes.

§ 4º Tratando-se apenas de movimentação de terra sem aprovação de construção especificamente, a autorização deverá ser expedida pelo órgão competente e a mesma deve permanecer no local para eventuais vistorias.

Art. 93. Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás para obras em geral e para demolições deverão permanecer no local das mesmas, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 94. É obrigatório a colocação de placa em todas as obras no município de Caconde, independente se a mesma dependa ou não da aprovação pela prefeitura, em lugar visível, com as indicações do nome do profissional, título, número de registro no Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, número da ou das ART ou RRT e número do Alvará quando for o caso.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 95. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

§ 1º Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio e via desobstruídos e em perfeitas condições, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção.

§ 2º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar arborização urbana, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§ 3º Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais é proibido executar, antes das 7 horas e depois das 19 horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído.

§ 4º Em caso de paralisação de construção por mais de cento e oitenta dias, deverá ser feito o fechamento do terreno junto à divisa, devendo ser demolidos todos elementos provisórios e equipamentos, como tapumes, formas e andaimes que possam ocasionar riscos aos imóveis lindeiros. Os passeios devem ser desimpedidos, recompostos e deixados em perfeitas condições de uso.

Art. 96. O Canteiro de Obras deverá contar com instalações sanitárias para atender os trabalhadores da obra.

Art. 97. Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares ou obras de pequeno porte, será obrigatório o fechamento no alinhamento, do canteiro de obras, por alvenaria ou tapume com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 98. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) será permitido, mediante autorização da Prefeitura, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre.

Art. 99. Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90 m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, mediante autorização da Prefeitura, em caráter excepcional, o trânsito de pedestres será desviado para parte a ser protegida no leito carroçável.

Art. 100. Nas construções com mais de 2 (dois) pavimentos a partir do nível do passeio, executadas no alinhamento do logradouro, é obrigatória a construção de galerias sobre o passeio, com altura interna livre de no mínimo 2,50m (dois metros e meio metros) que deverão ser devidamente sinalizadas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º As bordas da cobertura da galeria devem possuir tapumes fechados com altura mínima de 1,00m (um metro), com inclinação de aproximadamente 45º (quarenta e cinco graus) e telas de proteção na fachada.

§ 2º As galerias devem ser mantidas sem sobrecargas que prejudiquem a estabilidade de suas estruturas.

Art. 101. Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Art. 102. Em se tratando de construção no alinhamento do terreno, a obra deve ser protegida, em toda a sua extensão, com fechamento por meio de tapumes e tela.

Art. 103. Nas edificações com mais de 4(quatro) pavimentos ou altura equivalente, deverão ser instaladas plataformas e telas de proteção, ou similares, conforme estabelecido na NR 18 – Norma Regulamentadora 18, do Ministério do Trabalho e Emprego, e alterações.

Art.104. É permitida a utilização de "caçambas", desde que:

- I-** Seja devidamente autorizado pela prefeitura;
- II-** Não obstrua o passeio;
- III-** Ocupe no máximo uma vaga de estacionamento e;
- IV-** Não prejudique o escoamento de água pluvial.

Art. 105. É permitido a utilização de containers como depósito colocados em via pública, desde que:

- I-** Seja devidamente autorizado pela prefeitura;
- II-** Não obstrua o passeio;
- III-** Ocupe no máximo uma vaga de estacionamento e;
- IV-** Não prejudique o escoamento de água pluvial.

CAPÍTULO V: DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I: Das disposições gerais

Art. 106. Toda habitação deverá dispor de infraestrutura básica para garantir as condições de segurança e salubridade.

Art. 107. Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais, deverão garantir acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, segundo normas dispostas neste Código de Obras, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência- Lei 13146/2015, e alterações.

Art. 108. Os andares acima do solo, tais como: terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), a contar do nível do pavimento.

Art. 109. Todas as edificações em lotes de esquina, construídas no alinhamento da calçada, inclusive muros, não deverão ter no pavimento térreo o canto em ângulo, devendo ser arredondado ou chanfrado, deixando uma área não edificada formada por um raio de três metros nas confluências dos alinhamentos da esquina.

Seção II: Dos Compartimentos

Art. 110. Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, respeitando as normas específicas em legislações pertinentes.

Parágrafo Único: Serão admitidos compartimentos de uso integrados, desde que respeitadas as condições de segurança e salubridade.

Seção III: Da iluminação e ventilação das edificações

Art. 111. A iluminação e ventilação das edificações deverão atender as legislações estaduais e federais, além das normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 112. Todos os compartimentos, de qualquer local habitável, para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação, terão aberturas em qualquer plano, abrindo diretamente para logradouro público, espaço livre do próprio imóvel ou área de servidão legalmente estabelecida.

§ 1º Excetua-se: caixas de escadas das habitações particulares e corredores com menos de dez metros de comprimento.

§ 2º As aberturas, para os efeitos deste artigo, devem distar 1,50 metros no mínimo, de qualquer parte das divisas do lote, medindo-se esta distância na direção perpendicular à abertura, em sua face, ressalvadas aquelas voltadas para alinhamento dos logradouros.

§ 3º Os espaços livres poderão ser cobertos até a altura da parte inferior das aberturas do pavimento mais baixo por eles servidos.

§ 4º Quando houver saliências nas paredes, balcões, etc., a dimensão da área livre será medida em planta, a partir das projeções dessas saliências.

Art. 113. Os logradouros públicos são considerados como espaços livres suficientes para insolação, ventilação e iluminação, qualquer que seja sua largura.

