

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 84**  
**DE 14 DE JULHO DE 1993**

**INSTITUI O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**  
**NO MUNICÍPIO DE SANTOS E ADOTA**  
**PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.**

**DAVID CAPISTRANO FILHO**, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 06 de julho de 1993 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**LEI COMPLEMENTAR Nº. 84**

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I**  
**DOS OBJETIVOS**

**Artigo 1º** - Fica instituído o Código de Edificações que estabelece as normas e os procedimentos administrativos para o controle das obras no Município de Santos.

**Artigo 2º** - Toda construção, reforma, ampliação de edifícios, bem como demolição parcial ou total, efetuadas por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente lei complementar, obedecidas, no que couber, as disposições federais e estaduais relativas à matéria e as normas vigentes da ABNT.

§ 1º - Visando exclusivamente a observância das prescrições urbanísticas e edilícias do município, e legislação correlata pertinente, a Prefeitura, através do seu órgão competente, licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos.

§ 2º - É responsabilidade do possuidor ou proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei e legislação correlata.

§ 3º - É responsabilidade do autor do projeto o conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e execução de seu trabalho.

§ 4º - É responsabilidade do responsável técnico, nos termos do Código Civil, a observância das normas técnicas que garantam a solidez e segurança da

construção ou instalação, além da observância na execução, da legislação pertinente, normas técnicas e do projeto aprovado.

**Artigo 3º** - Esta lei complementa as exigências estabelecidas pela legislação municipal que regula o uso, o parcelamento, a ocupação do solo e as posturas municipais, orientando e normatizando a elaboração de projetos e a execução de edificações no município.

## **CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 4º** - Para efeito da presente lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - Área de Venda - área interna da edificação comercial, correspondente ao total da área construída, excluídos os espaços destinados a depósitos, administração, sanitários, circulação e serviços exclusivos dos funcionários ou outras dependências congêneres;
- III - ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço, preenchido de acordo com ato normativo do CREA;
- IV - Carta de Ocupação - documento que certifica a mudança de uso em obra que já possui "Habite-se";
- V - Escala Adequada - escala que permita a visualização e o exame do projeto;
- VI - Especificação ou Memorial Descritivo - descrição dos materiais ou serviços empregados na construção;
- VII - "Flat-Service" ou "Apart-Hotel" - edifício plurihabitacional que dispõe de serviços de hotelaria;
- VIII - "Habite-se" - documento que certifica ter sido a obra concluída, de acordo com o projeto aprovado;
- IX - NBR - Norma Brasileira Registrada;
- X - REVOGADO.

*Inciso X revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

## **TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO**

### **CAPÍTULO I DOS PROJETOS**

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

- I - projeto arquitetônico;
- II - projetos complementares;
- III - especificações.

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

§ 2º - O projeto arquitetônico do edifício compreende, no mínimo:

- a) planta de situação do terreno na quadra, contendo a orientação Norte - Sul e a distância para a esquina mais próxima;
- b) implantação da edificação no terreno, na escala adequada, devidamente cotada, com todos os elementos que caracterizam o terreno, suas dimensões, recuos de todos elementos salientes, reentrantes, áreas e poços, além de todo elemento existente no passeio fronteiro;
- c) planta de todo pavimento, na escala adequada, devidamente cotada, com as dimensões dos ambientes, sua destinação e área, vãos de iluminação e ventilação, além da indicação dos níveis dos pisos;
- d) cortes ou perfis, longitudinais e transversais, que contenham a posição da edificação a ser construída, sua altura e todos os elementos salientes ou reentrantes, a identificação precisa do número de pavimentos, com indicação dos respectivos níveis, e da escada, quando houver;
- e) todas as fachadas distintas do edifício com a respectiva indicação dos materiais a serem utilizados.

**Artigo 6º** - Por ocasião da aprovação do projeto arquitetônico, o interessado será cientificado pelo órgão competente, dos projetos complementares que devam ser apresentados a partir do pedido de licença para edificar.

**Parágrafo Único** - Ato normativo do órgão competente definirá os projetos complementares necessários para cada tipo de edificação, quando houver.

**Artigo 7º** - A padronização do quadro de legenda do projeto e as convenções serão objeto de ato normativo do órgão competente da Prefeitura.

**Artigo 8º** - No caso de residências unifamiliares fica dispensada a apresentação do projeto completo, desde que obedecidas as disposições de natureza urbanística, constantes da legislação específica do uso do solo.

§ 1º - É obrigatória a apresentação de projeto demonstrando a implantação de cada pavimento e a respectiva ART do autor.

§ 2º - É facultado ao autor do projeto a demonstração do interior da residência, fachadas ou cortes.

§ 3º - O dimensionamento dos ambientes e aberturas para iluminação e ventilação devem obedecer ao disposto nesta lei.

§ 4º - Para as edificações localizadas nos morros devem ser apresentados os projetos complementares necessários, ou suplementarmente, por decreto do Poder Executivo.

**Artigo 9º** - No caso de reforma sem acréscimo de área, mudança de uso ou alteração da compartimentação em edificações, fica dispensada a apresentação do projeto completo.

§ 1º - É obrigatória a apresentação das ART's do autor do projeto arquitetônico e do responsável pela obra, além do desenho em escala adequada, demonstrando as modificações pretendidas.

§ 2º - É obrigatória a apresentação de projetos complementares, quando ocorrer aumento de capacidade de atendimento.

**Artigo 10** - A análise do projeto arquitetônico será efetuada mediante apresentação da certidão de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis ou do compromisso de compra e venda, de duas cópias do projeto, onde serão registradas todas as observações e correções necessárias à aprovação e de duas cópias do memorial descritivo.

§ 1º - O interessado será notificado pela imprensa oficial ou pelo correio para eventuais correções, quando constatados erros ou insuficiências de dados durante a análise do projeto.

§ 2º - Esse convite só poderá ser feito pelo mesmo órgão uma única vez, exceto se as alterações feitas pelo interessado resultarem em outros erros ou deficiências.

§ 3º - Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem despacho decisório da Prefeitura, a obra ou serviço pode ter início, responsabilizando-se o autor do projeto e o responsável técnico por aquilo que estiver em desacordo com a legislação, devendo proceder a demolição, se necessário.

§ 4º - O prazo referido no parágrafo anterior será dilatado, caso sejam necessárias correções do projeto, não podendo exceder 90 (noventa) dias.

§ 5º - No caso de indeferimento, o despacho referido no § 3º deve relacionar claramente as infrações que o motivaram.

**Artigo 11** - Realizadas todas as alterações e estando apto para aprovação, o original do projeto deve ser corrigido, extraindo-se as cópias necessárias, de acordo com o ato normativo do órgão competente, no qual estarão estabelecidos os demais elementos que devem integrar os processos de aprovação.

§ 1º - Aprovado o projeto arquitetônico, o órgão competente da Prefeitura entregará cópias visadas do mesmo, acompanhadas do respectivo alvará,

mediante pagamento das taxas correspondentes.

§ 2º - A apresentação do projeto, na forma prevista no parágrafo anterior, não implicará pagamento de novas taxas relativas à análise do projeto e emplacamento da edificação.

**Artigo 12** - Decorridos 12 (doze) meses, não sendo requerida a licença para edificar, o alvará de aprovação do projeto perderá a validade e o processo será arquivado.

**Parágrafo Único** - Após o prazo citado neste artigo, a revalidação do alvará de aprovação poderá ser requerida uma única vez pelo interessado, devendo para tanto, ser reexaminado o projeto, de acordo com a legislação vigente na ocasião, mediante o pagamento da taxa correspondente.

**Artigo 13** - Serão permitidas modificações no projeto desde que o interessado solicite, anexando os documentos necessários ao atendimento da legislação municipal.

§ 1º - Serão autorizadas mediante anotações, as modificações que não impliquem acréscimo ou redução de área, mudanças de uso do edifício ou alteração de área privativa.

§ 2º - Autorizadas as anotações previstas no parágrafo anterior, por ocasião do pedido para ocupação, deverá ser apresentado o projeto sem rasuras, colagens ou emendas, na forma como foi construído.

## **CAPÍTULO II DAS LICENÇAS**

**Artigo 14** - Para atender aos objetivos desta lei complementar, nenhuma obra, serviço ou instalação pode ser iniciada sem a respectiva licença do órgão competente da Prefeitura, exceto os casos previstos nesta lei.

