



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 2514 DE 10 DE SETEMBRO DE 1.998

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE CUBATÃO

NEI EDUARDO SERRA, Prefeito Municipal de Cubatão, faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei,

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Fica instituído o novo Código de Obras e Edificações do Município de Cubatão, que regula as construções urbanas, no seu aspecto estrutural e funcional, dispondo sobre a apresentação e aprovação de projetos, a expedição de licenças para construir e a execução, manutenção e utilização das obras, edificações e dos equipamentos, observadas as disposições do Código Civil e toda a legislação aplicável à espécie que trata dos padrões de segurança, higiene, salubridade e o bem-estar social.

CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

Artigo 2º - Para os fins deste Código, considera-se:

- I - Alinhamento - a linha legal, traçada pela Administração Municipal, que limita o terreno de propriedade particular ou pública em relação ao logradouro público;
- II - Andaime - o estrado provisório, constituindo plataforma elevada, destinado a sustentar operários e materiais, durante a execução das obras;
- III - Andar - o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre um pavimento e o nível superior de sua cobertura;
- IV - Área Edificada - a área total coberta de uma edificação;
- V - Área Livre - a superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal;
- VI - Ático - a parte do volume superior de uma edificação, destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e circulação vertical;
- VII - Conservação - a realização de obra destinada à manutenção de edificações, sem que ocorram alterações de suas características físicas ou ampliação ou supressão da área construída;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 02

- VIII - Construção - toda realização material e intencional visando à adaptação do imóvel mediante a realização de edificações, reforma, demolição, muramento, escavação, aterro, pintura e demais trabalhos destinados a beneficiar, tapar, desobstruir, conservar ou embelezar o prédio;
- IX - Demolição - a execução de obra que resulta em destruição total ou parcial de uma construção;
- X - Edícula - edificação de pequeno porte, construída separadamente da edificação principal em um mesmo lote, com função complementar ao uso residencial;
- XI - Edificação - a obra destinada a abrigar atividades humanas ou qualquer instalação de equipamentos e materiais;
- XII - Embargo de Obra - o ato administrativo que determina a paralisação ou a sustação dos trabalhos, por descumprimento das normas legais pertinentes;
- XIII - Mezanino - o piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos que não exceda a 50% (cinquenta por cento) da área do piso que lhe dá acesso;
- XIV - Muro de Arrimo - a construção destinada a suportar desnível de terreno superior a 1,00m (um metro);
- XV - Obra - a realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração do seu estado físico anterior;
- XVI - Pavimento ou Piso - o conjunto de dependências de uma edificação, situado num mesmo plano;
- XVII - Peça Descritiva - o texto descritivo de elementos ou serviços para compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;
- XVIII - Peça Gráfica - a representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra;
- XIX - Pavimento Térreo - também chamado de primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa, no máximo, a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima ou abaixo do nível médio do trecho de eixo da via para a qual o lote tem frente;
- XX - Pé-Direito - a distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento ou cômodo;
- XXI - Recuo - o afastamento mínimo obrigatório medido entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 03

- XXII - Reforma - a execução de obras em edificações, que implique em quaisquer alterações de suas características físicas na ampliação ou supressão de área construída, ou que tenha como resultado qualquer transformação do meio ambiente natural;
- XXIII - Restauro ou Restauração - a execução de obras visando à recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais;
- XXIV - Saliência - o elemento arquitetônico proeminente, engastado ou oposto em edificação ou muro;
- XXV - Tapume - a vedação provisória de tábuas ou de material similar erguido na testada do lote, com a finalidade de impedir o devassamento do edifício em construção;
- XXVI - Uso Misto - a incidência em um mesmo lote ou edificação de mais de uma categoria de uso;
- XXVII - Vistoria - a inspeção ou diligência efetuada pela Administração Municipal para avaliar, em face das normas legais pertinentes, as condições estruturais e de segurança de uma obra ou edificação, além do uso urbanístico de um imóvel;

TÍTULO II DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E DO PARTICULAR

CAPÍTULO I DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 3º - Ao Poder Público Municipal compete licenciar e fiscalizar a execução de obras nos imóveis situados na área do município de Cubatão, para o fiel cumprimento das disposições deste Código, observadas as determinações constantes no Código Civil, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais legislação pertinente.

Parágrafo Único - Para os fins dispostos neste artigo, o licenciamento e a fiscalização serão realizados em consonância com as normas relativas aos padrões de segurança, higiene e salubridade, tendo em vista o bem estar social.

Artigo 4º - As atividades inerentes à fiscalização consoante o disposto no artigo 3º, serão exercidas obrigatoriamente por fiscal municipal, devidamente habilitado, e não implicará no reconhecimento de responsabilidade da municipalidade por qualquer sinistro ou acidente que venha a ocorrer na obra, que deverá contar com responsável técnico, devidamente contratado, de acordo com as exigências desta Lei.