Art. 114. Para efeito de iluminação e ventilação dos ambientes será considerado apenas o pavimento onde existe o ambiente a ser iluminado, considerando assim a diferença entre o piso da área a ser iluminada até a altura da última laje da edificação (excetuando-se lajes técnicas).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 115. No tocante à insolação, os espaços livres dentro do lote são classificados em abertos e fechados, sendo que a linha divisória entre os lotes é considerada como fecho.

I- Espaço livre fechado=fosso

II- Espaço livre aberto= corredores de circulação.

Art. 116. São suficientes para a insolação, ventilação e iluminação de dormitórios e compartimentos de permanência diurna, os espaços que obedeçam às seguintes condições:

I- Os espaços livres abertos em duas faces opostas ou uma delas, (corredores) laterais e fundos com altura até:

a. 12m e largura mínima de 1,5m.

b. Para altura superior a 12m e inferior a 15m , largura mínima de 2m.

c. Para altura superior a 15m utilizar o cálculo de $h = 2 + (h-15)/15$.

II- Espaços livres fechados (até 6m de altura), com área superior a 8,00 m² (oito metros quadrados) e largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) ou que possuam área menor que 8,00 m² (oito metros quadrados) e largura mínima de 2,00 m (dois metros), a área mínima dos espaços livres fechados é de 6,00 metros quadrados;

III- os espaços livres fechados (altura superior a 6m) que em plano horizontal tenham área igual a $H^2/4$, sendo H a diferença de cota entre o teto do pavimento mais alto do edifício e o piso do pavimento mais baixo em que se situem esses compartimentos, a dimensão mínima do espaço livre fechado será sempre igual ou superior a $h/4$ não podendo ser inferior a 2m e sua área não inferior a 10m².

Art. 117. Para ventilação de compartimento sanitário, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00 m de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima 4,00 m² em prédios de até 4 pavimentos. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de 1,00 m² por pavimento. A dimensão mínima não será inferior a 1,50 m e relação entre os seus lados de 1 para 1,50;

Art. 118. Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante:

I- Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40 m² com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas;

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

a. seção transversal dimensionada de forma a que correspondam no mínimo, 6 cm² (seis centímetros quadrados) de seção, para cada metro de altura da chaminé, devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;

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

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 119. Os compartimentos sanitários poderão ser ventilados indiretamente por meio de forro falso, através de compartimentos contíguos, com a observância das seguintes condições:

I- Altura livre não inferior a 0,40 metros;

II- Largura não inferior a 1,00 metro;

III- Extensão não superior a 5,00 metros;

IV- Comunicação direta com espaços livres;

V- A boca voltada para o exterior deverá ter tela metálica e proteção contra águas de chuva.

Parágrafo Único: A extensão mencionada no item III poderá ser aumentada até 7,00 metros, desde que a largura aludida no item II não seja inferior a 1,50 metros.

Art. 120. Os compartimentos sanitários poderão ter ventilação forçada, feita por chaminé de tiragem, observadas as seguintes condições:

I- Ter seção transversal mínima de 0,06 metros quadrados por cada metro de altura de chaminé e que permita a inscrição de um círculo de 0,30 metros de raio;

II- Ter dispositivo regulador de entrada de ar localizado na base da chaminé e comunicando diretamente com o exterior ou por meio de tubos com seção transversal, no mínimo igual à metade da determinada para a chaminé.

Art. 121. Para insolação, ventilação e iluminação de qualquer compartimento são permitidas reentrâncias, desde que a profundidade não seja superior à largura.

§ 1º Nos edifícios construídos no alinhamento da rua, reentrâncias de fachada somente poderão existir acima do pavimento térreo

§ 2º Para efeito deste artigo, as reentrâncias deverão estar voltadas para logradouros públicos ou espaços livres, abertos ou fechados, que obedecerão as condições de insolação, ventilação e iluminação exigidas neste Código, de acordo com a destinação dos respectivos compartimentos.

Art. 122. Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

Art. 123. Nos compartimentos de permanência transitória, será permitida iluminação zenital, desde que garanta os níveis suficientes de aclaramento.

Art. 124. Os compartimentos destinados a escritórios, comércio e serviços, poderão ter iluminação artificial e ventilação mecânica, desde que comprovada a sua necessidade e atendidas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT.

Art. 125. A área do vão iluminante natural será igual ou maior que 1/8 (um oitavo) da área total do piso do compartimento considerado.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 126. A área de ventilação natural deverá corresponder, no mínimo a 2/3 (dois terços) da área do vão iluminante natural.

Seção IV: Das Escadas

Art. 127. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte.

Art. 128. Quando não previstas nas normas, deverão ser observados os seguintes valores:

I- Degraus: com piso (p) e espelho (e) atendendo o seguinte:

a. a relação ($2e + p$) deve variar entre 0,60m (mínimo) e 0,65m (máximo);

b. piso (p): mínimo de 0,28m (vinte e oito centímetros) e o máximo de 0,32m (trinta e dois centímetros)

c. espelho (e): mínimo de 0,16m (dezesseis centímetros) e o máximo de 0,18m (dezoito centímetros).

II- Larguras:

a. quando de uso comum ou coletivo: 1,20m (um metro e vinte centímetros);

b. quando de uso restrito poderá ser admitido redução até 0,90m (noventa centímetros);

c. quando, no caso especial de jirais, torres, adegas e situações similares: 0,60m (sessenta centímetros).

Seção V: Das Rampas

Art. 129. As rampas, quando empregadas em substituição a escadas, deverão atender às mesmas normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação referentes àquelas, bem como as normativas da NBR – 9050 - acessibilidades a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou equivalente que venha a substituí-la, além das seguintes disposições:

I- Declividade máxima de 8,33% (oito virgula trinta e três por cento) ou conforme especificações da NBR 9050;

II- Pisos com revestimentos antiderrapantes, quando a rampa tiver inclinação igual ou superior a 6% (seis por cento).