**Artigo 15** - Para efeitos desta lei complementar somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura podem assumir responsabilidades por projeto, obra, serviço, instalação ou especificação.

**Parágrafo Único** - Só podem ser inscritos na Prefeitura profissionais registrados no CREA, que apresentem documentação de acordo com ato normativo do órgão competente.

**Artigo 16** - O licenciamento será concedido mediante requerimento instruído com os documentos necessários, tendo em vista a especificidade da obra ou serviço, além da ART do responsável técnico.

§ 1º - Independem de licença, ou comunicação, os serviços de:

I- reparos e substituição de revestimentos em geral, inclusive externos, até dois pavimentos, desde que não haja alteração na fachada;

II - limpeza e pintura de edifícios que não dependam de andaime ou tapumes;

III - reparos e pavimentação de passeios em geral;

IV - reparos e substituições de telhas partidas, calhas e condutores;

V - reparos e manutenção de instalações que não impliquem aumento de capacidade;

VI - construção de muros ou de gradis, nas divisas não confinantes com logradouros públicos, sem função de contenção;

VII - modificações em muros ou gradis existentes, inclusive alteamento até a altura máxima de 2,20 m, com anuência do vizinho, quando divisório.

§ 2º - Independe de licença, sendo obrigatória a comunicação prévia acompanhada da ART ao órgão competente, dos serviços de:

I - limpeza e ou pintura de edificação que impliquem necessidade de andaime ou tapume;

II - obras emergenciais que interfiram em estrutura;

III - substituição de cobertura em geral;

IV - impermeabilização em geral;

V – modificações internas em residências unihabitacionais.

*Inciso V acrescentado pela Lei Complementar n.º 478, de 11 de dezembro de 2003*

§ 3º - É obrigatório o licenciamento de qualquer obra ou serviço que implique interferência com logradouro público ou com edifício tombado.

§ 4º - Atendido o que dispõe esta lei complementar e requerida a licença, esta deverá ser expedida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos.

§ 5º - A anuência prevista no inciso VII do § 1º deste artigo será exigida quando a altura do muro ultrapassar 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) do lado térreo que possuir subsolo.

*Parágrafo acrescentado pela Lei Complementar n.º. 210, de 08 de março de 1996*

**Art. 17** - No pedido de licença para edificar deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - cópia da sondagem de reconhecimento do solo do terreno, para prédios com três ou mais pavimentos;

II - projeto de fundações, exceto para edificação uni-habitacional térrea e não acostada às divisas, acompanhado de ART, com a indicação das cargas atuantes nos pilares ou outras peças estruturais de apoio, a tensão admissível do solo adotada quando em fundação direta; a especificação e a profundidade estimada das fundações quando profundas; detalhe da cortina de concreto quando houver;

III - formas do projeto estrutural do pavimento térreo e dos pavimentos destinados a garagem, acompanhado da ART, para verificação de compatibilidade geométrica com o projeto arquitetônico aprovado;

IV - declaração devidamente assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico da obra, de que o tipo de revestimento que será utilizado para a confecção da calçada fronteira ao imóvel, obedecerá a legislação em vigor;

V - croquis do canteiro de obras e tapume;

VI - para imóveis em condomínio deverá ser apresentada declaração do proprietário de que não comercializará nenhuma unidade até a obtenção do Registro de Incorporação Imobiliária;

VII - no caso das obras que necessitem execução de fundações profundas executadas pelo sistema de percussão, deverão ser apresentados:

a) declaração de responsabilidade do proprietário da obra pela entrega dos laudos técnicos de vistoria dos imóveis confinantes à obra aos representantes dos mesmos e o registro dos referidos laudos no Cartório de Títulos e Documentos, no caso de um dos responsáveis pelos imóveis mencionados se recusar a receber o laudo;

b) declaração da execução do Plano de Controle de Redução de Impactos que deverá contemplar o previsto no artigo 17B e artigo 17C;

c) cronograma de execução dos serviços de estaqueamento, constando prazo total de execução, frequência da cravação de estacas, que exceto em casos excepcionais expressamente autorizados pela Prefeitura, deverá ter interrupção de 20 (vinte) minutos a cada 2 (duas) horas, e, no mínimo de 1 (uma) hora entre às 12:00 (doze horas) e 14:00 (quatorze horas) de segunda a sexta-feira, sendo vedada a execução dos referidos serviços aos sábados, domingos e feriados;

VIII - nos casos de reforma ou acréscimo em área comum dos imóveis em condomínio, será obrigatória a apresentação de Ata de Assembléia aprovada pelos condôminos do bloco ou do conjunto, no caso da área pertencer a mais de um bloco, e no caso de não estar constituído o condomínio, deverá ser apresentada a anuência dos proprietários de todas as unidades.

§ 1º - Observada qualquer incompatibilidade entre os projetos, a reformulação de um ou de outro será obrigatória, respeitada às prescrições legais ou normativas.

§ 2º - No caso previsto no inciso VII deste artigo, se houver reclamação de algum imóvel no entorno da obra, e que seja constatado que o problema é decorrente da mesma, deverá ser elaborado o laudo técnico do referido imóvel, nos termos previstos na alínea “a” do mesmo inciso.

§ 3º - No prazo de sessenta dias após o despacho da expedição da licença, deverá ser apresentada a complementação do projeto estrutural para verificação de compatibilidade geométrica com o projeto arquitetônico aprovado, as ARTs dos projetos de instalações prediais e se solicitados no despacho da expedição da licença, o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, projeto de gás ou outros porventura exigidos.

*Artigo 17 alterado pela Lei Complementar nº. 684, de 09 de junho de 2010*

**Art.17-A** - Nos projetos de fundações e estrutural deverá ser demonstrado o detalhamento e localização de todas as peças estruturais, sendo proibida qualquer interferência nos imóveis confinantes ou em área pública.

*Artigo 17-A acrescido pela Lei Complementar nº. 684, de 09 de junho de 2010*

**Art.17-B** - No caso de execução de fundações profundas através de estacas, cujo sistema de cravação seja por percussão (bate-estacas), deverá constar no projeto de fundações, além da especificação e a profundidade estimada das mesmas, o nível do início da cravação na camada do solo, considerando que não é permitida a sua cravação em toda a camada superior de areia, a qual deverá ser ultrapassada através de pré-furação para atenuar os efeitos da cravação.

*Artigo 17-B acrescido pela Lei Complementar nº. 684, de 09 de junho de 2010.*

**Art.17-C** - O plano de controle de redução de impacto deverá contemplar a metodologia de execução da obra, bem como a especificação do equipamento que será utilizado para a execução da cravação das estacas por percussão.

*Artigo 17-C acrescido pela Lei Complementar nº. 684, de 09 de junho de 2010*

**Art.17-D** - Em caso de apresentação de reclamação, formalizada ao órgão competente da Prefeitura, o referido órgão deverá verificar no local da obra se o Plano de Controle e Redução de Impactos está sendo respeitado, e se for constatado o desrespeito, será dado prazo de até 3 (três) dias úteis para a correção do problema ou apresentação de Plano Alternativo, que especifique com clareza métodos e técnicas para redução dos impactos.

*Artigo 17-D acrescido pela Lei Complementar nº. 684, de 09 de junho de 2010*

**Artigo 18** - Expedida a licença para edificar, o interessado terá o prazo de 12 (doze) meses para iniciar a obra.

§ 1º - Considera-se iniciada a construção ao serem executadas suas fundações.

§ 2º - Não iniciada a obra nesse período a licença perderá a validade e o processo será arquivado, independentemente do pagamento de taxas.

§ 3º - Não poderá ser executada escavação abaixo do nível do "meio fio" sem a respectiva licença para edificar.

**Artigo 19** - A execução da obra implica incidência de taxa, na forma prevista no Código Tributário, a partir da expedição da licença para edificar.

**Parágrafo Único** - A obra fica sujeita ao embargo se o pagamento das taxas não for efetuado após a intimação.

**Artigo 20** - Qualquer demolição a ser realizada depende de licença do órgão competente da Prefeitura.



§ 1º - A demolição de edificação com mais de um pavimento, ou acostada a divisas, depende da apresentação da ART e da Especificação.

§ 2º - No caso de muros divisórios será necessário apresentar a anuência do vizinho.

**Artigo 21** - A paralisação da obra ou serviço, inclusive demolição, por período superior a 60 (sessenta) dias implicará intimação para fechamento do terreno com muro de 2,20m de altura, com acesso através de portão, e demais providências quando determinadas em laudo de vistoria administrativa.