Parágrafo Único - A fiscalização a que se refere o caput deste artigo, somente poderá ser feita por servidor municipal pertencente ao quadro efetivo da Prefeitura Municipal de Cubatão.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 04

CAPÍTULO II DO PROPRIETÁRIO

- Artigo 5º - O proprietário poderá levantar em seu terreno as construções que lhe aprovar, salvo o direito dos vizinhos e as disposições deste Código e demais regulamentos administrativos.
- Artigo 6º - O proprietário de imóvel ou seu sucessor, a qualquer título, é responsável pela boa utilização e manutenção da edificação, de suas instalações e equipamentos, observados os padrões de segurança, higiene e salubridade, com vistas a assegurar os direitos de vizinhança e o bem estar social.
- Artigo 7º - A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá, quando for o caso, da apresentação de documentos que provem a propriedade do terreno, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura, em reconhecimento do direito de propriedade.

CAPÍTULO III DO POSSUIDOR

- Artigo 8º - O possuidor para os efeitos deste Código poderá requerer perante a Prefeitura, Certidão de Diretrizes e de Comunicação de Serviços e Obras, desde que não impliquem em alterações físicas do imóvel, além de Alvará de Alinhamento e Nivelamento, Autorização e Aprovação.
- Artigo 9º - O possuidor, para o exercício do direito previsto no artigo anterior, deverá apresentar à Prefeitura qualquer dos seguintes documentos:
- I - autorização expressa do proprietário;
 - II - contrato representativo da relação obrigacional ou relação de direito, existente entre o proprietário e o possuidor;
 - III - Certidão do Registro Imobiliário, contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem o devido registro ou quando for possuidor "ad usucapionem", com ou sem justo título ou procedimento judicial em andamento.
- § 1º - Na hipótese do contrato apresentado não descrever, suficientemente as características físicas, dimensões e a área do imóvel, será exigida a apresentação da Certidão do Registro Imobiliário.
- § 2º - Em qualquer das hipóteses previstas neste artigo, o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento pela Prefeitura do direito de propriedade sobre o imóvel.
- Artigo 10 - Aplicam-se ao possuidor ou ao proprietário que autorizar a execução de obra ou serviço as disposições constantes do artigo 8 deste Código.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 05

CAPÍTULO IV DO PROFISSIONAL TÉCNICO RESPONSÁVEL

- Artigo 11 - É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos e na implantação e execução de construções, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional, ou a critério exclusivo da Prefeitura, sempre que entender conveniente frente ao interesse público, ainda que a legislação federal não o exija.
- Artigo 12 - Somente o profissional habilitado, autor do projeto ou responsável pela implantação ou execução da construção, poderá tratar junto à Prefeitura dos assuntos técnicos relacionados com a obra sob sua responsabilidade.
- Parágrafo único - Para os fins do disposto neste artigo, o profissional deverá estar registrado junto ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional e possuir inscrição municipal, podendo atuar como pessoa jurídica, respeitadas as limitações consignadas pelo órgão federal.
- Artigo 13 - O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como Autor ou Dirigente Técnico da Obra, assumindo sua responsabilidade desde o protocolo pedido de licença ou o início dos trabalhos no imóvel.
- Artigo 14 - Para os efeitos deste Código considera-se:
- I - Autor - o profissional devidamente habilitado, responsável pela elaboração de projetos e que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e a exequibilidade de seu trabalho;
 - II - Dirigente Técnico da Obra - o profissional devidamente habilitado, responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo pela sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto aprovado na Prefeitura, com a observância das normas técnicas oficiais.
- Artigo 15 - A Prefeitura comunicará ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional a atuação do profissional que incorra em comprovada imperícia, má-fé ou na direção técnica de obra sem a observância dos preceitos estabelecidos neste Código e na legislação pertinente.
- Artigo 16 - É facultada a substituição ou transferência da responsabilidade técnica profissional, desde que precedida da solicitação da devida baixa da responsabilidade técnica anterior, no caso de impedimento do responsável técnico, assumirá o profissional substituto a responsabilidade pelos trabalhos já executados e em andamento.
- § 1º - Quando a baixa da responsabilidade e a assunção do novo profissional ocorrerem em épocas distintas a obra deverá permanecer paralisada, até que seja formalizada a comunicação à Prefeitura acerca do novo responsável.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 06

§ 2º - A Prefeitura se exime do reconhecimento de quaisquer direitos autorais ou pessoais, decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração em projeto.

TÍTULO III DA DOCUMENTAÇÃO PARA CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 17 - A Prefeitura apreciará por meio de requerimento padronizado ou da autuação de processo administrativo, recolhidas as taxas devidas, os requerimentos que impliquem na execução e implantação de obras e de serviços, deliberando acerca da emissão de:

- I - Certidão de Diretrizes;
- II - Alvará de Aprovação;
- III - Comunicação;
- IV - Autorização;
- V - Alvará de Alinhamento;
- VI - Habite-se;
- VII - Certidão de Mudança de Uso.

Parágrafo Único - As taxas relativas à expedição de cada um dos documentos relacionados neste artigo serão regulamentados por lei.