Parágrafo único: As rampas poderão ter declividade de até 12,5% (doze e meio por cento), desde que não seja a rota acessível.

Art. 130. Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, conjuntos residenciais multi-familiares ou edificações de uso semelhante, bem como locais de reuniões e edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, deverão ser, obrigatoriamente, dotados de rampas para acesso de pessoas com deficiência, obedecidas as disposições do artigo anterior.

Seção VI: Corredores e Saídas

Art. 131. As passagens e corredores, bem como as respectivas portas que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação, não poderão ter dimensões inferiores às exigidas no Regulamento de Segurança contra Incêndio



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

das Edificações e Áreas de Risco do Estado de São Paulo, ou equivalente que venha a substituí-lo.

Art. 132. A largura mínima das passagens ou corredores de uso coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

Art. 133. A largura mínima das passagens ou corredores de uso privativo será de 0,90m (noventa centímetros).

Art. 134. Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas de até 2 (dois) elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) medido perpendicularmente ao plano onde se situam as portas, acrescida de 20cm (vinte centímetros) para o número de elevadores excedentes.

Seção VII: Elevadores

Art. 135. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros, a edificação que tiver o piso do último pavimento situado a altura (h) superior a 10,00m (dez metros) do nível da soleira do andar térreo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, e ainda que usados para garagens, salões de festas ou "playground", sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

Art. 136. As edificações cuja altura (h) seja superior a 23,00m (vinte e três metros) ou que tenham mais de 8 (oito) pavimentos deverão ter no mínimo 2 (dois) elevadores;

Art. 137. Deverão ser observadas as disposições da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município, no que se refere às exigências de instalação de elevadores nas edificações, prevalecendo as normas mais restritivas.

Art. 138. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, o único elevador ou, pelo menos, um dos elevadores 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-** Possuir dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros) e porta com vão livre de 0,80m (oitenta centímetros);
- IV-** Servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas com deficiência.

Parágrafo único: Serão Admitidas as rampas e plataformas elevatórias, respeitadas as normas técnicas em vigor.

Seção VIII: Das Vagas

Art.139. As dimensões das vagas padrão serão de 2,5m de largura por 5,0 m de comprimento.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art.140. Os edifícios de habitação coletiva com qualquer número de pavimentos, deverão ter local para estacionamento para 1 (um) auto de passeio, no mínimo, por unidade habitacional.

Art.141. Os edifícios destinados a qualquer tipo de atividade que não seja habitacional deverá ter uma vaga para cada 60m² de área construída, excluídas as áreas de garagens, sanitários, depósitos e circulações verticais e horizontais.

Art. 142. Edifícios de uso misto, uma vaga para cada 60m² de área não residencial computável e uma vaga por unidade habitacional.

Art. 143. Todo local de reuniões, tais como templos, auditórios, teatros, cinemas deverão ter uma vaga para cada dez pessoas da capacidade máxima de público.

Art. 144. Todo estacionamento coletivo deve reservar vagas especiais, sendo que 5% do total de vagas do estacionamento sejam destinadas a idosos e 2% a portadores de deficiência.

Art. 145. A área para vaga de garagem exigida pode ser descoberta.

Seção IX: Construções Industriais

Art. 146. Os locais destinados a trabalho industrial, além de obedecerem a todas as exigências deste Código no que lhes for aplicáveis, deverão observar as seguintes especificações:

- I-** Ter pisos revestidos de material resistente, liso e impermeável, sendo permitido outros tipos de revestimento, quando tecnicamente justificados;
- II-** Ter as paredes internas revestidas de material impermeável e lavável até a altura de 2,00m;
- III-** Ter o pé direito mínimo de 4,00 metros, podendo ser reduzidos a 3,00 metros, desde na ausência de fonte de calor. Excetuam-se os compartimentos destinados ao serviço de administração e as instalações sanitárias, cujos pés direitos poderão ser de 2,50m;

Art. 147. Ter sanitário suficientes para atenderem a demanda e as normas trabalhistas, sendo obrigatório no mínimo uma instalação sanitária acessível, conforme NBR 9050 e suas alterações, a cada 100 m² do pavimento.

Art. 148. Ter infraestrutura adequada para os funcionários, tais como refeitório, sanitários, vestiários, locais de descanso e afins conforme determina legislações pertinente.

Art. 149. Os gases, fumaças, vapores e poeiras resultantes de processos industriais deverão ser retirados dos locais de trabalho por meios adequados, quando nocivos ou incômodos à vizinhança, não sendo permitido o lançamento direto na atmosfera.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art.150. No caso de existência de fonte de calor excessivo, deverão ser adotados dispositivos especiais de proteção contra seu efeito.

Art. 151. Todas as chaminés deverão ter altura, no mínimo 5,00 metros acima da mais alta edificação existente dentro de um raio de 50,00 metros.

Art. 152. Todo equipamento industrial que produza vibrações deverá ser assentado sobre fundação independente da estrutura da edificação a qual deverá ser adequadamente tratada para evitar sua propagação.

Seção X: Construções Comerciais

Art. 153. Os locais destinados a trabalho comercial, além de observar a todas as exigências deste Código no que lhes for aplicáveis, deverão observar as seguintes especificações:

- I** - Ter estrutura, paredes, pisos, escadas e rampas, de material incombustível;
- II** - Ter cobertura de material incombustível e impermeável;

Art. 154. O pé-direito mínimo dos edifícios comerciais deverá seguir a seguinte relação:

Área do comércio (m ²)	Pé-direito(m)
0-40	2,8
41-100	3,5
superior a 101	4

Art.155. Serão obrigatórias rampas de acesso para deficientes físicos conforme NBR 9050, em todos os estabelecimentos com mais de 40,00 metros quadrados.

