



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2019  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 02 -  
189/2019  
Protocolo

PROC. Nº 183/2019

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE: .....  
Diadema, 30 de abril de 2019.

OF. ML Nº 009/2019

02 / 05 / 2019

Excelentíssimo Senhor Presidente, .....

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência e, de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei Complementar que versa sobre a alteração do Código de Obras e Edificações que regulamenta e disciplina as atividades de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, com observância de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto no Município de Diadema.

A nova lei federal de Regularização Fundiária de nº 13.465, de 11 de Julho de 2.017, trouxe novas ferramentas jurídicas que proporcionou a oportunidade de provocarmos de forma plena e em todo território municipal a regularização fundiária, não só no quesito do parcelamento do solo, bem como, também das unidades habitacionais já consolidadas, incluindo o “Direito Real da Laje”, quesito inovador e revolucionário que obriga o Município a adequação das suas legislações municipais de planejamento urbano e que sejam pertinentes a matéria, no caso em si, o Código de Obras para o fim de Regularização Fundiária, entre outras necessidades que o próprio Departamento de Desenvolvimento Urbano aponta nas suas necessidades diárias e emergentes para poder atender à crescente demanda não prevista em nosso código atual.

Pela primeira vez, é possível concretizarmos a regularização fundiária das unidades habitacionais em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3, podendo o município planejar para médio e longo prazo a busca de cidade legal, onde o direito de propriedade sejam legitimados e/ou garantidos a todos seus moradores, cumprindo com a sua função social, preconizado no Estatuto da Cidade. Dessa forma, criamos um artigo específico recepcionando os núcleos habitacionais, em área pública ou não, abrindo também a possibilidade de regularizar empreendimentos habitacionais de Interesse social.

Ressaltamos que o Código atual foi aprovado em 1996 por meio da Lei Complementar de nº 59 e nesse período todo não sofreu alterações e não seguiu as tendências vocacionais da cidade que passa a sentir uma necessidade de serviços qualificados em diversas áreas para suprir o aumento da verticalização que o Plano Diretor Municipal incentivou, inclusive com ferramentas tais como a Outorga Onerosa. Estamos alterando, em especial o Capítulo 2, 4, 10 e 14 (Anexo I) adequando à necessidade de ampliar serviços hoje não contemplados, bem como, os gabaritos, recuos, inclusão de atividades não previstas anteriormente frente a nova realidade do município, bem como a atualização do Anexo II – Tabela de Multas que está sendo corrigida e passando os valores para UFD, lembrando que desde 1.996 esse Anexo II nunca sofreu qualquer alteração.

O Código de Obras e Edificações, como instrumento disciplinador das construções, deve ser pensado de modo integrado ao Plano Diretor Municipal, no sentido de prover benefícios que estimulem a implantação destas atividades de apoio em volume compatível com os empreendimentos existentes e porvindouros. A flexibilização de restrições impostas por esta

CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA

30-ABR-2019 16:21 000714 1/2



Gabinete do Prefeito

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**



OF. ML Nº 009/2019

legislação, a fim de revelar incentivos que ampliem o potencial edificável de pequenos terrenos disponíveis no centro, exclusivamente para estes usos, caminha para este objetivo.

Na última década observamos a implantação de diversos empreendimentos na região central de Diadema, trazendo quantidade significativa de pessoas para fins de moradia e trabalho. A completa ocupação destes edifícios em uma região já defasada em relação aos serviços de educação e formação profissional, saúde, eventos, esportes e lazer, tem provocado o deslocamento diário de cidadãos e recursos para municípios vizinhos, com consequências sabidas no trânsito e na arrecadação municipal.

Ademais, é preciso ressaltar que a aplicação de legislação de tamanha longevidade implica na desatualização de certos dispositivos. No intuito de compatibilizar pontos cruciais do Código de Obras e Edificações com os padrões observados nas edificações em regularização nos últimos anos, possibilitando que estas cumpram o rito regular de licenciamento e fiscalização, especialmente no caso das construções destinadas à moradia de menor renda, são propostas ainda inserção e adequação de subitens da referida lei, de forma a estabelecer definição e procedimento mais claros para situações até então legadas à interpretação.