CAPÍTULO II DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES

Artigo 18 - Por meio de procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura emitirá **Certidão de Diretrizes** de projeto, em etapa anterior ao seu desenvolvimento total e ao pedido de aprovação, da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, à incidência de melhoramentos urbanísticos e demais dados cadastrais disponíveis.

Parágrafo Único - A certidão, a que se refere este artigo, terá validade de 120 dias a contar da data de publicação do despacho para sua emissão, garantindo ao requerente o direito de solicitar o Alvará de Aprovação do projeto, conforme legislação vigente à época do protocolo do pedido da Certidão de Diretrizes, caso ocorra nesse período alteração na legislação e desde que a nova Lei não disponha de modo contrário.

CAPÍTULO III DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO

Artigo 19 - As obras de construção, ampliação, reforma e legalização de edificações, movimentos de terra e construção de muros de arrimo, deverão ser precedidas de autorização do Poder Público Municipal, mediante a expedição de **Alvará de Aprovação**.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 07

Artigo 20 - O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com requerimento subscrito pelo proprietário ou possuidor do imóvel, acompanhado dos seguintes documentos e informações:

- I - nome e endereço do proprietário do imóvel;
- II - nome e endereço do autor do projeto e do profissional técnico responsável pela obra;
- III - indicações precisas sobre a localização do imóvel, tais como nome do logradouro e localização na quadra;
- IV - natureza e destino da obra;
- V - documento comprobatório da propriedade do terreno;
- VI - quatro cópias do projeto, sendo uma copiativa;
- VII - três vias do Memorial Descritivo;
- VIII - uma via original ou xerox da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) feita junto ao CREA pelo Autor do Projeto e responsável Técnico pela Obra;
- IX - xerox do IPTU devidamente quitado.

Parágrafo único - A forma de apresentação dos documentos relacionados neste artigo e o procedimento administrativo a ser adotado nestes casos serão regulamentados por Decreto do Executivo.

Artigo 21 - Os projetos deverão conter obrigatoriamente:

- I - planta de situação do lote na área urbana do Município;
- II - levantamento topográfico quando necessário;
- III - planta do lote e respectivas dimensões com a implantação da edificação, respectivos recuos, a orientação, a localização de edifícios, caso existam nos lotes contíguos, e a localização de postes e árvores no passeio, correspondente ao trecho de alinhamento do lote;
- IV - informações sobre a área do lote; área construída total; área de cada pavimento ou piso; taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;
- V - planta da edificação em escala 1:100, indicando os destinos de cada pavimento e compartimentos, suas dimensões e superfícies e espessuras das paredes;
- VI - cortes longitudinais e transversais e as indicações de altura dos muros de divisa;
- VII - elevações e fachadas, contendo os principais elementos arquitetônicos e decorativos;
- VIII - planta de cobertura da edificação;
- IX - memoriais descritivos, contendo indicações dos seguintes elementos de construções:
 - a) fundações;
 - b) impermeabilizações;
 - c) paredes;
 - d) pisos;
 - e) forros;
 - f) esquadrias;
 - g) revestimentos e barras impermeáveis;
 - h) madeiramentos;
 - i) coberturas;
 - j) calhas e condutores;
 - k) instalações domiciliares de eletricidade, água, esgoto e outras.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 08

§ 1º - Todas as especificações constantes deste artigo deverão estar em conformidade com as normas emanadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º - Aplica-se a este artigo o disposto no parágrafo único do artigo 20.

Artigo 22 - Somente serão aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as dimensões e a área constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico.

Parágrafo único - Quando a divergência for superior a 5% (cinco por cento), a emissão do Alvará de Aprovação, ficará condicionada à apresentação da escritura retificada.

Artigo 23 - Se em 60 (sessenta) dias da publicação do despacho de aprovação do projeto, não forem pagas as taxas devidas pela análise da documentação e expedição do Alvará, automaticamente o despacho perderá a validade, ficando sem nenhum efeito o procedimento administrativo, sem que incorra o Poder Público Municipal em qualquer responsabilidade pela conservação do projeto, além daquele período.

Artigo 24 - O Alvará de Aprovação terá validade de 1 (um) ano, a contar da data da publicação do despacho de deferimento, admitindo renovações por iguais períodos, desde que o projeto atenda à legislação vigente na ocasião da solicitação da renovação.

Artigo 25 - Só serão legalizadas obras quando de acordo com esta lei, concluídas ou faltando parciais acabamentos, que deverão ser providenciados dentro do prazo de 1 (um) ano correspondente ao prazo da validade do Alvará de Aprovação, ao cabo do qual, procedida nova vistoria, não constatada a conclusão da obra, esta retornará à situação em que se encontrava antes da expedição do Alvará de Aprovação .

Artigo 26 - O Alvará de Aprovação, enquanto vigente, poderá receber termo aditivo para constar eventuais mudanças decorrentes da aprovação de projeto modificativo do projeto original.