**Parágrafo Único** - O não cumprimento desta disposição implicará, além das penalidades previstas nesta lei complementar, a execução por parte da Prefeitura, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos custos dos serviços acrescidos de 100% (cem por cento).

### **CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO**

**Artigo 22** - Nenhuma edificação pode ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o "Habite-se".

**Parágrafo Único** - No caso de moradia de interesse social, esta poderá ser habitada antes de concluídas todas as obras, desde que estejam em condições de ser utilizados um dos compartimentos de permanência prolongada, a cozinha e o banheiro com suas respectivas instalações.

**Artigo 23** - Poderá ser concedido o "Habite-se" parcial se a obra tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas, independentemente das demais, atendidas as normas de segurança em edificações.

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

§ 2º - A ocupação parcial pode ser concedida se as unidades não estiverem concluídas mas seu acabamento for de competência do proprietário da unidade, de acordo com especificação anexa na ocasião do licenciamento e, no caso de conjuntos residenciais, respeitado o disposto no parágrafo único do artigo 22.

**Artigo 24** - O "Habite-se" deverá ser requerido pelo responsável técnico da obra ou pelo seu proprietário, mediante anuência do primeiro, devendo ser acompanhado de:

I - certificados de vistoria das concessionárias de serviços públicos quanto à regularidade das instalações;

II - carta de funcionamento dos elevadores, escadas rolantes ou monta carga, quando os mesmos existirem;

III - certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção contra incêndio;

IV - laudo do responsável técnico, ou de quem ele indicar, sobre o controle tecnológico do concreto e ferragem, da sondagem, das fundações empregadas e do estaqueamento, quando se tratar de edificação com mais de três pavimentos ou qualquer edificação destinada ao uso público, atestando qualidade dos materiais utilizados;

V - alvará sanitário emitido pelo órgão municipal de saúde competente, no caso de edificações cujo uso não seja habitacional.

VI - certificados de desinsetização e descupinização, fornecidos por empresa especializada e devidamente cadastrada junto à Prefeitura Municipal de Santos.

*Inciso acrescentado pela Lei Complementar n.º. 340, de 01 de julho de 1999*

§ 1º - O "HABITE-SE" será expedido após a constatação, pelo órgão competente da Prefeitura, de que o sistema de esgoto está ligado corretamente à rede pública coletora ou, na ausência desta, ao sistema de deposição adotado de acordo com as normas da ABNT.

§ 2º - Por ocasião da solicitação do "Habite-se" devem estar pagos todos os débitos existentes, inclusive taxas e multas, relativos à obra.

**Artigo 25** - Toda construção só pode ter o destino e a ocupação indicada na licença para edificar e no "Habite-se".

§ 1º - A mudança de destino será autorizada, obedecida a legislação de uso e ocupação do solo, mediante requerimento do interessado acompanhado do Laudo de Vistoria de Segurança, elaborado por profissional legalmente habilitado, que conclua pela possibilidade de ocupação, consideradas eventuais sobrecargas, quanto às condições de segurança da edificação e dos que dela vierem a servir e desde que a edificação comporte o programa de uso mínimo exigido por esta lei complementar ou legislação pertinente, para a utilização pretendida.

§ 2º - No caso de mudança de uso, sem acréscimo de área, será necessário somente requerimento com a planta aprovada do imóvel, que deverá ser vistoriado pela fiscalização que certificará se o uso pretendido é compatível com a legislação pertinente, sendo expedida Carta de Ocupação com os dados do "Habite-se" atualizados.

*Parágrafo com redação dada pela Lei Complementar n.º. 410, de 14 de setembro de 2000*

**Artigo 26** - Por ocasião da vistoria, constatando-se que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, ou legislação vigente, o responsável técnico ou o proprietário será intimado a regularizar a situação no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Não será considerada em desacordo com o projeto aprovado, a obra que não o descaracterize nem apresente divergências iguais ou inferiores a 5% (cinco

por cento) entre as medidas lineares constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º. 424, de 04 de janeiro de 2001*

§ 2º - Respeitados os limites mínimos previstos na NBR-9077, aplica-se o disposto no parágrafo anterior, somente às seguintes hipóteses:

- I – dos recuos indicados em projeto;
- II – das dimensões de compartimentos;
- III – das dimensões de vãos, inclusive de portas e janelas.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º. 424, de 04 de janeiro de 2001*

§ 3º - Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, ao afastamento mínimo para abertura de compartimento voltado para a divisa do lote (mínimo de 1,50m), conforme o Código Civil Brasileiro e a áreas sujeitas a deslizamento de solo, rocha ou ao impacto dos mesmos.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º. 424, de 04 de janeiro de 2001*

§ 4º - Para a hipótese prevista no § 1º ficará o autor do projeto obrigado a apresentar, nos autos do mesmo processo de aprovação em curso, novas peças gráficas que representem com exatidão a obra efetivamente executada, bem como recolher as taxas equivalentes a exame de projeto modificativo.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º. 424, de 04 de janeiro de 2001*

§ 5º - Cumpridas as exigências do parágrafo anterior, mediante verificação das novas peças gráficas apresentadas quanto a sua exatidão em relação as obras executadas, será expedido o habite-se.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar n.º. 424, de 04 de janeiro de 2001*

### **TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS**

#### **CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL**

**Artigo 27** - Na execução da edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados devem satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

**Parágrafo Único** - Em se tratando de material não convencional, os padrões mínimos exigidos devem ser determinados por órgão de pesquisa oficial.

**Artigo 28** - O acesso às edificações, às passagens ou corredores, devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação e atender às seguintes condições:

- I - as portas:

a) quando de uso privativo, para acesso à unidade, ter largura mínima de 80cm (oitenta centímetros);

b) quando de uso comum, ou coletivo, ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ou corresponder ao estabelecido em cálculo de fluxo para a lotação do compartimento, de acordo com norma da ABNT;

c) quando de acesso a gabinetes sanitários, banheiros e armários privativos, ter largura mínima de 60cm (sessenta centímetros), excetuado quando de uso para deficiente físico, que devem ser de 90cm (noventa centímetros), no mínimo;

d) as demais, ter largura mínima de 70cm (setenta centímetros);

## II - os corredores:

a) quando interno às unidades habitacionais, ter largura mínima de 90cm (noventa centímetros);

b) quando de uso comum ou coletivo, ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou corresponder ao estabelecido através de norma ou legislação sanitária.

**Artigo 29** - As escadas ou rampas devem ter largura mínima de 90 cm (noventa centímetros) e passagem com altura mínima nunca inferior a 2,00 m (dois metros), salvo disposição contrária existente em norma técnica.

§ 1º - As escadas e rampas de uso comum ou coletivo e as escadas de incêndio devem ser dotadas de corrimão e obedecer às exigências contidas na NBR 9077.

§ 2º - Em caso de uso secundário ou eventual, será permitida a redução de sua largura até o mínimo de 60 cm (sessenta centímetros).

§ 3º - A instalação de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada ou rampa.

§ 4º - O piso das rampas deve ser revestido com material antiderrapante e obedecer às seguintes declividades máximas:

I - 12% (doze por cento) se o uso for destinado a pedestres;

II - REVOGADO.

*Inciso II revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

**Artigo 30** - É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de três pavimentos acima do térreo, e de, no mínimo, dois elevadores, no caso de mais de sete pavimentos acima do térreo.

§ 1º - Na contagem do número de pavimentos não é computado o último, quando de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum do condomínio ou, ainda, dependências de zelador.

§ 2º - O critério do "caput" deste artigo aplica-se, também, no caso de construção nos morros, para o número de pavimentos localizado abaixo do térreo, independentemente do número projetado acima do térreo.

§ 3º - Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores devem ter dimensão não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 4º - Nas edificações a que se refere o "caput" deste artigo, os elevadores deverão ser providos de geradores, baterias ou quaisquer dispositivos que garantam o seu funcionamento temporário, no caso de falta de energia elétrica, observadas as normas da ABNT.

*Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº. 509, de 10 de dezembro de 2004, renumerando o atual §4º para §5º.*

§ 5º - Além destas exigências deve ser apresentado projeto de instalação e cálculo de tráfego, compatíveis com as normas da ABNT.