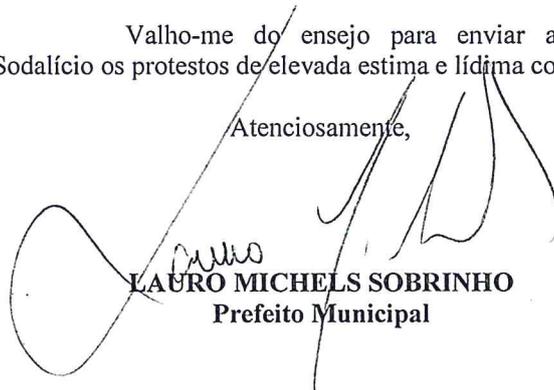
Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai ao encontro do interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei Complementar, o qual, tenho a certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei Complementar, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício os protestos de elevada estima e lúdima consideração.

Atenciosamente,



**LAURO MICHELS SOBRINHO**  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor  
Vereador **REVELINO TEIXEIRA DE ALMEIDA**  
Presidente da Câmara Municipal de  
**DIADEMA – SP**

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:  
Encaminho a Procuradoria Legislativa para  
prosseguimento.

Data: 30/4/2019

.../map



**REVELINO TEIXEIRA DE ALMEIDA**<sup>PMD - 01.001</sup>  
Presidente



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2019  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



PROC. Nº 189/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009, DE 30 DE ABRIL DE 2019

DISPÕE sobre a alteração do Código de Obras e Edificações que regulamenta e disciplina as atividades de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, com observância de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto no Município de Diadema.

LAURO MICHELS SOBRINHO, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica incluída nova definição ao item 2.1, do capítulo 2, do Anexo I, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, com a seguinte redação:

“Área Computável: é toda e qualquer área, com exceção das áreas abrangidas pelas dimensões máximas fixadas na tabela das obras complementares e saliências estabelecidas no item 8.6 deste Código, ou ainda as excetuadas por força da Luos.”

**Art. 2º** Fica alterada a redação do item 4.10., do Capítulo 4, do Anexo I – Procedimento Administrativos, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“O PEM emitirá a Licença de Funcionamento de Equipamentos para as modalidades Equipamentos Permanentes e Equipamentos Transitórios.”

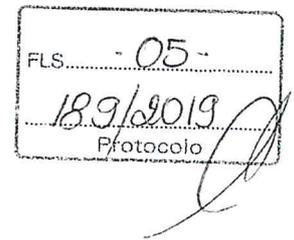
**Art. 3º** Fica alterada a redação do subitem 4.10.1., do Capítulo 4, do Anexo I – Procedimento Administrativos, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.10.1. Licença de Funcionamento para Equipamentos Permanentes, conforme definido no item 2.1. deste Código, que será emitida simultaneamente à expedição do Certificado de Conclusão atendendo ao pedido do proprietário ou responsável pelo uso da edificação, ou ainda a qualquer tempo quando da solicitação de renovação, verificadas as condições estabelecidas no item 4.8.5. e 4.8.6.”



Gabinete do Prefeito

## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009, DE 30 DE ABRIL DE 2019

**Art. 4º** Fica alterada a redação do subitem 4.10.2., do Capítulo 4, do Anexo I – Procedimento Administrativos, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.10.2. Licença de Funcionamento para Equipamentos Transitórios conforme definido no item 2.1. deste Código, que será emitida simultaneamente à expedição do Alvará de Aprovação e Execução, atendendo ao pedido do proprietário ou responsável técnico, verificadas as condições estabelecidas nas alíneas “a” e “b” do item 4.8.6 e item 4.8.6.1.”

**Art. 5º** Fica incluído o subitem 4.10.3., ao Capítulo 4, do Anexo I – Procedimento Administrativos, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, com a seguinte redação:

“4.10.3. A validade da Licença de será de 2 (dois) anos a partir de sua emissão, findo esse prazo, deverá ser requerida sua revalidação.”

**Art. 6º** Fica incluído o subitem 4.10.4., ao Capítulo 4, do Anexo I – Procedimento Administrativos, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, com a seguinte redação:

“4.10.4. A utilização de equipamentos sem a devida Licença de Funcionamento implicará nas multas previstas no ANEXO II deste Código.”

**Art. 7º** Fica alterada a redação do subitem 10.1.1., do Capítulo 10, do Anexo I – Implantação, Iluminação e Ventilação dos Edifícios, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“10.1.1. Para a aplicação das condições gerais de implantação, as edificações ficam classificadas em grupos, segundo sua altura:

- a) Grupo A: com altura menor ou igual a 8m (oito metros), sendo admitidos mais um pavimento semienterrado, desde que cada um deles tenha área igual ou menor que a metade do pavimento tipo;
- b) Grupo B: com altura maior que 8m (oito metros) e menor ou igual 13m (treze metros);
- c) Grupo C: com altura maior que 13m (treze metros) e menor ou igual a 27m (vinte e sete metros);
- d) Grupo D: com altura maior que 27m (vinte e sete metros).”