Artigo 27 - Quaisquer modificações no projeto aprovado somente poderão ser feitas depois de autorizadas pela Prefeitura, conforme requerimento acompanhado dos documentos exigidos quando da aprovação inicial.

Parágrafo Único - Quando se tratar de modificação de parte essencial da obra, será expedido novo alvará após aprovação do projeto complementar ou da substituição total do projeto, e, nestes casos, o requerente deverá recolher a taxa devida para a expedição do novo alvará.

Artigo 28 - Quando se tratar de demolição total o pedido de Alvará de Aprovação será instruído com o título de propriedade do imóvel e o aval do Responsável Técnico pela obra.

Artigo 29 - Após a conclusão do sistema estrutural da fundação o prazo de validade do Alvará de Aprovação será de 1 (um) ano se não forem protocolados comunicados que comprovem o andamento da obra.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 09

Artigo 30 - Concluída a superestrutura da edificação o Alvará de Aprovação terá validade até o término da obra.

Artigo 31 - O prosseguimento da obra paralisada cujo Alvará de Aprovação perdeu a validade dependerá de novo exame do projeto para revalidação do Alvará, observados os termos da legislação vigente por ocasião do pedido de revalidação.

Artigo 32 - No caso de demolição o prazo de validade do Alvará de Aprovação será de 1 (um) ano, sujeito à renovação por períodos iguais, à pedido do interessado.

Artigo 33 - O Alvará de Aprovação, enquanto vigente, poderá, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - revogado, atendendo a relevante interesse público;
- II - cassado, no caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III - anulado, no caso de comprovação de ilegalidade na sua expedição.

CAPÍTULO IV DA DISPENSA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Artigo 34 - Fica dispensado o Alvará de Aprovação mediante Comunicação Prévia à Prefeitura, nos seguintes casos:

- I - execução de restauro em edificações tombadas ou preservadas, desde que obtida a prévia aprovação dos órgãos competentes;
- II - execução de reparos externos em edificações com mais de dois andares;
- III - execução de reparos em fachadas situadas no alinhamento;
- IV - execução de pequenas reformas que não impliquem em aumento de área ou alteração de perímetro e substituição de elementos estruturais;
- V - execução de obras emergenciais;
- VI - execução de muros e gradis nas divisas do lote;
- VII - alteração na responsabilidade profissional;
- VIII - início, paralisação e reinício de obra, para efeito de comprovação da validade de Alvará de Aprovação;
- IX - início da realização dos serviços de regularização da obra embargada;
- X - implantação de mobiliário;
- XI - rampamento ou rebaixamento de meios fios.

§ 1º - É obrigatória a comunicação prévia à Prefeitura para a realização das atividades acima elencadas;

§ 2º - O prazo para início das obras referidas acima é de 90 (noventa) dias contados do despacho de aceitação, findo o qual a aceitação perderá a validade;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 10

Artigo 35 - A comunicação deverá ser apresentada em requerimento padronizado, avalizada por profissional habilitado quando for o caso, e instruída com peças gráficas e descritivas suficientes para a compreensão da obra.

CAPÍTULO V DA DISPENSA DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E DA AUTORIZAÇÃO

Artigo 36 - Fica dispensado o Alvará de Aprovação mediante Autorização da Prefeitura nos seguintes casos:

- I - implantação e/ou utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele onde se desenvolve a obra;
- II - avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- III - implantação de estande de vendas de unidades autônomas de condomínio a ser erigido no próprio imóvel;
- IV - transporte de terra ou entulho.

Artigo 37 - A Autorização deverá ser solicitada em requerimento padronizado, avalizada por profissional habilitado, quando for o caso, e instruídas com peças gráficas e descritivas suficientes para a compreensão da obra, indicando o tempo de duração da atividade ou a permanência das edificações.

Parágrafo Único - O prazo de validade da Autorização nunca será superior a dois anos, podendo ser renovada por iguais períodos, a pedido do interessado.

Artigo 38 - A autorização de que trata o artigo anterior será concedida a título precário, podendo ser cancelada a qualquer tempo quando constatado o desvirtuamento do seu objeto inicial, ou quando a sua manutenção ou renovação contrariar interesse público.

CAPÍTULO VI DO ALVARÁ DE ALINHAMENTO E NIVELAMENTO

Artigo 39 - A pedido do interessado será expedido pela Prefeitura Alvará de Alinhamento e Nivelamento mediante a apresentação do título de propriedade do terreno, ou cópia devidamente autenticada, para verificação da confrontação do imóvel com o logradouro público.

§ 1º - Não sendo possível a verificação por meio do documento de propriedade será exigida a apresentação de levantamento topográfico, que permita a exata localização do lote na quadra.

§ 2º - O Alvará de Alinhamento perderá a validade na hipótese de alteração do alinhamento do logradouro, aprovada por lei.

CAPÍTULO VII DO ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO PARA " HABITE-SE"

Artigo 40 - Toda e qualquer edificação só poderá ser ocupada, se a Administração Municipal expedir o documento de "Habite-se".