Art. 156. As escadas e rampas internas de comunicação entre lojas localizadas em pavimentos diferentes, deverão ter largura mínima calculada na proporção de 1 centímetro para cada 2 (dois) metros quadrados do piso de maior área, observado sempre o mínimo de 1,20 metros.

Parágrafo Único. Será permitida a construção de escada com largura mínima de 0,60 metros quando ligarem o piso da loja ao mezanino, desde que este não se destine ao uso público.

Art. 157. Nas edificações comerciais ou cuja atividade seja a prestação de serviços ao público, terá pelo menos uma instalação sanitária acessível, conforme NBR 9050 e suas alterações, a cada 50 m² do pavimento.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 158. Ter infraestrutura adequada para os funcionários, tais como refeitório, sanitários, vestiários, locais de descanso e afins conforme determina legislações pertinente.

Seção XI: Locais para Reuniões

Art.159. Para efeito deste Código, locais de reunião são aqueles onde se reúnem pessoas com qualquer objetivo, tais como: recreativo, cultural, educacional, religioso, social, esportivo, cinemas, teatros, auditórios, circos e parques de diversões.

Art. 160. Os locais de reunião deverão obedecer às seguintes condições:

I - serem construídos de material incombustível, excetuando-se esquadrias, lambris, corrimão e pisos, que poderão ser de madeira ou material similar;

II - ter estrutura do telhado de material incombustível, exceto no caso em que o forro seja de laje de concreto armado ou de outro material igualmente incombustível;

III - serem dotados de aparelhamento mecânico de renovação de ar ou de ar condicionado, quando se tratar de reunião em que seja necessário manter-se o recinto fechado; a instalação de ar condicionado deverá obedecer às exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas no tocante à qualidade de ar insuflado, distribuição e temperatura.

IV - Ter compartimentos sanitários separados para ambos os sexos, na seguinte proporção:

a. para homens – um vaso sanitário para cada 250 (duzentos e cinquenta) pessoas e um mictório e um lavatório para cada 150 (cento e cinquenta) pessoas;

b. para mulheres – um vaso sanitário e um lavatório para cada 100 (cem) pessoas.

c. para empregados – um vaso sanitário e um lavatório para cada 20 (vinte) empregados.

d. banheiro acessível- um para cada 250 (duzentos e cinquenta) pessoas, sendo no mínimo 1(um).

Parágrafo Único. Para o cálculo dos itens III e IV as lotações serão calculadas de acordo com os índices que se seguem:

Natureza do Local Pessoas por metro quadrado

ginásio, salões para patinação, boliche, etc 0,2

exposições e museus 0,2

templos religiosos 0,5

praça de esportes 1

auditórios, salas de concerto e conferências e salões de baile 1

Art.161. Os corredores e portas de saída, cobertos ou descobertos deverão ter largura proporcional ao número provável de pessoas que por eles circularem obedecidas as seguintes condições:

I - terem largura total correspondente a 1 (um) centímetro por pessoa de lotação máxima, sendo o mínimo de 2,00 (dois) metros por corredor;

II - Ter largura total igual a metade da anterior, quando o corredor dar saída pelas suas duas extremidades, respeitando sempre o mínimo de 2,00 (dois) metros.

Art.162. Para o cálculo da largura dos corredores de saída será computada também a largura de todos os corredores, quer sejam de saída ou de entrada.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

Art.163. As portas de saídas da sala de espetáculo e reuniões deverão obedecer às seguintes condições:

- I** - terem largura total calculada na base de 1 cm (um centímetro) por pessoa da lotação máxima, respeitada a largura mínima de 2,00m (dois metros) em cada porta.
- II** - terem largura total igual ou superior a soma das larguras de todos os corredores de saída.
- III** - terem todas as folhas abrindo no sentido do escoamento das salas e de modo a não obstruir os corredores de saída, e ter barras anti-pânico.
- IV** - quando existir vedação complementar, como portas de enrolar, pantográficas ou de outros tipos, elas não poderão diminuir a largura total;
- V** - quando estiverem voltadas diretamente para logradouro público, as folhas não poderão abrir sobre o passeio.

Art. 164. As passagens longitudinais e transversais dos locais de reunião, onde existam assentos fixos, deverão ter largura proporcional ao número provável de pessoas que por elas circularem no sentido de escoamento, admitida a lotação máxima e obedecidas as seguintes condições:

- I** - terão larguras mínimas livres de 1,00m (um metro) para as longitudinais, de 1,20m (um metro e vinte) para as transversais admitindo-se a passagem de 100 pessoas, no máximo no trecho considerado.
- II** - para o cálculo da largura mínima dos trechos das passagens longitudinais e transversais, quando passarem mais de 100 pessoas será admitido o acréscimo de 1 (um) centímetro por pessoa excedente.

Art.165. Fará parte integrante do projeto, estudo gráfico do provável escoamento das pessoas existentes no qual se demonstre que as larguras de todos os trechos das passagens obedecem às condições fixadas no artigo anterior.

Art. 166. As passagens dos locais de reunião não poderão ter degraus, sendo sua declividade máxima de 12% (doze por cento).