*Renumerado o §4º para §5º pela Lei Complementar nº. 509, de 10 de dezembro de 2004*

§ 5º - Em cada grupo de elevadores de passageiros a serem instalados nas novas edificações, ao menos um dos equipamentos deverá atender às características estabelecidas pelas normas da ABNT para transporte de pessoas portadoras de deficiência, que possam locomover-se sem o auxílio de terceiros.

§ 6.º - Quando a edificação comportar apenas um único elevador, este deverá ser adequado ao transporte de pessoas portadoras de deficiência, conforme as normas da ABNT.

§ 7.º - A edificação deverá possuir as vias de acesso necessárias à condução das pessoas portadoras de deficiência até o elevador.

*Parágrafos 5.º, 6.º e 7.º acrescidos pela Lei Complementar nº 469, de 06 de janeiro de 2003*

**Artigo 31** - Para efeito desta lei complementar os compartimentos são classificados em:

- I - de utilização prolongada;
- II - de utilização transitória;
- III - de utilização especial.

§ 1º - São compartimentos de utilização prolongada os destinados à permanência confortável por tempo longo e indeterminado, tais como dormitórios, salas em geral e locais de trabalho.

§ 2º - São compartimentos de utilização transitória os destinados ao uso ocasional ou temporário, tais como vestíbulos, corredores, caixas de escada, salas de espera, gabinetes sanitários, áreas de serviço e cozinhas, exceto estas últimas quando construídas em imóveis de uso comercial de gêneros alimentícios, que se enquadrarão como compartimentos de utilização prolongada.

§ 3º - São compartimentos de utilização especial os destinados à permanência por tempo mínimo e estritamente necessário, tais como adegas, câmaras escuras, caixas fortes, câmaras frigoríficas, saunas, garagens e congêneres.

**Artigo 32** - Os compartimentos de utilização prolongada, salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária, devem:

I - ser iluminados e ventilados, diretamente, por abertura voltada para espaço exterior;

II - ter um pé direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);

III - ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00m (dois metros) de diâmetro;

IV - ter área útil mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Parágrafo Único** - Para os compartimentos de utilização prolongada destinados ao trabalho, ficam permitidas a iluminação artificial e ventilação mecânica, mediante projeto específico que garanta a eficácia do sistema para as funções a que se destina o compartimento.

**Artigo 33** - Os compartimentos de utilização transitória, salvo disposição de caráter mais restritivo constante em normas técnicas ou legislação sanitária, devem ter:

I - ventilação natural;

II - pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 90 cm (noventa centímetros) de diâmetro ou 1,40m (um metro e quarenta centímetros), quando destinado à utilização de deficiente físico.

§ 1º - Nos compartimentos de utilização transitória, é admitida a ventilação mecânica nas mesmas condições fixadas no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º - Os compartimentos sanitários devem ser dimensionados em razão do tipo de peças que contiverem conforme a seguinte tabela:

PEÇAS	ÁREAS MÍNIMAS / (m <sup>2</sup> )
Bacia.....	1,20
Lavatório/chuveiro/mictório.....	0,81 (p/peça)
Bacia e lavatório.....	1,50
Bacia, lavatório e chuveiro.....	2,00
Bacia p/uso def. físico.....	2,24

**Artigo 34** - Os compartimentos de utilização especial devem obedecer às normas técnicas vigentes, especificamente, para o uso pretendido.

**Artigo 35** - Para garantia de iluminação e ventilação de compartimentos, as aberturas, dutos, chaminés de tiragem e espaços exteriores, devem satisfazer as disposições constantes do Plano Diretor Físico e da legislação sanitária pertinente.

**Artigo 35-A.** As edificações em geral deverão atender às exigências relativas a estacionamento, carga e descarga, e embarque e desembarque previstas em lei municipal que dispuser sobre estacionamento e adoção de medidas mitigadoras às atividades ou empreendimentos pólos atrativos de trânsito e transporte.

*Artigo 35-A. acrescentado pela Lei Complementar n.º 524, de 07 de março de 2005*

## **CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

**Artigo 36** - Residência ou habitação é a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída pelo menos por ambientes destinados a estar, repouso, compartimento sanitário, cozinha e área de serviço, sendo o somatório das suas áreas, nos termos do artigo 38, superior a 30,00 m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados).

§ 1º - Para efeito desta lei complementar, as edificações residenciais classificam-se em:

I - unihabitacionais - abrangem as edificações para uso residencial de uma única família, sendo constituídas de unidades independentes construtivamente e como tal aprovadas e executadas;

II - plurihabitacionais - abrangem desde duas habitações em uma única edificação (sobrepostas ou geminadas sem desmembramento do terreno), até qualquer número de habitações caracterizando o condomínio, com acessos coletivos ou independentes à edificação, aprovadas e executadas conjuntamente.

*Nova redação do Inciso II dada pela Lei Complementar nº 557, de 28 de dezembro de 2005*

§ 2º - Nos conjuntos residenciais, exceto os classificados como de interesse social, compostos por estruturas construtivas independentes, mas organizados em condomínios, aplicam-se, no que couber, as disposições da legislação referente ao parcelamento do solo.

§ 3º - A sala pode ser conjugada à cozinha e ao dormitório, e a área de serviço conjugada à cozinha ou ao banheiro, desde que a área do compartimento resultante corresponda, no mínimo, à soma das áreas previstas para cada um deles.

§ 4º - Resguardadas as condições básicas de higiene e salubridade, as unidades de interesse social poderão ter a área útil inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) desde que contenham, quando completas, os compartimentos constantes no "caput" deste artigo.

**Artigo 37** - Consideram-se moradias de interesse social as unidades habitacionais embrionárias ou completas, cuja área construída não exceda a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

§ 1º. - São consideradas moradias de interesse social, quando componentes de conjunto residencial, aquelas implantadas por cooperativas habitacionais, órgãos públicos, associações de movimentos populares ou através da iniciativa privada, desde que aprovadas previamente pelo Conselho Municipal de Habitação.

§ 2º. - No caso de unidade isolada, a Prefeitura poderá elaborar projeto e deverá acompanhar a execução da obra, através de grupo técnico específico conforme dispuser decreto do Poder Executivo.

**Artigo 38** - Os edifícios plurihabitacionais, exceto casas sobrepostas, geminadas ou duas edificações unifamiliares isoladas ou justapostas, devem atender as seguintes disposições:

*Nova redação do caput dada pela Lei Complementar nº 557, de 28 de dezembro de 2005*

I - ter tubulação seca para instalação de antena coletiva para recepção de rádio e teledifusão;

II - REVOGADO.

*Inciso II revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

III - ser dotados de local destinado à recreação com área mínima de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberto ou descoberto, desde que isolado da área de tráfego de veículos;

IV - possuir acesso para pessoas deficientes que usem cadeiras de rodas, através de rampas até o elevador, quando existir;

V - ter compartimentos ou ambientes cujas dimensões não podem ser inferiores aos valores abaixo:

a) quando destinados a repouso e estar: área de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) relativa à soma de sala e dormitório, quando separados ou juntos, e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), para cada um dos demais, e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 2,00m (dois metros) em cada ambiente;

b) cozinhas: área de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 1,60m (um metro e sessenta centímetros);

c) área de serviço: área de 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e meio quadrados).

§ 1º - Não serão computados, para efeito da área dos ambientes destinados a repouso, estar e área de serviço, os trechos que não permitam a inscrição de um círculo de diâmetro inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 2º - REVOGADO.

*§ 2º revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*



§ 3º - As exigências contidas nos incisos I, II e III podem ser atenuadas, no caso de moradias de interesse social, mediante ato do Poder Executivo.

**Artigo 39** - As edificações para fins residenciais só podem ser exploradas com fins comerciais ou de serviços, desde que a natureza desses não prejudique o bem estar, a segurança e o sossego dos moradores e quando tiverem acesso independente ao logradouro público.

### **CAPÍTULO III DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS**

**Artigo 40** - As edificações para o trabalho abrangem aquelas destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços, e deverão possuir acesso para pessoas deficientes que usem cadeiras de rodas, de acordo com as normas da ABNT.

*Caput do artigo alterado pela Lei Complementar n.º 453, de 22 de março de 2002*

**Parágrafo Único** - A autorização para instalação de estabelecimento de trabalho, em edificações já existentes, fica vinculada ao uso previsto na Carta de Ocupação concedida.