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 11

§ 1º - O pedido de "Habite-se" poderá ser solicitado quando, para conclusão da obra licenciada, faltarem apenas os remates de pintura e caiação.

§ 2º - A juízo da Prefeitura poderão ser concedidos "Habite-se" parciais, quando se tratar de projeto passível de execução por etapas.

Artigo 41 - Somente será concedido o "Habite-se" depois de verificado pela Prefeitura que a conclusão da obra foi realizada de acordo com o projeto aprovado e que o prédio é abastecido de água, dotado de ligação elétrica, com as ligações de esgoto executadas dentro das divisas do lote.

Parágrafo Único - A Prefeitura poderá aceitar pequenas alterações resultantes da execução da obra, desde que não impliquem em divergência superior à 5% (cinco por cento) entre as metragens lineares e/ou quadradas da edificação, constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

Artigo 42 - O "Habite-se" será expedido mediante requerimento do Responsável Técnico, da apresentação do Alvará de Aprovação e pagamento das taxas e emolumentos pertinentes.

CAPÍTULO VIII DO CERTIFICADO DE MUDANÇA DE USO

Artigo 43 - A pedido do proprietário do imóvel e mediante procedimento administrativo a Prefeitura emitirá Certificado de Mudança de Uso para as edificações existentes que, sem necessidade de alteração física do imóvel, atendida à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, venham a ter o seu uso modificado.

Parágrafo Único - O requerimento será instruído com documento que comprove a regularidade da edificação e as peças gráficas que representem a edificação existente, a sua nova utilização e o novo destino dos seus compartimentos.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 44 - Fica vedada a realização de qualquer obra em imóvel sem o devido procedimento administrativo, observadas as disposições deste Código.

Artigo 45 - A expedição de qualquer documento relativo aos imóveis ou obras dependerá da inexistência de débitos fiscais ou multas incidentes sobre o imóvel ou a obra.

Artigo 46 - O licenciamento da construção de edifícios públicos será gratuita, sendo as Certidões e os Alvarás expedidos independentemente do recolhimento de qualquer taxa ou imposto.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 12

Parágrafo Único - A infração das normas deste Código sujeitará o administrador ou o contratante da obra às multas correspondentes, sem prejuízo do embargo da obra.

TÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Artigo 47 - Os requerimentos serão instruídos pelo interessado e analisados conforme a natureza do pedido, observadas as normas edilícias emanadas da Prefeitura, em especial as prescrições deste Código e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo da observância, por parte do Autor do Projeto, das disposições estaduais e federais pertinentes.

Artigo 48 - Em um único processo administrativo poderão ser analisados os diversos pedidos referentes a um mesmo imóvel e anexados, também, os eventuais pedidos de reconsideração e de recurso.

Artigo 49 - Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitarem de complementação da documentação exigida por lei ou de eventuais esclarecimentos, serão objeto de Comunicação "Comunique-se" ao interessado para que as falhas sejam sanadas.

§ 1º - Os pedidos serão indeferidos de plano, caso a comunicação da Prefeitura não seja atendida em 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação da chamada.

§ 2º - Os pedidos de reconsideração de indeferimento serão recebidos até o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação do indeferimento.

Artigo 50 - O prazo para despacho do Alvará de Aprovação e do "Habite-se" não deverá exceder a 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Único - O prazo estabelecido neste artigo ficará suspenso durante o período que couber ao requerente para prestar esclarecimentos ou providências de Comunicação do Poder Público Municipal.

Artigo 51 - O prazo previsto para expedição dos demais documentos constantes do Artigo 17 não poderá exceder a 45 (quarenta e cinco) dias.

Artigo 52 - Decorrido o prazo previsto no artigo 50, sem que ocorra manifestação da Prefeitura, a obra poderá ser iniciada, sendo de inteira responsabilidade do proprietário e profissionais envolvidos a adequação da obra às posturas municipais.

Artigo 53 - Não havendo decisão da Prefeitura, em relação à emissão do "Habite-se", dentro do prazo estabelecido no artigo 50, a obra poderá ser utilizada a título precário, não se responsabilizando a Prefeitura por qualquer evento decorrente da falta de salubridade e segurança.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 13

- Artigo 54 - O prazo para a retirada dos documentos relacionados no artigo 17 será de 30 (trinta) dias, a contar da data da publicação do despacho de deferimento, após o qual o processo será arquivado por abandono, sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.
- Artigo 55 - O prazo para a apresentação do pedido de reconsideração de despacho ou da interposição de recurso será de 90 (noventa) dias, a contar da data de publicação do despacho de indeferimento.
- Artigo 56 - Juntamente com o Alvará de Aprovação a Prefeitura devolverá ao requerente as vias do projeto aprovado, retendo a via copiativa e uma cópia do projeto e do Alvará, para arquivo na repartição municipal competente.
- Artigo 57 - Poderão ser objeto de regulamentação por ato do Executivo outros procedimentos e prazos para exame dos processos relativos ao licenciamento de edificações, serviços e obras de caráter diferenciado, como as edificações de grande porte, os edifícios públicos e as habitações de interesse social.