Art.167. Quando o local de reunião estiver situado em pavimento que não seja o térreo, serão necessárias duas escadas ou rampas, no mínimo, que deverão obedecer às seguintes condições:

- I** - Ter acessos voltados para saídas independentes;
- II** - Ter o lance final das escadas ou rampas voltados na direção da saída;
- III** - Ter largura mínima de 1,50m (um metro e meio), quando a capacidade máxima do local de reunião for de até 150 pessoas. Quando a capacidade do local ultrapassar este limite, a largura de cada escada ou rampa terá acréscimo de um centímetro por pessoa;
- IV** - Ter patamar intermediário, com largura igual ao comprimento, sempre que o número de degraus consecutivos for superior a 16 (dezesesseis).
- V** - Ter degraus com altura máxima de 16 (dezesesseis) centímetros e largura mínima de 30 (trinta) centímetros na “linha de piso”, de modo que a largura mais duas vezes a altura, esteja compreendida entre 62 e 64 centímetros;
- VI** - Ter declividade contínua no máximo de 12% no caso de rampa;
- VII** - Ter corrimãos contínuos com altura entre 80 e 90 centímetros, protegendo as laterais das escadas ou rampas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo Único. Sempre que a largura for superior a 2,50m (dois metros e meio), deverá haver corrimãos intermediários de modo que as larguras resultantes não sejam maiores que 1,50m (um metro e meio).

Art. 168. Não será permitida a construção de escadas em leque.

Art. 169. O pé direito mínimo dos locais de reunião será de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo Único. O pé direito mínimo, sob qualquer outro piso intermediário que abrigue público, será de 2,50m (dois metros e meio).

Art. 170. Quando a sala de reunião se destinar a espetáculos teatrais, cinematográficos, radiofônicos, de televisão ou semelhantes, os assentos deverão ser fixados no piso, obedecendo afastamento longitudinal de 1,00m (um metro), no mínimo, de encosto a encosto, entre 2 poltronas consecutivas.

§1º As filas transversais de poltronas não poderão ter mais de 8 lugares, quando terminarem contra a parede da sala de reunião.

§2º número máximo de poltronas em cada fila será 16 (dezesesseis).

§ 3º Entre cada grupo de 15 filas transversais de poltronas deverá haver uma passagem exceto quando as filas estiverem encostadas à parede que não tenha porta de saída.

Seção XII: Piscinas, Parques Aquáticos, Locais de Banho e Natação

Art. 171. Para os efeitos deste Código, as piscinas são classificadas nas seguintes categorias:

I - “públicas” - quando destinadas ao uso público e/ou coletivo, mesmo que de uso privativo a membros ou sócios;

II - “particulares” – quando destinadas ao uso exclusivo das famílias e seus convidados, estando anexas a prédios residenciais.

Art. 172. As piscinas deverão obedecer às seguintes condições:

I - ter revestimento interno de material liso e impermeável;

II – ter declividade do fundo igual ou inferior a 7%, não sendo permitidas mudanças bruscas até a profundidade de 1,80 metros;

III – ter em seus locais de acesso, tanques lava – pés.

IV – ter tubos de adução e descarga colocados em posições que provoquem circulação de toda a água;

V - ter tubos de adução colocados, no mínimo de 30 cm (trinta centímetros) abaixo do nível normal da água;

VI – ter ao redor da piscina, uma faixa em largura não inferior a 0,60 metros e declive de 5% no sentido piscina – exterior, contendo ralos necessários para escoamento do excesso de água ou uma canaleta em toda a sua periferia, ao nível da água, com orifícios necessários para seu escoamento;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

VII – ter na parte mais profunda da piscina, um ralo que permita o seu esgotamento total;

VIII – atender a NBR 10339.

Art. 173. As piscinas públicas deverão ter vestiários, chuveiros e compartimentos sanitários separados para cada sexo.

Art.174. Os compartimentos sanitários das piscinas públicas deverão ter:

I - chuveiros na proporção de um para 40 usuários, admitida a equivalência numérica de ambos os sexos;

II – Vasos sanitários na proporção de um para cada grupo de 40 homens e um para cada grupo de 30 mulheres.

III – mictórios na proporção de um para cada grupo de 50 homens.

IV – lavatórios na proporção de um para cada grupo de 100 usuários, admitida a equivalência numérica de ambos os sexos.

V – banheiro acessível, sendo no mínimo um.

Seção VIII: Das obras complementares das edificações

Art. 175. As obras complementares, obedecerão às seguintes condições:

I - marquises: quando empregadas apenas para a proteção de acesso principal de uma edificação, forem engastadas na edificação, estejam sobre o passeio público e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre a calçada, não serão considerados área construída e poderão avançar até no máximo dois terços da calçada com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - mezanino: assim considerado todo o compartimento, sobre um ambiente, aberto pelo menos em um dos lados e voltado diretamente para esse com pés-direitos mínimos de 2,50m, sendo considerado como pavimento e área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento.

III - beiral: será considerado como área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento todo o beiral quando sua projeção ultrapassar a 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento do prédio;

IV - sacadas e avanço da laje de cobertura: não serão considerados como área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento quando atenderem as três especificações a seguir:

a. tiverem projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros), a partir do alinhamento do prédio;

b. - tiverem no mínimo 3 (três) lados abertos, com peitoril de 1,10m (um metro e dez centímetros) da cota do piso e;

c. não tiverem colunas de sustentação;

V – Pergolados: não serão considerados como área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento quando sua área de projeção não for superior a 1/5 da área total do pergolado, podendo neste caso estar sobre os recuos;