**Artigo 41** - As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, comércio e diversões, além das disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade desenvolvida na edificação em relação ao entorno, dentro de padrões estabelecidos por normas técnicas da ABNT e legislação pertinente, no tocante à poluição sonora, térmica, das águas e do ar.

**Parágrafo Único** - REVOGADO.

*Parágrafo único revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

**Artigo 42** - Nas edificações industriais os compartimentos devem atender às seguintes disposições:

I - ter pé direito mínimo de 3,00m (três metros) e atender as condições de iluminação e ventilação estabelecidas por legislação sanitária e normas técnicas pertinentes;

II - localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com as normas específicas da ABNT, relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos, quando destinado à manipulação ou depósito de inflamáveis;

III - ter pé direito mínimo de 4,00m (quatro metros), onde exista fonte de calor.

**Artigo 43** - Nas edificações em que existam forno, máquina, caldeira, estufa, fogão, forja ou outros aparelhos onde se produza ou concentre calor, em nível industrial, deverá ser apresentado projeto de isolamento térmico, exigindo-se ainda:

I - distância de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos, quando houver

pavimento superposto;

II - distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando confinantes com outras unidades autônomas.

**Parágrafo Único** - As distâncias previstas neste artigo poderão ser reduzidas por equivalência, em função do isolamento térmico adotado, obedecidos os parâmetros e recomendações técnicas fornecidos por órgão de pesquisa oficial.

**Artigo 44** - As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos, ou locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos com finalidade de comercialização, devem:

I - obedecer às normas especificadas em legislação sanitária, para cada caso;

II - ter, nos recintos de fabricação, as paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros) e o piso revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável;

III - ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

IV - ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.

**Artigo 45** - As edificações destinadas a comércio ou serviço devem ter:

I - pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

II - acesso ao público com largura dimensionada em função da soma das áreas úteis comerciais, de acordo com a norma da ABNT, respeitado o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - sanitários separados para cada sexo calculados na razão de um para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil, sendo que, quando excedido esse mínimo, pelo menos um para cada sexo deve ser adaptado para deficientes físicos com exigências técnicas e dimensões previstas em decreto;

IV - área útil mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), no caso de escritórios e assemelhados.

§ 1º - Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres devem obedecer a legislação sanitária pertinente.

§ 2º - Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários devem estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

§ 3º - Nas unidades de área útil inferior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos de uso exclusivo da unidade.

§ 4º - As edificações comerciais, com área de venda superior a 36,00m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), ou de prestação de serviços, organizadas em condomínio devem também:

I - ter instalação elétrica compatível com a demanda exigida;  
II - ter instalação para ar condicionado, previsto individual ou coletivamente;

III - REVOGADO.

*Inciso III revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

IV - possuir, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo na proporção de um conjunto para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área útil, ou fração, ou vinculado a cada unidade na forma prevista no parágrafo anterior.

§ 5º - As galerias comerciais, além das disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, devem:

a) ter largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso e, no mínimo, de 4,00m (quatro metros);

b) ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente.

§ 6.º - Os supermercados ou centros de compras – não dotados de lojas âncoras, praças de alimentação ou estabelecimentos de entretenimento - em edifícios mistos ou não, deverão atender às exigências específicas para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas e as que lhe cabem neste artigo.

*Nova redação do § 6.º dada pela Lei Complementar nº 524, de 07 de março de 2005*

**Artigo 46** - As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, devem obedecer a legislação estadual pertinente e normas complementares estabelecidas pelo órgão municipal de educação, em função do tipo de atividade a ser desenvolvida.

**Parágrafo Único** - REVOGADO.

*Parágrafo único revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

**Artigo 47** - As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres devem obedecer às normas estabelecidas pelo órgão de saúde competente.

**Artigo 48** - As edificações destinadas a hotéis ou "flat-services" devem obedecer às seguintes disposições, além daquelas pertinentes a edifícios plurihabitacionais:

I - ter vestíbulo devidamente dotado de locais apropriados para os serviços de portaria, recepção e comunicação;

II - possuir elevadores quando o edifício possuir 3 (três) ou mais

pavimentos;

III - ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

IV - quando existir local destinado ao preparo de alimentos, deve atender as exigências previstas nesta lei complementar para esse tipo de compartimento.

**Artigo 49** - As edificações destinadas às atividades recreativas, esportivas, sociais, culturais, institucionais e religiosas, além daquelas de grande fluxo de pessoas devem satisfazer, além da Legislação Sanitária Estadual pertinente, os seguintes requisitos:

I - possuir vãos de porta de saída principais e de emergência, calculados de acordo com o fluxo de pessoas, conforme norma da ABNT, obedecendo o mínimo de 2,00m (dois metros) cada, abrindo de dentro para fora, e dotadas de barra anti pânico para locais com capacidade de público superior a 500 (quinhentas) pessoas;

II - possuir escadas, rampas, corredores de acesso e escoamento de público, com largura calculada de acordo com a norma da ABNT;

III - possuir proteção acústica que impeça ruído acima dos níveis permitidos para o local, que possa perturbar o entorno.

**Artigo 50** - A construção e utilização das piscinas e balneários deve obedecer as prescrições da ABNT e legislação sanitária pertinente.

**Parágrafo Único** - Incluem-se nesta exigência os locais dotados de saunas, duchas, banhos, salões para ginástica ou salas de banhos de luz.

**Artigo 51** - As dependências destinadas à garagem em geral devem atender às disposições da presente lei complementar que lhes forem aplicáveis, além das seguintes exigências:

I - ter pé direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

II - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

III - ter sistema de ventilação permanente.

§ 1º - As áreas destinadas à garagem em edifícios plurihabitacionais, comerciais ou de serviços devem atender, ainda, às seguintes disposições:

I - REVOGADO.

II - REVOGADO.

*Incisos I e II revogados pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

III - não possuir quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparo.

§ 2º - As edificações destinadas a garagens comerciais devem atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ter dependências destinadas à administração separadas da garagem por paredes, incombustíveis e servidas por sanitários e banheiros suficientes para o número de funcionários;

II - possuir acessos independentes, por pavimento, para veículos e pedestres;

III - REVOGADO.

IV - REVOGADO.

*Incisos III e IV revogados pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

V - no caso de possuírem serviços de lavagem e lubrificação, devem os mesmos satisfazer as exigências desta lei complementar que lhes forem aplicáveis;

VI - no caso de garagem automática, servida por elevador, deve existir escada de acesso a todos os pavimentos;

VII - REVOGADO.

*Inciso VII revogado pela Lei Complementar nº 528, de 18 de abril de 2005*

§ 3º - Quando a garagem for construída em pavimento localizado no subsolo deve ser assegurada a perfeita renovação do ar, independente do número de pavimentos, por meio natural ou mecânico.

§ 4º - Considera-se atendido o disposto no parágrafo anterior quando a área da abertura de ventilação natural corresponder a 5% (cinco por cento) da área do piso.

§ 5º - Para atender ao disposto no parágrafo 3º, de maneira conjugada, a área de abertura para a ventilação natural corresponderá, no mínimo, a 2% (dois por cento) da área do piso, independente da ventilação mecânica.

**Artigo 52** - Os postos de serviços e de abastecimentos de veículos devem atender às exigências estabelecidas por normas de segurança das concessionárias, da ABNT e dos órgãos regulamentadores, além das seguintes disposições:

I - ser isolados de qualquer compartimento para fim residencial;

II - possuir as instalações de forma a ser possível a operação com os veículos dentro do próprio terreno;

III - possuir canaletas destinadas à coleta das águas superficiais em toda a extensão do alinhamento e convergindo para grelhas coletoras e caixas de areia, em número capaz de evitar a passagem das águas para a via pública;

IV - ter as águas de lavagem canalizadas e conduzidas a caixas separadoras, antes de lançadas à rede de esgotos;

V - os aparelhos abastecedores devem observar as seguintes distâncias mínimas:

a) 5,00m (cinco metros) do alinhamento do logradouro;

b) 3,00m (três metros) das divisas laterais e de fundos.

VI - Ter as áreas de lavagem, abastecimento e troca de óleo, revestidas com materiais que não permitam a impregnação ou a percolação do solo por

produtos químicos, devendo os pisos ser antiderrapantes.

§ 1º - Através de decreto deverão ser estabelecidas normas de construção ou procedimento baseadas na ABNT, que visem evitar riscos de vazamento do produto estocado para o subsolo.