**Art. 8º** Fica alterada a redação do subitem 10.1.1.1., do Capítulo 10, do Anexo I- Implantação, Iluminação e Ventilação dos Edifícios, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“10.1.1.1. Para efeito do enquadramento nos grupos, será considerada a maior altura da edificação com relação ao ponto médio geométrico obtido em relação as cotas de nível que definem o perfil original longitudinal do terreno onde estiver implantado até a última laje de cobertura, observando que:”

**Art. 9º** Fica incluído o subitem 10.1.2.2., ao Capítulo 10, do Anexo I - Implantação, Iluminação e Ventilação dos Edifícios, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, com a seguinte redação:



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009, DE 30 DE ABRIL DE 2019**

“ 10.1.2.2. As edificações destinadas à implantação das atividades previstas nos subitens 14.4.2, 14.5.4, 14.6.1 deste Código, ficam dispensadas do atendimento ao enquadramento nos grupos de afastamentos, devendo atender ao afastamento mínimo para as divisas do lote de 2,50m (dois e meio metros), exceto para empenas cegas voltadas para a divisa de fundo de lote, onde não se aplicará o afastamento.”

**Art. 10º** Fica incluído o subitem 10.1.2.3., ao Capítulo 10, do Anexo I - Implantação, Iluminação e Ventilação dos Edifícios, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, com a seguinte redação:

“ 10.1.2.3. Ficam dispensadas do atendimento ao enquadramento nos grupos de afastamentos as edificações destinadas à implantação em lotes com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com altura máxima de 13m (treze metros), oriundos de loteamentos de interesse social ou ainda em áreas com previsão de Planos de Reurbanização de Interesse Social, devendo atender afastamento de 1,50 m para as aberturas (um e meio metro) ou ainda poços de iluminação com no mínimo 3,00 m<sup>2</sup> (três metros quadrados).”

**Art. 11º** Fica alterada a redação do subitem 14.4.2, do Capítulo 14, do Anexo I – Normas específicas das edificações, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“ 14.4.2. Os locais de reunião com lotação superior a 100 (cem) pessoas, tais como serviços de lazer, cultura, esportes e eventos, deverão ter acomodações especiais para portadores de deficiência física, na proporção de, no mínimo, 3% (três por cento) da lotação total, bem como condições de acesso e circulação, de acordo com as disposições das NTO's.”

**Art. 12º** Fica incluído o subitem 14.5.4., ao Capítulo 14, do Anexo I - Normas específicas das edificações, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“14.5.4. - As edificações destinadas à prestação de serviços de ensino superior ou ensino não seriado, complementares ao ensino formal, cursos profissionalizantes, de aperfeiçoamento ou educação informal, de médio ou grande porte, deverão atender as normas específicas estabelecidas pela legislação pertinente.”

**Art. 13º** Fica incluído o subitem 14.6.1., ao Capítulo 14 do Anexo I - Normas específicas das edificações, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“14.6.1. As edificações destinadas à prestação de serviços de saúde com área superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverão atender às exigências de análise especial da Comissão Especial de Análise e Aprovação de Empreendimentos de Interesse Social e de Impacto – CEAA.”

**Art. 14º** Fica alterado o Anexo II - Tabela de Multas, da Lei Complementar nº 59, de 23 de agosto de 1996, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS.	07-
	18.9/2019
	Protocolo

Gabinete do Prefeito **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009, DE 30 DE ABRIL DE 2019**

**Art. 15º** As despesas com a execução desta Lei Complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 16º**

Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Diadema, 30 de abril de 2019.