VI - abrigos de medidores e cabines de força: deverão observar estritamente os limites e disposições estabelecidas pelas normas técnicas oficiais e exigências das concessionárias e poderão ocupar o recuo e estar no alinhamento do lote, não sendo considerado área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- VII** - portarias, guaritas e abrigos para guarda: poderão ocupar os recuos desde que possuam área inferior a 6 m^2 , e serão consideradas área construída para os índices urbanísticos;
- VIII** - piscina: as piscinas descobertas podem ocupar os recuos, desde que afastadas 1m (um metro) das divisas; não são consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento, mas são consideradas para fins de IPTU e taxa de ocupação;
- IX** - caixa d'água e casas de máquinas: não são consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento quando estão no subsolo ou em andar próprio para este fim, desde que não configure local habitável;
- X** - chaminés: devem distar de no mínimo 1,5m da divisa do lote e o ponto de emissão de fumaça estar a pelo menos um metro a cima do gabarito máximo permitido no zoneamento ou um metro a cima dos vizinhos já consolidados;
- XI** - vitrines: Serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento e devem respeitar os recuos;
- XII** - toldos: quando no alinhamento do lote, devem estar recuados a 50 centímetros da guia e com altura mínima de 2,5m e para não serem considerados área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento deverão ter dispositivo que permita o recolhimento e ocupe no máximo 50% do recuo quando aberto;
- XIII** - abrigos de lixo: podem ocupar os recuos e serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento desde que menores que 4 m^2 ;
- XIV** - abrigos para veículos: serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento, exceto aqueles cobertos por pergolados vazados ou tecidos que não se caracterizem como construções permanentes;
- XV** - abrigo para animais: serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento.
- XVI** - Jiral: não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento desde que o pé direito seja inferior a 1,5m.
- XVII** - proteção para portão e abrigo para portão social: não serão consideradas área construída para fins de Coeficiente de Aproveitamento e poderão ocupar os recuos desde possuam área inferior a 6 m^2 e largura igual ou inferior a um metro.

Art.176. As edificações residenciais multi-familiares, condomínios ou loteamentos fechados e as edificações comerciais, industriais e de serviços de grande porte, deverão ser dotadas de abrigo destinado ao armazenamento temporário de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública, respeitando-se o que segue:

§1º O abrigo deverá ser em local fechado, ventilado, impermeabilizado e protegido contra intempéries e com instalação de ralo interligado a rede de esgoto.

§2º abrigo deverá ser dimensionado para acumular para o período compreendido entre uma coleta e outra, todo o volume de lixo proveniente da edificação.

§3º O lixo deverá ser acondicionado considerando-se a separação entre materiais recicláveis, lixo orgânico e outros materiais que sejam recolhidos por serviço específico, considerando-se as normas técnicas aplicáveis.

Seção XIV: Das Instalações Gerais

Art.177. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados, tendo em vista a segurança, higiene, a economia e o



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

conforto dos usuários, de acordo com as especificações das concessionárias e normas técnicas oficiais.

Seção XV: Do escoamento e armazenamento de águas pluviais

Art.178. Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários ou direto na boca de lobo.

Art. 179. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta pelo sistema coletor próprio.

§ 1º As águas pluviais das coberturas e outros elementos da edificação deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o desaguamento diretamente sobre os lotes vizinhos ou logradouros. Em casos excepcionais é necessário pedir a anuência do proprietário.

§ 2º O proprietário do terreno com nível topográfico inferior é obrigado ceder passagem para tubulação das águas pluviais provenientes do terreno superior, não podendo realizar obras que embaracem o seu fluxo.

§ 3º Caso seja necessário obras para viabilizar a passagem mencionada no parágrafo anterior, os custos da obra será a cargo do proprietário do imóvel a montante, podendo ser acordado entre as partes caso haja interesse mutuo na obra.

Art.180. As instalações prediais de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, atendendo as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 181. Toda edificação com área impermeabilizada superior a 500m² deverá conter sistema de captação de água de chuva conforme disposto em legislação estadual.

Seção XVI: Das instalações prediais de água e esgoto

Art.182. Todo prédio deverá ser abastecido de água potável em quantidade suficiente ao fim que se destina, dotado de dispositivos e instalações adequados.

Art.183. Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas, cabendo à Prefeitura a fiscalização.

Art.184. É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.

Art. 185. Para construções residenciais, somada inclusive a área de eventual edícula, os reservatórios de água deverão atender o mínimo que se segue:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

- I** - De até 70 (setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 750 (setecentos e cinquenta) litros;
- II** - Acima de 70 (setenta) a 120 (cento e vinte) metros quadros, reservatório mínimo de 1.000 (mil e quinhentos) litros;
- III** - acima de 120 (cento e vinte) a 170 (cento e setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 1.500 (mil e quinhentos) litros;
- IV** - Acima de 170 (cento e setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 2.000 (dois mil) litros.

Parágrafo Único. O reservatório mínimo exigido acima, refere-se a construção com apenas um banheiro, para cada banheiro a mais existente no projeto, deverá ser acrescido um reservatório de 250 (duzentos e cinquenta) litros.

Art. 186. Para construções comerciais ou mistas, somada inclusive a área de eventual edícula, os reservatórios de água deverão atender o mínimo que se segue::

- I** - até 70 (setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 1.000 (mil) litros;
- II** - acima de 70 (setenta) a 120 (cento e vinte) metros quadros, reservatório mínimo de 1.500 (mil e quinhentos) litros;
- III** - acima de 120 (cento e vinte) a 170 (cento e setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 2.000 (dois mil) litros;
- IV** - acima de 170 (cento e setenta) metros quadrados, reservatório mínimo de 2.500 (dois mil e quinhentos) litros.

Parágrafo Único. O reservatório mínimo exigido acima, refere-se a construção com apenas um banheiro, para cada banheiro a mais existente no projeto, deverá ser acrescido um reservatório de 500 (quinhentos) litros.

Art.187. A capacidade mínima dos reservatórios prediais e a carga adicional à exigida para combate a incêndios, será calculada segundo os critérios fixados nas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros e na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Art. 188 São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

Art.189. Nas áreas não atendidas por redes de água ou esgoto, só poderão ser aprovados projetos de edificação, quando houver solução técnica de saneamento aprovada por órgãos competentes, em conformidade com as disposições da concessionária local.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Seção XVII: Dos Passeios

Art.190. Todos os proprietários ou compromissários de imóveis localizados em área urbana do Município de Caconde, em vias que possuam guias e/ou sarjetas e pavimentação ou calçamento ficam obrigados à construção e conservação dos passeios.