§ 2º - A área destinada aos aparelhos abastecedores deve ser coberta, devendo a estrutura de apoio respeitar os recuos legais previstos.

**Artigo 53** - As edificações destinadas a depósitos de inflamáveis devem obedecer às exigências técnicas estabelecidas nas normas da ABNT e, em se tratando de explosivos, às normas de segurança estabelecidas pelo Ministério do Exército.

**Artigo 54** - As edificações destinadas a barracões ou galpões devem satisfazer, no que couber, as exigências desta lei complementar em função do uso e ainda, quando destinados exclusivamente a depósitos, ter instalações sanitárias compatíveis com o número de funcionários.

#### **CAPÍTULO IV DAS EDIFICAÇÕES NOS MORROS**

**Artigo 55** - Toda obra ou serviço que implique movimentação de solo ou rocha depende de licenciamento do órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo Único** - As exigências para obter a licença são estabelecidas em função do tipo de movimentação e do local, a partir de normas estabelecidas por decreto.

**Artigo 56** - A Prefeitura pode exigir, a partir de vistoria administrativa, as obras ou medidas tecnicamente necessárias para precaver erosão, desmoronamento ou carreamento de terra e ou detritos.

#### **CAPÍTULO V DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS**

**Artigo 57** - As instalações prediais devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, da concessionária do serviço, quando existir, e legislação pertinente.

**Artigo 58** - Toda edificação deve ser dotada de instalações para abastecimento de água e coleta de esgotos, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - Todo edifício terá um medidor individual de consumo de água para cada unidade autônoma e reservatório regulador de consumo de água com capacidade

de acumulação no mínimo igual ao volume do consumo previsto para 2 (dois) dias, além da reserva para combate a incêndios, quando esta for obrigatória.

*Nova redação do § 1º dada pela Lei Complementar nº 632, de 04 de julho de 2008*

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

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

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

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

**Artigo 59** - Toda edificação deve dispor de instalações de águas pluviais adequadas e satisfatórias.

§ 1º - Quando localizada nos morros, devem ser dotadas de calhas, condutores e encaminhamento adequado.

§ 2º - As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas não podem escoar para lotes vizinhos.

§ 3º - Nas edificações construídas no alinhamento, ou nas divisas, as águas pluviais dos telhados, balcões, terraços e marquises devem ser, obrigatoriamente, captadas dentro do lote e canalizadas para as sarjetas por meio de calhas e condutores passando sob o passeio.

**Artigo 60** - Toda edificação localizada em logradouros dotados de rede de distribuição elétrica deve possuir instalação elétrica projetada e executada de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - O órgão competente da Prefeitura poderá estabelecer normas disciplinadoras suplementares em função do uso da instalação.

§ 2º - Os estádios, auditórios, cinemas, teatros, hospitais, hotéis, centros de compras e locais semelhantes deverão ser providos de uma fonte própria de energia, bateria de acumuladores ou grupo de geradores, para alimentação da rede de emergência nos casos de interrupção do funcionamento normal.

§ 3º - Aos circuitos de emergência, quando existentes, deverão ser ligadas as lâmpadas necessárias para que o público possa retirar-se do estabelecimento, em

ordem.

§ 4º - As instalações de linhas aéreas de caráter temporário, fora dos edifícios, deverão observar as normas da ABNT.

**Artigo 61** - A instalação de pára-raios é obrigatória nos edifícios com mais de três pavimentos e nos depósitos de inflamáveis e explosivos, torres e chaminés elevadas, projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT.

**Artigo 62** - No caso de edificações organizadas em condomínio deve ser prevista a execução de instalações telefônicas, obedecidas às normas da concessionária.

**Artigo 63** - A execução das instalações de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes depende de pedido de licença prévia à Prefeitura, acompanhado do respectivo projeto, contendo detalhes da instalação e indicação do destino do edifício, além do memorial descritivo, todos observando as prescrições da ABNT, para projeto e instalação.

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

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

§ 3º - Deve ser garantida, através de firma especializada, a manutenção constante dos equipamentos, de acordo com decreto do Poder Executivo.

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

§ 5º - Deverá ser apresentado pela firma responsável pela manutenção, ao órgão técnico competente, relatório de acompanhamento conforme modelo estabelecido por ato normativo.

**Artigo 64** - As instalações de gás devem ser projetadas e executadas de acordo com as normas da ABNT, sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

§ 1º - O depósito deve ser instalado em compartimento privativo e apropriado, amplamente ventilado e com iluminação natural suficiente, não podendo ter quaisquer dispositivos que possam provocar chama, calor ou centelha.

§ 2º - As edificações que, pelas suas características, possuam mais que um consumidor devem ser dotadas, obrigatoriamente, de central de gás e a cada unidade corresponderá um aparelho medidor.



**Artigo 65** - Fica vedada a instalação de tubo coletor de lixo em edifícios.

§ 1º - Edifícios com mais de uma unidade autônoma devem prever local para depósito de lixo, com capacidade que permita acúmulo de volume equivalente a 50 (cinquenta) litros por unidade.

§ 2º - O lixo de origem hospitalar, farmacêutico ou similar, deve ser acondicionado de forma a não permitir riscos de contaminação.

§ 3º - A critério da autoridade sanitária competente pode ser instalado incinerador de lixo, obedecidas as normas estabelecidas em ato do Poder Executivo.

§ 4º - Os condomínios verticais e horizontais, de natureza residencial ou comercial, localizados nesta cidade, devem prever no projeto, local adequado para depósito de lixo reciclável.

*§ 4.º acrescentado pela Lei Complementar nº 516, de 13 de janeiro de 2005*

**Artigo 66** - Toda edificação deve possuir instalação preventiva de combate a incêndio, de acordo com as normas da ABNT e legislação estadual pertinente.

§ 1º - Excluem-se desta exigência as edificações unihabitacionais ou plurihabitacionais caracterizadas como sobrepostas ou geminadas.

§ 2º - Nos edifícios já existentes e em que sejam absolutamente necessárias instalações contra incêndios, o órgão competente da Prefeitura providenciará a expedição das intimações, fixando prazos para seu efetivo cumprimento.

**Artigo 67** - As instalações para produção de frio ou calor e refrigeração ou renovação de ar, excetuadas as de pequeno porte, devem observar as prescrições normatizadas pela ABNT.

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

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

*Nova redação do §2º dada pela Lei Complementar nº 331, de 06 de maio de 1999*

**Artigo 68** - As instalações mecânicas estão sujeitas à aprovação de projeto específico pela Prefeitura, através do órgão competente, devendo ser executadas de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º - O órgão competente da Prefeitura deve exigir a apresentação do respectivo aceite das instalações mecânicas, antes da concessão do "Habite-se".

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

## **CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

**Artigo 69** - O responsável técnico e o proprietário devem adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, durante a execução de obras, demolições ou serviços, observando-se as prescrições estabelecidas em normas técnicas da ABNT ou legislação pertinente.

**Parágrafo Único** - Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitados, a Prefeitura, através do seu órgão competente, notificará o Ministério do Trabalho sobre a ocorrência e anotará no seu respectivo registro.

**Artigo 70** - Qualquer obra, demolição ou serviço a ser executado em fachada no alinhamento do logradouro deve estar protegido por tapumes.

§ 1º - A colocação de tapumes que ocupem passeio público, depende do licenciamento para execução dos serviços.

§ 2º - Os tapumes devem satisfazer os seguintes requisitos:

I - não ocupar mais da metade da largura do passeio, observando-se o máximo de 3,00m (três metros), a não ser mediante autorização especial devidamente justificada;

II - ser executados com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes do logradouro, apresentando aspecto esteticamente satisfatório e com altura superior a 2,10m (dois metros e dez centímetros);

III - ter afixadas, de forma bem visível, as placas indicadoras de tráfego de veículos, de nomenclatura da rua, e de numeração do imóvel, quando existirem no local ou vierem a existir.

§ 3º - A construção de galeria sobre o passeio público deve ser exigida sempre que a execução da obra colocar em risco a segurança de pedestres, que deve ser mantida até o final da obra.

**Artigo 71** - Andaimos devem ser construídos ou montados sempre que for necessário executar trabalhos em lugares elevados, onde eles não possam ser realizados com segurança a partir do piso e cujo tempo de duração ou tipo de atividade, não justifique o uso de escadas.