TÍTULO V DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 58 - Toda obra deverá ser vistoriada pela Prefeitura, para tanto o fiscal municipal terá livre acesso ao local.
- Artigo 59 - O Alvará de Aprovação e a cópia do Projeto Aprovado deverão ser mantidos no local da obra para exibição à fiscalização, sob pena de intimação e autuação na conformidade das disposições deste Código e da legislação pertinente.
- Artigo 60 - Constatada a irregularidade na execução da obra, pela inexistência os documentos necessários, pelo desvirtuamento da atividade edilícia como indicada, autorizada ou licenciada, ou pelo desatendimento de quaisquer das disposições deste Código, o proprietário ou possuidor e o Dirigente Técnico da Obra serão intimados e autuados e as obras embargadas.
- § 1º - O prazo máximo para o início das providências de solução das irregularidades apontadas será de 10 (dez) dias, contados da intimação;
- § 2º - Durante o embargo será permitida apenas a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações;
- § 3º - O embargo cessará após terem sido eliminadas as infrações que o motivaram e pagas as devidas multas impostas;
- § 4º - O embargo poderá ser levantado mediante requerimento do interessado, instruído de projeto ou de outra condição de legalização, efetuados os recolhimentos devidos, bem como a prova de quitação das multas cominadas;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 14

§ 5º - Caso a obra, a instalação ou o funcionamento não forem passíveis de legalização, o levantamento do embargo poderá ser concedido, nas mesmas condições do parágrafo 4º deste artigo, desde que seja executada, previamente, a demolição, o desmonte, ou a retirada de tudo o que tiver sido executado em desacordo com a Lei.

Artigo 61 - Caso a intimação não seja atendida dentro do prazo estipulado e se constatada a resistência ao embargo o fiscal municipal, deverá tomar uma das seguintes providências:

- I - lavrar novo Auto de Infração, até que a regularização da obra seja comunicada e comprovada pela Prefeitura, num prazo de 5 (cinco) dias contados da comunicação à repartição competente; ou
- II - requisitar força policial, requerendo imediata abertura de inquérito policial para a apuração da responsabilidade pelo crime de desobediência, previsto no artigo 330 do Código Penal.

Artigo 62 - A apuração da conduta penal não elide a cominação de multa pela manutenção das irregularidades nem o ajuizamento de medida judicial cabível, que deverá ser imediatamente proposta.

Artigo 63 - O Auto de Infração deverá, obrigatoriamente, conter os seguintes elementos:

- I - dia, mês, ano, hora e local em que foi lavrado;
- II - nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência e domicílio;
- III - descrição sucinta do fato determinante da infração;
- IV - dispositivo legal infringido;
- V - multa cabível;
- VI - nome legível e assinatura do fiscal municipal;
- VII - assinatura do infrator, no caso de recusa deste o fiscal deverá relatar no auto;

§ 1º - A lavratura do Auto de Infração independe de testemunhas e o fiscal que o subscreve assume inteira responsabilidade pelos seus termos, passível de enquadramento por falta grave, no caso de erros ou excessos.

§ 2º - O infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis, a partir a data da lavratura do Auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento dirigido ao Prefeito.

Artigo 64 - Quando o Laudo de Vistoria constatar a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma edificação e o proprietário ou possuidor, devidamente intimado, não promover as medidas necessárias à solução da irregularidade, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, os serviços de demolição ou desmonte poderão ser realizados pela Prefeitura Municipal, que cobrará todas as despesas do proprietário ou possuidor, inclusive a incidência de honorários profissionais, sem prejuízo da aplicação das multas cabíveis.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 15

Parágrafo Único - Se o pagamento das despesas previstas neste artigo não for ressarcido à Prefeitura pelo proprietário ou possuidor, decorridos 15 (quinze) dias da data da intimação para pagamento, por edital ou pessoal, o débito apurado será remetido para inscrição na dívida ativa do município.

Artigo 65 - Além do embargo e da determinação para demolição, os infratores ficam sujeitos às seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - suspensão temporária ou exclusão do registro dos profissionais legalmente habilitados e/ou de firmas, cadastradas na Prefeitura;
- III - cassação do Alvará de Aprovação;
- IV - multas;

CAPÍTULO II DA ADVERTÊNCIA

Artigo 66 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável pelo projeto e pela execução de serviços e obras nos seguintes casos:

- I - modificação do projeto ou plano aprovado sem a solicitação de autorização ao órgão competente da Prefeitura;
- II - início ou execução de obras e instalações sem a necessária licença da Prefeitura.

§ 1º - A penalidade de advertência será aplicável, também, contra a empresa ou o proprietário que infringir as disposições deste artigo.

§ 2º - O profissional ou empresa que sofrer 3 (três) advertências num mesmo ano, será passível de representação junto ao CREA, por iniciativa da Prefeitura.