  
**LAURO MICHELS SOBRINHO**  
Prefeito Municipal



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009, DE 30 DE ABRIL DE 2019

Gabinete do Prefeito



## ANEXO II - TABELA DE MULTAS

## TABELA DE MULTAS POR DESCUMPRIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE)

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO	BASE DE CÁLCULO	VALOR UFD	REINCIDÊNCIA
1- Pela não apresentação ou inexistência de documento que comprove o licenciamento da obra ou serviço em execução	-	M <sup>2</sup> ou M <sup>3</sup> conforme a obra ou serviço	1,00	Ver item 3
2- Pela inexistência ou pelo desvirtuamento da Comunicação do Alvará de Autorização ou da Comunicação apresentada	-	M <sup>2</sup> ou M <sup>3</sup> conforme a obra ou serviço	1,00	20% do valor inicial por dia e após 30 dias 100% do valor inicial reaplicada mensalmente
3- Pelo desrespeito ao embargo nos casos em que é exigido Alvará de Aprovação e Execução, ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de execução de:				
I – movimento de terra	50 > 100	M <sup>3</sup>	2,00	
	100 ≥ 300	M <sup>3</sup>	3,00	
	> 300	M <sup>3</sup>	4,00	
II – alinhamento e nivelamento	-	M	20,00	
III – muro de arrimo	-	M <sup>2</sup>	20,00	
IV – construção, reconstrução e ampliação	Até 100	M <sup>2</sup>	3,00	
	100 ≥ 300	M <sup>2</sup>	4,00	
	> 300	M <sup>2</sup>	5,00	
V – demolição	-	M <sup>2</sup>	6,00	
VI – reforma	-	M <sup>2</sup>	6,00	
4- Pelo funcionamento de equipamento sem o devido Alvará de Funcionamento de Equipamentos	Elevador / Escada Rolante	Unidade	100,00	
	Tanque	Unidade	250,00	
5- Pela utilização de edificação sem o devido Certificado de Conclusão	Residencial	M <sup>2</sup>	1,50	
	não residencial	M <sup>2</sup>	6,00	
6- Pela utilização de edificação para uso diverso do Certificado de Conclusão	-	M <sup>2</sup>	3,00	
7- Pela falta de placa de informação na obra	-	Unidade	90,00	
8- Passeio ou leito carroçável obstruído	-	Unidade	100,00	
9- Infrações às demais disposições deste Código ou da LUOS	-	-	100,00	

**Lei Complementar Nº 59/1996 de 23/08/1996**

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL  
Processo: 2296  
Mensagem Legislativa: 80995  
Projeto: 196  
Decreto Regulamentador: 502598



DISPOE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES QUE REGULAMENTA E DISCIPLINA AS ATIVIDADES DE PROJETO, LICENCIAMENTO, EXECUÇÃO, UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES, COM OBSERVÂNCIA DE PADRÕES DE SEGURANÇA, HIGIENE, SALUBRIDADE E CONFORTO NO MUNICÍPIO DE DIADEMA. DECRETO: 6101/2006

**Revoga:**

<a href="#">L.O. Nº 16/1960</a>	<a href="#">L.O. Nº 15/1960</a>
<a href="#">L.O. Nº 195/1964</a>	<a href="#">L.O. Nº 221/1964</a>
<a href="#">L.O. Nº 503/1975</a>	<a href="#">L.O. Nº 106/1962</a>
<a href="#">L.O. Nº 401/1970</a>	<a href="#">L.C. Nº 16/1992</a>

**Altera:**

[L.O. Nº 1250/1993](#)

**Alterada por:**

<a href="#">L.C. Nº 102/1999</a>	<a href="#">L.C. Nº 382/2013</a>
<a href="#">L.C. Nº 403/2015</a>	<a href="#">L.C. Nº 444/2017</a>

---

LEI COMPLEMENTAR Nº 59, DE 23 DE AGOSTO DE 1996

DISPÕE sobre o Código de Obras e Edificações que regulamenta e disciplina as atividades de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, com observância de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto no Município de Diadema.

JOSÉ DE FILIPPI JÚNIOR, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO 2

### Terminologia



Para melhor compreensão e maior clareza na aplicação das disposições deste Código, seguem relacionados os termos aqui empregados e sua significação.

#### 2.1. Definições

**Andar:** volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o nível do pavimento e o nível superior de sua cobertura; **Área Edificada:** área total coberta de uma edificação. Serão excluídas da área edificada a área de poços e vazios em geral. Será considerada no cálculo da área edificada de um único andar a área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical;

**Ático:** parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical;

**Coroamento:** elemento de vedação destinado a envolver espacialmente o ático;

**Demolição:** derrubamento parcial ou total de uma edificação ou de bloco de um conjunto;

**Edificação:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material, podendo ser:

a) **edificação permanente:** aquela de caráter duradouro, tal como, dentre outras, uma residência, uma loja, uma indústria;

b) **edificação transitória:** aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, como, dentre outras, circos, parque de diversões, galpões infláveis;

**Equipamento:** elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se, podendo ser:

O profissional habilitado ao exercício das atividades de projeto e direção técnica de obras, edificações e equipamentos é aquele que possui formação adequada e registro no órgão competente, de acordo com a legislação federal que disciplina o exercício profissional nas áreas de Arquitetura, Engenharia, Geologia, Agrimensura e áreas afins.