Art. 191. É proibida a existência de degraus, declives ou desníveis acentuados no todo ou em parte do passeio, ondulações ou qualquer outro tipo de obstáculos que possa dificultar o trânsito de pessoas, especialmente, crianças, idosos e pessoas com necessidades especiais.

Art.192. É permitido o rebaixamento do passeio nas proximidades do meio fio no máximo 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, para entrada de veículos.

Art.193. Não sendo possível adaptar o imóvel lindeiro ao passeio para viabilizar a entrada de veículos, ou para outros fins, será permitido a construção de pequena rampa no passeio para acesso de carro ao imóvel, desde que esta rampa não ocupe área do passeio superior a 20% (vinte por cento) de sua largura.

Art.194. A declividade do passeio no sentido transversal (imóvel/rua) não poderá ser superior a 3% (três por cento).

Art. 195. Para a construção, reforma, ampliação ou qualquer modificação em passeio, o proprietário deverá solicitar autorização junto a municipalidade, através do setor de Engenharia, apresentando projeto e memorial, ou solicitando que o Setor forneça as orientações necessárias para a execução do serviço.

Art.196. Quando a declividade da rua for acentuada, ou quando se tratar de esquina que impeça o cumprimento das normas acima, poderá, excepcionalmente, ser autorizado a construção de rampas, degraus ou outras ondulações, desde que estritamente necessários para concordância.

§1º No caso de degraus, estes não podem ter altura superior a 15 (quinze) centímetros e as ondulações e rampas declividade superior a 6% (seis por cento).

§2º Excepcionalmente, a juízo do Setor de Engenharia da Prefeitura e só em casos especiais, a declividade do passeio poderá atingir 10% (dez por cento) e as rampas previstas nos §§ 3º e 4º poderão atingir a 60cm (sessenta centímetros) de largura.

§3º Quando no passeio houver degraus, rampas ou ondulações, o proprietário deverá mantê-lo, nas proximidades dos obstáculos, pintado na cor laranja, fosforescente, a título de advertência.

Parágrafo 4º - Eventual desnível entre o passeio e o imóvel lindeiro deverá ser acomodado no interior do imóvel.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 197. Os passeios serão construídos em material antiderrapante, com juntas de dilatação, sendo que a Prefeitura poderá fornecer especificações técnicas quanto à sua execução.

Art. 198. Quando se tratar de construção de imóvel novo, de ampliação ou reforma de imóvel que haja necessidade de aprovação, o projeto deverá constar o referente passeio, em cumprimento às normas acima.

Art.199. Os proprietários de imóveis cujos passeios construídos em descumprimento às normas legais, e que são passíveis de soluções serão notificados para que, no prazo máximo de 6 (seis) meses, façam as adaptações solicitadas.

Art.200. Não atendimento da notificação a que se refere o artigo anterior, a Prefeitura poderá refazer o passeio e cobrar do proprietário o custo do serviço com material, mão-de-obra e demais despesas, além de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do custo, pelo descumprimento.

CAPÍTULO VI: DOS MATERIAIS

Art.201. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico Autor do Projeto e responsável pela Execução da Obra, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica e garantindo o desempenho adequado a sua finalidade.

§1º O profissional responsável técnico pela execução será responsável por quaisquer serviços e/ou obras executados sem a elaboração do projeto específico.

§ 2º A responsabilidade do técnico pela execução só se extingue quando o serviço for executado conforme determinado no projeto específico, com a devida ART ou RRT.

Art.202. Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte da construção, serem especificados e dimensionados por profissional habilitado e atenderem as normas da ABNT.

CAPÍTULO VII: DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art.203. As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

I - Notificação;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- II** - Embargo;
- III** - Multa;
- IV** - Demolição.

Art. 204. A Notificação será aplicada ao proprietário ou compromissário ou responsável pela obra quando forem constatadas as seguintes irregularidades:

- I** - quando iniciar ou executar obras sem a necessária licença (Alvará de Construção e/ou Demolição), ainda que as mesmas estejam em conformidade com este Código;
- II** - quando modificar o projeto aprovado sem solicitar as modificações ao órgão competente da Prefeitura;
- III** - quando proceder a alterações na obra que contrariem dispositivos deste Código;
- IV** - quando outras disposições deste Código não forem atendidas, inclusive às relativas aos procedimentos administrativos.

Parágrafo Único. Quando o proprietário ou compromissário ou responsável pela obra declarar, no ato da fiscalização, a inexistência de projeto aprovado, a notificação será acompanhada de embargo.

Art. 205. O notificado deverá se manifestar sobre a notificação, a que se refere o artigo anterior, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar do recebimento.

Parágrafo Único. Caso o notificado não se manifeste no prazo citado neste artigo, a obra será embargada.

Art. 206. Após a manifestação do interessado sobre a Notificação a que se refere o artigo anterior, e constatada irregularidade da obra, será o proprietário ou compromissário do imóvel notificado para, no prazo de até 30 (trinta) dias, providenciar a regularização, aplicando-se o embargo.

§1º Em caso de não haver projeto aprovado, o prazo será de 20 dias para protocolar o projeto, e após o projeto protocolado, a prefeitura seguirá os prazos previsto neste código para análise e aprovação, devendo permanecer embargada a obra neste período.

§ 2º O prazo mencionado no caput deste artigo poderá ser prorrogado, por solicitação do interessado, por igual período, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura devendo ser mantido o embargo da obra durante este período.