CAPÍTULO III DA SUSPENSÃO TEMPORÁRIA OU DA EXCLUSÃO DO REGISTRO DE PROFISSIONAIS

Artigo 67 - A Prefeitura procederá a exclusão do registro do profissional e/ou empresa cadastrada, e representará ao CREA, nas seguintes situações:

- I - ocorrência de 3 (três) advertências no mesmo ano;
- II - modificação de projeto aprovado, com a introdução de alterações contrárias aos dispositivos deste Código;
- III - início ou execução de obras sem a necessária licença e em desacordo com as prescrições deste Código;
- IV - apuração da responsabilidade, mediante sindicância, pela entrega da execução de obras a terceiros, sem a devida habilitação;
- V - apuração da responsabilidade, mediante sindicância, pela assinatura de projeto como autor, sem o ser, ou como autor do projeto pela falsidade de medidas, com o fim de burlar dispositivos deste Código;
- VI - apuração de responsabilidade, mediante sindicância, pela construção de obras em discordância com o projeto aprovado ou pelo cometimento, na execução das obras, de erros técnicos ou imperícia.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 16

Artigo 68 - O profissional ou a empresa suspensos pelo CREA, por meio de suas Câmaras especializadas, não poderão exercer as atividades profissionais no município durante o prazo da suspensão.

Artigo 69 - O profissional e a empresa suspensos ou excluídos do cadastro de profissionais e de empresas habilitados, não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar obras ou instalações de qualquer natureza, nem prosseguir nas que estiverem executando, enquanto perdurar a penalidade.

Parágrafo Único - É facultado ao proprietário da obra ou da instalação embargada, por força de penalidades aplicadas ao profissional ou empresa responsável, requerer ao órgão competente da Prefeitura a sua substituição.

CAPÍTULO IV DA CASSAÇÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO

Artigo 70 - A penalidade de cassação do Alvará de Aprovação de obras será aplicada nos seguintes casos:

- I - modificação do projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura sem a solicitação de aprovação das modificações consideradas necessárias, por meio de projeto modificativo;
- II - execução de obras ou instalações em desacordo com as disposições deste Código.

Artigo 71 - Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator, ou, não sendo a mesma apresentada no prazo fixado no artigo 63, será exigível a multa correspondente à infração, que deverá ser recolhida dentro do prazo de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Único - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento da exigência que a tiver determinado.

CAPÍTULO V DAS MULTAS

Artigo 72 - As multas aplicáveis ao proprietário serão as seguintes:

- I - 150 (cento e cinquenta) vezes o valor da Unidade de Fiscal de Referência - UFIR, pela inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de construções ou demolições;
- II - 100 (cem) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, pela execução de obras de qualquer natureza sem a devida licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou com qualquer disposição deste Código;
- III - 100 (cem) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, por executar obra de qualquer natureza após o prazo fixado no Alvará de Obras;
- IV - 100 (cem) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, por habitar ou fazer habitar a edificação, sem ter sido concedido o "habite-se", pelo órgão competente da Prefeitura;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 17

- V - 100 (cem) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, pelo não cumprimento das exigências determinadas pelo Corpo de Bombeiros;
- VI - 50 (cinquenta) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, por subdividir compartimentos sem a necessária licença;
- VII - 50 (cinquenta) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, pela falta de conservação dos equipamentos de proteção contra incêndio;
- VIII - 50 (cinquenta) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, pela inexistência, no local da obra, de cópia do projeto, do Alvará de Aprovação de Obras e da placa indicativa dos responsáveis pela obra;
- IX - 30 (trinta) vezes o valor da Unidade Fiscal de Referência UFIR, pela inobservância de qualquer uma das exigências deste Código relativas a tapumes e andaimes.

Artigo 73 - O não cumprimento das exigências determinadas pela fiscalização Municipal, após decorridos 30 (trinta) dias da aplicação das multas indicadas neste Código, acarretará, por parte da Prefeitura, a adoção das seguintes medidas:

- I - aplicação de nova multa, no valor do dobro da multa anterior;
- II - caso as irregularidades persistam por mais 30 (trinta) dias será aplicada nova multa no valor de 04 (quatro) vezes o valor da primeira multa;
- III - remessa dos autos à autoridade policial responsável pela apuração do crime de desobediência previsto no artigo 330 do Código Penal, sem prejuízo de qualquer medida judicial cabível por parte da Prefeitura

Artigo 74 - Os débitos referentes às multas com decisão administrativa irrecurável, ou das quais não se recorreu serão encaminhados para inscrição imediata na dívida ativa do município após decorrido o prazo para pagamento.

Artigo 75 - Quando em débito de multa, nenhum infrator poderá receber quaisquer quantias ou créditos que tiver com a Prefeitura, participar de procedimento licitatório, em qualquer de suas modalidades, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza, nem transacionar a qualquer título com a Administração Municipal.

Artigo 76 - Nas reincidências, as multas serão sucessivamente cominadas em dobro.

§ 1º - Considera-se reincidência para os efeitos deste Código a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei, por pessoa física ou jurídica, após a decisão administrativa irrecurável, referente à infração anterior.