3.4.1. O profissional habilitado poderá atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, de acordo com sua formação e atribuições.

3.4.2. Ao autor do projeto compete desenvolver e apresentar o projeto de acordo com as disposições deste Código, as NTO's e a legislação complementar pertinente, de forma a garantir exequibilidade da obra projetada e condições adequadas de habitabilidade da edificação resultante.

3.4.3. Ao responsável técnico compete a direção técnica da obra de acordo com o projeto aprovado, quando for o caso, de acordo com as disposições deste Código, as NTO's e a legislação complementar pertinente, de forma a garantir a exequibilidade da obra projetada e condições adequadas de habitabilidade da edificação resultante de forma a garantir segurança durante a execução e o de quando desempenho da edificação resultante e seus equipamentos.

3.4.4. O PEM comunicará ao órgão fiscalizador do exercício profissional (CREA) a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou que execute obra em desacordo com as condições de licenciamento previstas neste Código.

3.4.5. Ao PEM não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidade e alteração de projetos.

## CAPÍTULO 4

### Procedimentos Administrativos

4.1. Documentos para informação, licenciamento e controle:

4.1.1. O PEM fornecerá subsídios a projetos, receberá comunicações, autorizará e licenciará as atividades de projeto, execução de obra, utilização e manutenção de edificações e seus equipamentos através dos seguintes documentos:



atendidas as disposições deste Código, da LUOS e da legislação complementar pertinente.

4.9.1. O pedido formulado pelo proprietário deverá ser instruído com documentação que comprove a regularidade da edificação e com peças gráficas que representem sua nova utilização.

4.9.1.1. Quando as condições de segurança forem alteradas, o pedido deverá ser avalizado por profissional habilitado.

#### 4.10. Licença de Funcionamento de Equipamentos



O PEM emitirá a Licença de Funcionamento de Equipamentos simultaneamente à expedição do Certificado de Conclusão ou a qualquer tempo atendendo ao pedido do proprietário ou responsável pelo uso da edificação, verificadas as condições estabelecidas no item 4.8.5.

4.10.1. A validade da Licença de Funcionamento será de 2 (dois) anos a partir de sua emissão, findo esse prazo, deverá ser requerida sua revalidação.

4.10.2. A utilização de equipamentos sem a devida Licença de Funcionamento implicará nas multas previstas no ANEXO II deste Código.

#### 4.11. Análise dos Processos

Os requerimentos deverão ser instruídos pelo proprietário, possuidor ou profissional responsável e analisados segundo este Código e a LUOS, sem prejuízo do atendimento das disposições estaduais e federais pertinentes.

4.11.1. Os processos que apresentem instrução incompleta, elementos incorretos ou falhas sanáveis no projeto, serão objeto de comunicados para que sejam completadas as informações e sanadas as incorreções.

4.11.2. O prazo para atendimento dos comunicados é de 30 (trinta) dias, findo o qual o processo será indeferido se o comunicado não tiver sido atendido.

## 9.1. Classificação e Dimensionamento dos Compartimentos

Classificam-se, segundo sua utilização, em compartimentos de permanência prolongada e de permanência transitória.

9.1.1. Os compartimentos de permanência prolongada são aqueles locais de uso definido, caracterizando espaços habitáveis, permitindo a permanência confortável por tempo longo e indeterminado, tais como dormitórios, salas de estar, de jantar, de visita, de lazer, de estudos, de trabalho, cozinhas e copas.

9.1.2. Os compartimentos de permanência transitória são aqueles locais de uso definido ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis de permanência confortável por tempo determinado, tais como vestíbulos, corredores, passagens, caixas de escadas, sanitários, vestiários, despensas, depósitos e lavanderias residenciais.

9.1.3. Ambientes como depósitos ou lavanderias se utilizados como ambientes de trabalho deverão atender aos requisitos exigidos para os ambientes de permanência prolongada.