§3º Será devida, em caso de prosseguimento da obra embargada, multa diária, a partir da data do embargo até a data da verificação de continuidade da obra pela fiscalização.

Art. 207. A obra embargada poderá ser sinalizada pela Prefeitura com a placa “obra embargada”, à critério dos órgãos técnicos, contendo as informações



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

técnicas e legais, devendo ser mantida no local até o levantamento do embargo sob pena de sanções penais e cíveis cabíveis.

Art.208. Sanadas as irregularidades nos prazos descritos anteriormente, a obra poderá ter prosseguimento, com o levantamento do Embargo.

Parágrafo Único. Caso não sejam sanadas as irregularidades nos prazos descritos no artigo anterior, deverá ser processada a multa do embargo ao responsável.

Art. 209. No caso de embargo poderá ser autorizada a execução de obras, a critério dos órgãos técnicos da Prefeitura, caso haja riscos à segurança ou salubridade do local ou seu entorno imediato.

Parágrafo Único. A autorização ocorrerá mediante requerimento protocolado pelo Embargado, devidamente instruído por relatório e/ou laudo elaborado por responsável técnico legalmente habilitado com apresentação de documento de responsabilidade técnica.

Art.210. Será emitido o auto de demolição total ou parcial a ser executado pelo proprietário, compromissário ou responsável da obra no prazo de 30 (trinta) dias, quando a obra estiver em desacordo com o estabelecido neste Código, que esteja situada em área irregular ou clandestina e que não possa ser colocada em concordância com seus dispositivos.

I - no caso de demolição, esgotadas as diligências administrativas ou a qualquer tempo, sem prejuízos da incidência de multa, poderão ser tomadas providências judiciais cabíveis;

II - na recusa, ou não atendimento do Auto de Demolição no curso do seu prazo, a mesma poderá ser realizada pela Prefeitura, à critério dos órgãos técnicos, cobrando do infrator os valores correspondentes aos serviços efetuados.

Art. 211. As informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, seja em documentos apresentados ou constatados em vistoria realizada em qualquer fase da obra, acarretarão indeferimento do requerimento ou a cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito à ampla defesa em prévio e regular processo administrativo próprio.

Art.212. Os recursos interpostos contra as Notificações, Multas, Embargos ou Demolições serão dirigidos ao setor responsável pela emissão do mesmo, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão dos mesmos em primeira instância.

Parágrafo Único. Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em primeira instância, caberá recurso ao departamento jurídico do município, sem efeito suspensivo, no prazo de 15 (quinze) dias corridos da decisão em segunda instância.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 213. Pelas infrações às disposições deste código serão aplicadas ao autor ou equivalente, conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas à Unidade Fiscal Estadual:

INFRAÇÃO Multa ao proprietário ou equivalente Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP)

A- Ausência de placa de obra ou de documentos obrigatórios na obra 10 UFESP

B- Execução de obras ou serviços capazes de causar impacto ao meio ambiente sem apresentação de licenciamento de órgãos competentes 30 UFESP

C- Ausência de medidas para evitar qualquer dano às construções lindeiras e/ou vias existentes 20 UFESP

D- Início de obra sem aprovações necessárias ou sem acompanhamento técnico 0,5 UFESP /m2 de construção

E- Ocupação de edificação sem o "habite-se" 0,5 UFESP /m2 de construção

F- Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado 0,5 UFESP/m2 de construção

G- Construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade 30 UFESP

H- Inobservância do alinhamento e nivelamento 10 UFESP

I- Irregularidades com relação ao canteiro e execução da obra 20 UFESP

J- Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de elementos diversos na obra 20 UFESP

K- Escoamento ou encaminhamento de águas pluviais ou esgoto de forma irregular ou não aprovada 20 UFESP

L- Não atendimento ao embargo 5 UFESP/DIA

M- Danos e obstrução ao passeio 20 UFESP

N - Qualquer infringência a este código, sem estabelecimento de penalidade própria 10 UFESP

CAPÍTULO VIII: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 214. Esta lei entra em vigor a partir do ato de sua aprovação e publicação, com exceção das matérias que dependam das regulamentações pelo Ato Normativo do Poder Executivo.

Art.215. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei de nº 2652 de 10/04/2017.
Prefeitura Municipal da Estância Climática de Caconde, em 26 de janeiro de 2023.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Considerando a constante renovação de técnicas e normas técnica pertinentes aos processos construtivos, edílios e de obras;

Considerando que a demanda habitacional no município de Caconde para os próximos anos tende a crescer;

Considerando o princípio da administração pública da eficiência, se faz necessário a revisão de métodos e processos, principalmente no que tange o processo de licenciamento edílio urbano que deve tender a simplificação;

Considerando a necessidade de esclarecer e rever conceitos dúbios anteriormente previstos na legislação vigente, principalmente o que tange a responsabilidade de cada parte no processo de licenciamento;

Considerando a necessidade de rever, avaliar, esclarecer e atualizar as obrigatoriedades e punições no processo de licenciamento;

A revisão do Código Municipal de Obras, atualmente vigente por meio da Lei 2.652 de 10/04/2017, foi realizada em parceria conjunta por meio de consultoria com o SEBRAE/SP, onde, foi revisado o Código Municipal de Obras vigente, ao qual se assemelha muito à legislação de cidades vizinhas. Foi então realizado a localização da lei, isto é, adequado a realidade do município; revisto conceitos confusos, ao qual foram tratados para ficarem os mais claros possíveis; trabalhado a primeira etapa da simplificação do processo de licenciamento, objetivando a eficiência no serviço público prestado ente outros conceitos aos quais se fizeram necessários.

João Filipe Muniz Basilli
Prefeito Municipal