§ 1º - Os andaimes devem ficar dentro da área protegida pelo tapume e satisfazer as seguintes condições:

I - ser executados com material de boa qualidade, não sendo permitido o uso de peças que possam comprometer a resistência e estabilidade;

II - ter estrados de andaimes não individuais com largura mínima de 0,90m (noventa centímetros);

III - ser protegidos por guarda corpo de altura entre 0,90m (noventa centímetros) e 1,00m (um metro), além de rodapé, guarnecidos com tela milimetrada ou outro material com o mesmo desempenho;

IV - ser executados de forma a impedir o livre trânsito sob eles, a não ser quando instalada cobertura ou galeria de proteção;

V - impedir que materiais ou equipamentos sejam pendurados no lado externo;

VI - ser instalados sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 2º - Os andaimes suspensos, ou balancins, são permitidos desde que, além das condições previstas no anterior, os operários utilizem obrigatoriamente cinto de segurança ligado a uma corda pendente fixada em local firme da construção.

**Artigo 72** - Em todo perímetro da construção de edifícios com mais de cinco pavimentos é obrigatória a instalação de uma plataforma de proteção especial (bandejão) em balanço, na altura da 2ª laje, contada a partir do nível do terreno.

§ 1º - A plataforma deve ter, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de balanço horizontal, mais 0,80m (oitenta centímetros) de comprimento com inclinação aproximada de 45º (quarenta e cinco graus).

§ 2º - A plataforma deve ser instalada logo após a concretagem da laje imediatamente superior e retirada somente após o término do revestimento externo acima dela.

§ 3º - É obrigatória a instalação de bandejas (apara-lixos), de três em três lajes, a partir da 5ª, com, no mínimo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de balanço horizontal, mais 0,80m (oitenta centímetros) de comprimento com inclinação aproximada de 45º (quarenta e cinco graus).

§ 4º - Toda bandeja (apara-lixo) deve ser instalada da mesma forma que a plataforma de proteção, podendo ser retirada quando estiver concluída a alvenaria até a bandeja imediatamente superior.

§ 5º - A partir da 11ª laje, todo o perímetro da construção deve ser fechado com tela de arame galvanizado ou rede de nylon, com malha de 0,03m (três centímetros) no máximo.

§ 6º - A tela prevista no anterior deve ser instalada, no mínimo, a

1,40m (um metro e quarenta centímetros) da fachada e fixada nas bandejas.

§ 7º - Quando os pavimentos mais altos forem recuados, a plataforma deve ser instalada na 1ª laje do corpo recuado e as bandejas a partir da 4ª laje recuada, instalando-se bandejas a partir da 2ª laje nos pavimentos não recuados.

§ 8º - O conjunto formado pelas bandejas e plataforma pode ser substituído por andaimes fachadeiros, instalando-se tela em toda a sua face externa.

§ 9º - Para impedir a queda de pessoas ou materiais, além das proteções já previstas, poderão ser exigidas, desde que tecnicamente justificadas:

I - redes tipo tênis;

II - redes verticais de fachadas;

III - redes de malhas metálicas horizontais.

**Artigo 73** - Por ocasião da inspeção para concessão da respectiva carta de ocupação, os andaimes e tapumes deverão ter sido retirados e os reparos de eventuais estragos ocasionados nos passeios e logradouros públicos, devidamente efetuados.

**Artigo 74** - Constatada a paralisação de serviços de demolição ou construção, deve ser anotada tal ocorrência em processo.

§ 1º - Se a paralisação for superior a 60 (sessenta) dias, deverá ser procedida a vistoria na obra e recomendadas as medidas necessárias para garantir a segurança do local, do logradouro e dos vizinhos.

§ 2º - Se o proprietário não atender a intimação da Prefeitura, decorrente das recomendações do laudo técnico, ficará sujeito, além das penalidades previstas nesta lei complementar, ao pagamento dos custos dos serviços que a Prefeitura se vir obrigada a executar em prol da segurança, acrescido de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração.

§ 3º - O laudo técnico poderá determinar o reinício dos serviços em prazo determinado, a demolição do que estiver construído, ou o reaterro das fundações, se for o caso.

**Artigo 75** - O responsável técnico pela obra ou serviço, e o proprietário, deverão adotar medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança pela queda de detritos, pela produção de poeira ou ruídos excessivos.

§ 1º - O leito carroçável e o passeio não poderão ficar comprometidos no seu estado de conservação e limpeza, em função da obra ou serviço executado ou em execução.

§ 2º - Em caso de acidentes por falta de precaução ou segurança,

constatado pela fiscalização da Prefeitura, ficarão sujeitos à multa o responsável técnico e o proprietário, sem prejuízo de outras sanções previstas.

## **TÍTULO IV DAS PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 76** - Os responsáveis pela obra ou serviço são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

**Parágrafo único.** Devem permanecer no local, durante o período de execução da obra ou serviços públicos ou particulares:

*Parágrafo único alterado pela Lei Complementar n.º 459, de 14 de junho de 2002*

I – placa dos profissionais e de empresas habilitadas, de acordo com a normatização do CREA-SP, que conterá o nome e o endereço comercial do profissional responsável pela obra ou serviço, nome e endereço do autor do projeto, números do CREA dos profissionais, do alvará de licença para edificar e do processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Santos, assim como do número do telefone para reclamações junto ao órgão municipal responsável pela fiscalização; número da Carta de Habite-se, quando já concedida, ou enquanto não, da frase “Habite-se ainda não concedido”.

*Inciso I alterado pela Lei Complementar n.º 686, de 16 de agosto de 2010 publicada DO 02/09/2010*

II – cópias das ART's, dos projetos arquitetônicos e ou complementares exigidos e a respectiva licença.

**Artigo 77** - As vistorias de obras e instalações são providenciadas pelo órgão competente da Prefeitura e realizadas por intermédio de profissionais legalmente habilitados, especialmente designados para esse fim.

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

§ 2º - A Prefeitura poderá solicitar a colaboração de Órgão técnico de outro Município, do Estado, da União ou de autarquias, ou ainda de firmas de notória especialização.

**Artigo 78** - A vistoria deverá ser realizada na presença do responsável técnico pela execução da obra, instalação ou serviço ou, na sua ausência, na do proprietário ou seu representante legal.

§ 1º - Se for necessário, far-se-á a intimação pessoalmente ou através de edital e via postal, determinando o dia e hora que realizar-se-á a vistoria.

§ 2º - No caso de existir perigo iminente para a segurança de

qualquer pessoa, é procedida a imediata vistoria, garantida por todos os meios legais necessários.

**Artigo 79** - Em toda vistoria, as conclusões deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicando as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

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

§ 2º - Sem prejuízo do previsto no anterior, poderá ser determinada a interdição ou qualquer medida de segurança.

§ 3º - Nos casos de ameaça à segurança pública que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da Prefeitura, ouvida previamente a Secretaria de Assuntos Jurídicos - Sajur, deverá determinar a sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

§ 4º - Quando os serviços decorrentes do laudo de vistoria forem executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 100% (cem por cento), serão ressarcidas pelo proprietário das obras, serviços ou instalações.

§ 5º - Se, dentro do prazo fixado na intimação, o interessado apresentar recurso por meio de requerimento devidamente protocolizado, não será suspensa a execução de medidas urgentes que deverá ser tomada, nos casos que envolvam a segurança pública.

**Artigo 80** - A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta lei complementar.

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

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

§ 3º - Mediante requerimento devidamente justificado, e a critério da chefia do Órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação.

§ 4º - Na interposição de recurso contra intimação, o prazo será susgado até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou pelo correio e reiniciada sua contagem.

§ 5º - A intimação será publicada através da imprensa oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la, ou não seja encontrado.

**Artigo 81** - As infrações aos dispositivos deste Código ficam sujeitas às seguintes penalidades:

I - advertência;  
II - multa;  
III - suspensão;  
IV - exclusão do registro dos profissionais ou firmas legalmente habilitados no órgão competente da Prefeitura;  
V - embargo das obras;  
VI - demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações.

§ 1º - As penalidades podem ser impostas ao proprietário, ao responsável técnico ou ao autor do projeto, simultânea ou independentemente, como dispõe esta lei complementar.

§ 2º - Quando o infrator for o profissional ou firma legalmente habilitada, a Prefeitura, através de seu órgão competente, informará ao CREA-SP sobre a ocorrência e anotarà no seu respectivo registro.

§ 3º - Quando se tratar de infração de responsabilidade da firma executante, ou de seu responsável técnico, idêntica penalidade será imposta a ambos, inclusive quando se tratar de administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais, ou empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.