9.1.4. Os compartimentos segundo sua classificação deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

CLASSIFICAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS	DIMENSÕES MÍNIMAS		
	Área (m <sup>2</sup> )	Diâmetro do círculo inscrito (m)	Pé-direito (m)
Permanência prolongada	5,00	1,80	2,50
	2,50 cozinhas residências	1,20	
Permanência transitória	-	0,80	2,30

## CAPÍTULO 10

### Implantação, Iluminação e Ventilação das Edificações

## 10.1. Implantação

A implantação das edificações no lote está condicionada ao atendimento da LUOS e das normas estabelecidas neste capítulo, de forma a assegurar condições adequadas de iluminação e ventilação de seus compartimentos e das edificações vizinhas.

10.1.1. Para a aplicação das condições gerais de implantação, as edificações ficam classificadas em grupos, segundo sua altura e número de pavimentos:

a) GRUPO A - com altura menor ou igual a 7m (sete metros) e no máximo 2 (dois) pavimentos, sendo admitidos mais um pavimento semienterrado desde que cada um deles tenha área igual ou menor que a metade do pavimento tipo;

b) GRUPO B - com altura maior que 7m (sete metros) e menor ou igual a 12m (doze metros) e no máximo 4 (quatro) pavimentos;

c) GRUPO C - com altura maior que 12m (doze metros) e menor ou igual a 27m (vinte e sete metros) e no máximo 9 (nove) pavimentos;

d) GRUPO D - com altura superior a 27m (vinte e sete metros).

10.1.1.1. Para efeito do enquadramento nos grupos, será considerada a maior altura da edificação em relação ao perfil original do terreno onde estiver implantada até a última laje de cobertura e observado que:

a) os subsolos destinados a estacionamento ou a outros usos sem permanência não serão considerados para o cálculo da altura;

b) a localização do pavimento térreo ou correspondente ao ingresso a edificação não interfere no cálculo da altura.

10.1.1.2. Considera-se pavimento semienterrado, aquele que tiver no mínimo metade de seu volume abaixo do plano que defina a superfície original do terreno.

10.1.2. As edificações, segundo o grupo em que estão classificadas, deverão manter os seguintes afastamentos em relação às divisas do lote, na seguinte conformidade:



a) GRUPO A - o afastamento, quando previsto no projeto, não poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e deverá conformar um espaço entre a edificação e a divisa com área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

b) GRUPO B - o afastamento, quando previsto no projeto, não poderá ser inferior a 3m (três metros) e deverá conformar um espaço entre a edificação e a divisa com área mínima de 18m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados);

c) GRUPO C - o afastamento deverá ser de, no mínimo, 3m (três metros) em relação a todas as divisas;

d) GRUPO D - ao afastamento mínimo de 3m (três metros) deverá ser acrescido 0,1 m (quinze centímetros) por metro ou fração que exceder a altura de 27m (vinte e sete metros) em relação a todas as divisas.

10.1.2.1. As edificações poderão ser implantadas até o alinhamento dos logradouros caso a LUOS assim o permita, desde que a faixa definida pelos afastamentos mínimos corresponda a no máximo 1/3 (um terço) da largura do logradouro.

10.1.3. A implantação de 2 (duas) ou mais edificações no mesmo lote deverá manter afastamentos entre si segundo os grupos em que estiverem enquadradas, de acordo com o quadro abaixo:

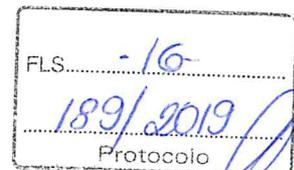
Distância mínima entre os blocos				
	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C	GRUPO D
GRUPO A	1,5	3	3	Ad
GRUPO B	3	4,5	6	Ad+3
GRUPO C	3	6	6	Ad+3
GRUPO D	Ad	Ad+3	Ad+3	Ad1+Ad2

Ad = Afastamento do GRUPO D.

Os estacionamentos dotados de equipamentos mecânicos deverão atender às exigências relativas ao número de vagas, acesso, circulação e áreas de acomodação entre o logradouro e os meios mecânicos de circulação e estacionamento.

### 13.5. Ventilação

Os estacionamentos cobertos deverão dispor de ventilação permanente.



13.5.1. A ventilação permanente deverá ser feita através de aberturas em, no mínimo, duas paredes opostas ou no teto, com no mínimo, 0,006m<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados) de abertura por metro cúbico do volume total do compartimento.