**Artigo 82** - Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;  
II - nome e endereço do infrator;  
III - descrição sucinta do fato determinante da infração;  
IV - dispositivo infringido;  
V - dispositivo que determina a penalidade;  
VI - valor da multa prevista;  
VII - assinatura e identificação de quem a lavrou;  
VIII - assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ou assinar.

**Parágrafo Único** - O infrator terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento devidamente protocolizado.

**Artigo 83** - A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação

municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

## **CAPÍTULO II DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS**

**Artigo 84** - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional que apresentar projeto em flagrante desacordo com disposições desta lei complementar ou com as normas da ABNT.

**Parágrafo Único** - A reapresentação do projeto com as mesmas infrações será passível de multa.

**Artigo 85** - As multas aplicáveis ao profissional responsável pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:

I - 10 UFMs por apresentar projeto ou memorial em desacordo com dispositivos desta lei complementar, na forma prevista no artigo anterior;

II - 100 UFMs, por apresentar projeto em desacordo com o local, falseando dados gráficos;

III - 150 UFMs, por introduzir alterações no processo aprovado sem a respectiva autorização;

IV - 200 UFMs por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que não infrinjam esta lei complementar;

V - 400 UFMs por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que gerem infrações a dispositivos desta lei complementar;

VI - 400 UFMs por inobservância das prescrições técnicas determinadas pela ABNT;

VII - 500 UFMs por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança na obra.

**Artigo 86** - As multas aplicáveis aos proprietários de obras ou instalações serão as seguintes:

I - 500 UFMs por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença;

II - 800 UFMs por ocupar edificação sem ter sido concedida a respectiva carta de ocupação pelo órgão competente, excetuando-se os casos previstos no parágrafo único do artigo 22 e nos §§ 1º e 2º do artigo 23;

III - 200 UFMs por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo Único** - As multas previstas neste artigo poderão, desde que autorizado pelo Prefeito, ser aplicadas diariamente até que se elimine a irregularidade.

**Artigo 87** - Por infração a qualquer dispositivo desta lei



complementar, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei complementar.

**Parágrafo Único** - Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a 100 UFMs nem superior a 1.000 UFMs.

**Artigo 88** - Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo previsto, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de dez dias.

§ 1º - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

§ 2º - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados nos seus valores monetários pela variação da UFM, e acrescidos de juros, conforme prevê o Código Tributário.

§ 3º - Não será levantado embargo, expedida licença ou concedida a carta de ocupação, quando existir débito de multa relativo ao profissional responsável ou proprietário referente à obra, serviço ou instalação.

**Artigo 89** - Nas reincidências, as multas serão cominadas em dobro.

**Parágrafo Único** - Para efeito das penalidades previstas neste Código, reincidência é a repetição da infração a um mesmo dispositivo, pela mesma pessoa física ou jurídica, a qualquer tempo.

**Artigo 90** - Aplicada a multa, não ficará o infrator desobrigado do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

**Parágrafo Único** - Persistindo o descumprimento, será considerado repetição da infração nos termos do artigo anterior.

### **CAPÍTULO III DA SUSPENSÃO OU EXCLUSÃO**

**Artigo 91** - A penalidade de suspensão, ou exclusão, será aplicada ao profissional responsável nos seguintes casos:

I - quando for suspenso ou excluído pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

II - quando for condenado pela justiça por atos praticados decorrentes de sua atividade profissional.

**Parágrafo Único** - As penalidades de suspensão e exclusão serão aplicáveis, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens deste artigo.

#### **CAPÍTULO IV DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES**

**Artigo 92** - Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será embargada, sem prejuízo de multas, nos seguintes casos:

- I - não tiver licença para edificar, quando necessária;
- II - estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura;
- III - quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pela Prefeitura ou pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;
- IV - quando o profissional responsável ou o proprietário recusarem-se a atender qualquer intimação da Prefeitura, para cumprirem prescrições deste Código ou da ABNT;
- V - estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção.

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

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

§ 3º - As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, de acordo com laudo técnico elaborado pela fiscalização de obras.

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

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

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

§ 7º - Sem prejuízo do que dispõe o § 4º deste artigo, será aplicada multa ao proprietário no valor de 1.000 UFMs, por desrespeito ao embargo, a qual será

cobrada em dobro sempre que a fiscalização observar novo desrespeito.

§ 8º - O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, é efetuado através de ofício do titular da Secretaria Municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

**Artigo 93** - Uma edificação, ou qualquer uma de suas dependências ou instalações, poderá ser interdita a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

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

**Artigo 94** - A demolição ou desmonte, parcial ou total, de edificação ou instalação aplicar-se-ão nos seguintes casos:

I - não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II - em caso de obra clandestina e não legalizável;

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

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

§ 1º - No caso a que se refere o inciso IV do presente artigo, não atendido o prazo determinado na intimação, a Prefeitura poderá executar, por determinação do Prefeito, os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os custos, acrescidos de 100% (cem por cento), a título de administração.

§ 2º - Se o proprietário ou construtor responsável se recusar a executar a demolição, a Secretaria de Assuntos Jurídicos - Sajur, por solicitação do órgão competente, deverá providenciar a medida judicial cabível.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

### **CAPÍTULO I DAS RELAÇÕES COM A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Artigo 95** - Nas edificações existentes que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas nesta lei, serão permitidas somente obras que não venham agravar as transgressões anteriores.

**Parágrafo Único** - Mediante legislação específica, será permitida a legalização das obras que, através dos dados cadastrais, eram comprovadamente existentes por ocasião da promulgação da presente lei complementar.

**Artigo 96** - Nos edifícios a construir, em zonas onde é obrigatório o recuo frontal, serão permitidos, nesse recuo, os seguintes balanços acima do pavimento térreo.

I - de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando o referido recuo for 7,00 m (sete metros) no mínimo;

II - de 1,00 m (um metro), quando o referido recuo for de 3,00 (três metros) no mínimo.

**Parágrafo Único** - Somente serão permitidas saliências em qualquer fachada, além dos recuos mínimos exigidos para ornamentos, caixas de ar condicionado e jardineiras até no máximo de 0,40 m (quarenta centímetros).

*Parágrafo Único com redação dada pela Lei Complementar nº 557, de 28 de dezembro de 2005*

## **CAPÍTULO II**

### **DA COMISSÃO CONSULTIVA DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**

**Artigo 97** - Fica criada a Comissão Consultiva do Código de Edificações com as seguintes finalidades:

I - deliberar sobre casos omissos deste Código;  
II - encaminhar sugestões sobre alterações a serem introduzidas neste Código;

III - opinar sobre as propostas de alterações deste Código;

*Inciso III alterado pela Lei Complementar nº 686, de 16 de julho de 2010*

IV - opinar sobre a legislação complementar que se fizer necessária.

§ 1º - A Comissão a que se refere este artigo é composta pelos seguintes membros:

I - membros permanentes:

a) sete representantes da Prefeitura, a serem designados pelo Prefeito Municipal por decreto;

*Nova redação da alínea a) dada pela Lei Complementar n.º 343, de 06 de julho de 1999*

b) um representante da Câmara Municipal de Santos;

c) um representante da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada Santista - ASSECOB;

d) um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo - SINDUSCON;

e) um representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI;

- Civil;
- f) um representante do Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil;
- g) um representante do Sindicato dos Arquitetos de São Paulo;
- h) um representante do Sindicato dos Engenheiros;
- i) um representante da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos - AEAS;
- j) um representante da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB.
- l) um representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB.

II - membros variáveis: cinco representantes de entidades da sociedade civil, aprovadas pelos membros permanentes, mediante inscrição aberta ao público, de acordo com o regimento interno.

§ 2º - A Comissão Consultiva do Código de Edificações elaborará seu Regimento Interno, a ser aprovado pelo Prefeito, mediante decreto.

**Artigo 98** - Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3530, de 16 de abril de 1968, e suas alterações.

Registre-se e publique-se.  
Palácio "José Bonifácio", em 06 de julho de 1993.

**DAVID CAPISTRANO FILHO**  
Prefeito Municipal

**CLAUDIO ABDALA**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Registrada no livro competente.  
Departamento Administrativo da Secretaria de Assuntos Jurídicos,  
em 14 de julho de 1993.

**ÂNGELA SENTO SÉ MARQUES**  
Chefe do Departamento