13.5.2. A ventilação poderá ser substituída ou complementada por meios mecânicos de forma a permitir a renovação de 5 (cinco) vezes o volume total de ar do ambiente por hora.

## CAPÍTULO 14

### Normas específicas das edificações

Todas as edificações, bem como as atividades que nelas se desenvolvem deverão observar as restrições específicas da legislação federal, estadual e municipal, especialmente nas áreas de trabalho, saúde e educação, nos aspectos que lhes forem pertinentes.

#### 14.1. Residência

Toda edificação destinada à habitação deverá contar, pelo menos, com ambientes para: repouso, instalações sanitárias e preparo de alimentos. No caso de edificações de uso multifamiliar a estes deverão ser acrescidas áreas comuns de acesso e circulação.

14.1.1. Nas edificações multifamiliares deverá haver área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo, 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por unidade e não inferior a 20m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados).

14.1.2. Uma iluminação de emergência será instalada nas edificações multifamiliares, para funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, independente da rede geral de energia elétrica,

14.2.3.2. Nas plantas apresentadas para a obtenção de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma ou de Certificado de Conclusão deverão ser indicadas a localização dos tanques de armazenamento de combustíveis e das bombas de abastecimento, observando-se os afastamentos mínimos definidos neste Código.

14.2.4. As edificações destinadas ao comércio e aos serviços, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, deverão dispor de instalações complementares, tais como vestiário, ambulatório, refeitório, creche, de acordo com o estabelecido na legislação trabalhista.

### 14.3. Indústrias e Oficinas

As edificações destinadas ao funcionamento de indústrias e oficinas deverão contar com ambientes para trabalho e instalações complementares dimensionados de forma a garantir o desempenho adequado das atividades a que se destinam.



14.3.1. As edificações destinadas ao funcionamento de indústrias e oficinas, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, deverão dispor de instalações complementares, tais como vestiário, ambulatório, refeitório e creche, de acordo com o estabelecido na legislação trabalhista.

### 14.4. Locais de Reunião

As edificações utilizadas como locais de reunião deverão ser dimensionadas, de forma a permitir sua adequada utilização, principalmente nos aspectos relacionados ao conforto e a segurança de seus usuários.

14.4.1. Quando os locais de reunião dispuserem de plateia ou auditório com assentos fixos, deverão ser previstos espaços para circulação, acesso e escoamento de pessoas, atendendo às disposições das NTO's. e da legislação estadual de segurança contra incêndio.

14.4.2. Os locais de reunião com lotação superior a 100 (cem) pessoas deverão ter acomodações especiais para portadores de deficiência física, na proporção de, no mínimo, 3% (três por cento) da lotação total, bem como condições de acesso e circulação, de acordo com as disposições das NTO's.

#### 14.5. Prestação de Serviços de Educação

As edificações destinadas à prestação de serviços de educação deverão ser dimensionadas de forma a garantir o adequado funcionamento das atividades a que se destinam, atendendo às exigências deste Código, da LUOS e às normas emanadas pelas autoridades fiscalizadoras desta atividade.

14.5.1. As edificações destinadas à prestação de serviços de educação, segundo as faixas de atendimento, terão as seguintes limitações quanto ao desnível entre os pavimentos destinados aos alunos:

a) creche e pré-escola - desnível máximo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

b) escolas de primeiro grau - desnível máximo de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros).

14.5.1.1. Ambientes destinados a atividades administrativas não estão sujeitos às limitações de desnível acima discriminadas.

14.5.2. As edificações destinadas à creche, pré-escola e ensino regular de primeiro e segundo grau deverão dispor de áreas mínimas para recreação coberta e descoberta, na seguinte proporção:

a) área de recreação descoberta - 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por aluno;

b) área de recreação coberta - 0,5m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por aluno.

14.5.2.1. O cálculo do número de alunos deverá basear-se nos índices de lotação estabelecidos na NTO correspondente, não sendo admitida a divisão do número total de alunos em mais de uma turma por período.

14.5.3. As edificações destinadas à prestação de serviços de educação com área computável superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), excetuados os cursos livres, deverão dispor de salas apropriadas ao uso de pessoas portadoras de deficiência, na proporção de 2% (dois por cento) do total das salas e, no mínimo, 01 (uma).

#### 14.6. Prestação dos Serviços de Saúde



As edificações destinadas à prestação de serviços de saúde deverão ser dimensionadas de forma a atender às exigências específicas dos órgãos fiscalizadores desta atividade (legislação estadual e federal pertinente), além das disposições gerais deste Código, da LUOS.

#### 14.7. Atividades e Serviços Especiais

As edificações destinadas a abrigar instalações e serviços de caráter especial, tais como os de infraestrutura, deverão atender às disposições gerais deste Código e da LUOS, no que couber, e deverão atender às diretrizes de projeto a serem estabelecidas pelo PEM.

#### 14.8. Atividades Temporárias

As edificações destinadas a abrigar atividades temporárias deverão atender às condições gerais fixadas neste Código. As condições específicas para funcionamento deverão ser estabelecidas por ato do PEM.

Anexo I, integrante da Lei Complementar Municipal nº 059, 23 de agosto de 1996.

### ANEXO II

#### TABELA DE MULTAS

TABELA DE MULTAS POR DESCUMPRIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE)

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO	BASE DE CÁLCULO	VALOR UFIR	REINCIDÊNCIA
1- Pela não apresentação ou inexistência de documento que comprove o licenciamento da obra		Unidade	60,00	Ver item 3

#### 14.6. Prestação dos Serviços de Saúde

As edificações destinadas à prestação de serviços de saúde deverão ser dimensionadas de forma a atender às exigências específicas dos órgãos fiscalizadores desta atividade (legislação estadual e federal pertinente), além das disposições gerais deste Código, da LUOS.

#### 14.7. Atividades e Serviços Especiais

As edificações destinadas a abrigar instalações e serviços de caráter especial, tais como os de infraestrutura, deverão atender às disposições gerais deste Código e da LUOS, no que couber, e deverão atender às diretrizes de projeto a serem estabelecidas pelo PEM.

#### 14.8. Atividades Temporárias

As edificações destinadas a abrigar atividades temporárias deverão atender às condições gerais fixadas neste Código. As condições específicas para funcionamento deverão ser estabelecidas por ato do PEM.

Anexo I, integrante da Lei Complementar Municipal nº 059, 23 de agosto de 1996.

### ANEXO II

#### TABELA DE MULTAS

TABELA DE MULTAS POR DESCUMPRIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (COE)

INFRAÇÃO	DISPOSITIVO	BASE DE CÁLCULO	VALOR UFIR	REINCIDÊNCIA
1- Pela não apresentação ou inexistência de documento que comprove o licenciamento da obra		Unidade	60,00	Ver item 3

ou serviço em execução				
2- Pela inexistência ou pelo desvirtuamento da Comunicação do Alvará de Autorização ou da Comunicação apresentada		Unidade	60,00	<div data-bbox="1230 259 1517 427" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           FLS. -21-            189/2019            Protocolo         </div> 
3- Pelo desrespeito ao embargo nos casos em que é exigido Alvará de Aprovação e Execução, ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de execução de:				
I – movimento de terra	50 a 100	M <sup>2</sup>	1,00	
	> 100 a 300	M <sup>2</sup>	1,25	
	> 300	M <sup>2</sup>	1,50	
II- alinhamento e nivelamento		M	10,00	
III- muro de arrimo		M	6,00	
IV- construção, reconstrução e ampliação	Até 100	M <sup>2</sup>	1,50	
	> 100 a 300	M <sup>2</sup>	2,00	
	> 300	M <sup>2</sup>	2,50	
V- demolição		M <sup>2</sup>	3,00	
VI- reforma		M <sup>2</sup>	3,00	
4- Pelo funcionamento de equipamento sem o devido Alvará de Funcionamento de Equipamentos	Elevador	Unidade	40,00	
	Tanque	Unidade	125,00	
5- Pela utilização de edificação sem o devido Certificado de	Residencial	M <sup>2</sup>	1,50	
	Ñ residencial	M <sup>2</sup>	3,00	
				20% do valor inicial por dia e após 30 dias 100% do valor inicial reaplicada mensalmente

Conclusão				<div data-bbox="1252 174 1535 336" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">           FLS. <u>22</u>  <u>189/2019</u>            Protocolo         </div>
6- Pela utilização de edificação para uso diverso do Certificado de Conclusão		M <sup>2</sup>	1,00	
7- Pela falta de placa de informação na obra		Unidade	30,00	
8- Passeio ou leito carroçável obstruído		Unidade	50,00	
9- Infrações às demais disposições deste Código ou da LUOS			50,00	

**Anexo II, integrante da Lei Complementar Municipal nº 059, 23 de agosto de 1996.**