§ 2º - O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento das exigências previstas neste Código.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 18

- § 3º - As penalidades previstas neste artigo serão aplicadas igualmente nos casos de infrações na execução de serviços ou obras pertencentes a administração direta, indireta ou concessionárias de serviços públicos federais, estaduais ou municipais.
- Artigo 77 - Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados em seus valores monetários, de acordo com coeficientes previstos por legislação federal.
- Artigo 78 - Compete ao Prefeito, em última instância administrativa, a apreciação dos recursos contra a lavratura dos Autos de Infração.
- Artigo 79 - A aplicação das penalidades previstas neste Código não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pela mesma conduta, previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração.

TÍTULO VI DA EXECUÇÃO DE OBRAS

- Artigo 80 - A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, deverá ser realizada de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às disposições deste Código e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades e dos logradouros públicos.
- Artigo 81 - O possuidor se obriga a manter o local da obra, em posição visível e enquanto esta não for concluída, uma placa ou tabuleta, com dimensões mínimas de um metro quadrado, indicando:
- I - o nome do autor do projeto, seu título profissional e número de registro no CREA;
 - II - o nome do responsável pela execução dos serviços, se não se tratar da mesma pessoa, seguido de seu título profissional e número de registro no CREA;
 - III - o nome da firma executora, companhia, empresa ou sociedade, quando for o caso;
 - IV - o endereço do escritório ou residência de cada profissional.
 - V - o número do processo administrativo de aprovação da obra e o número do Alvará de Aprovação.
- § 1º - A ausência do disposto no "caput", implicará nas sanções previstas no artigo 72 item VIII.
- § 2º - A fixação de placa ou tabuleta, a que se refere o presente artigo não está sujeita ao pagamento de qualquer taxa ou emolumentos.
- Artigo 82 - Fica terminantemente proibida a utilização de passeio público para o depósito, mesmo que temporário, de materiais de construção ou entulho de qualquer espécie.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 19

Artigo 83 - Para possibilitar a segurança de transeuntes, nenhuma obra de construção, reforma, acréscimo, reconstrução ou demolição de prédios será iniciada no alinhamento do logradouro público, ou dele afastada até 1,20m, sem que se coloque em toda a extensão de frente, um tapume provisório, que deverá ser executado com material opaco, até a altura mínima de 2,00m (dois metros) do nível do terreno.

§ 1º - Para alturas superiores a 2,00m (dois metros) só é permitido o uso de elementos que permitam a ventilação e entrada de luz, tais como grades ou telas.

§ 2º - Os tapumes poderão avançar sobre o passeio ou calçada, até, no máximo, a metade da largura do passeio.

§ 3º - Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada a autorização para, em caráter excepcional, e a critério da Prefeitura, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito carroçável.

§ 4º - Quando os tapumes forem construídos em esquinas de logradouros, as placas de nomenclaturas, indicadoras do trânsito de veículos e outras de interesse público serão neles afixadas, de forma bem visível.

§ 5º - Em nenhum caso os tapumes deverão vedar as placas, luminárias, hidrantes e outros aparelhos do serviço público.

Artigo 84 - Nas obras ou serviços, que se desenvolvam a mais de 9,00m. (nove metros) de altura, será obrigatória a execução de :

I - plataformas de segurança (andaimes), a cada 8,00m. (oito metros) ou 3 (três) pavimentos; e

II - vedação externa que envolva a obra totalmente.

§ 1º - Nos casos em que forem usados andaimes suspensos ou que for obrigatório o desembarço da calçada do logradouro, quando a obra atingir a altura de 3,00m (três metros), colocar-se-ão tapumes ou portas provisórias para o fechamento dos vãos que existirem no pavimento térreo da construção.

§ 2º - A colocação de plataformas deverá propiciar uma passagem livre, ao nível da rua, com, no mínimo, 2,50m. (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

Artigo 85 - Exigências iguais às do artigo 86 e 87 deverão ser observadas nas laterais das edificações em lotes de meio de quadra, quando os lotes lindeiros forem edificados.

Artigo 86 - Concluídos os serviços de fachada ou na hipótese de paralisação da obra por um período superior a 90 (noventa) dias os tapumes e andaimes deverão ser recuados para o alinhamento do lote.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 20

Parágrafo Único - A não observância deste artigo confere à Prefeitura o direito de executar o recuo, correndo as despesas por conta do proprietário ou do responsável pela obra, se for o caso, sem prejuízo da multa cabível.

TÍTULO VII DOS COMPONENTES, DOS MATERIAIS, DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E DOS EQUIPAMENTOS

Artigo 87 - A execução de toda e qualquer edificação, reforma ou ampliação deve ser realizada com materiais que satisfaçam às normas compatíveis com o seu uso na construção, assegurando estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, garantindo desempenho, no mínimo, similar aos padrões estabelecidos neste Código.

§ 1º - Os componentes básicos da edificação que compreendem fundações, estruturas, paredes e coberturas, devem apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade adequados à função e porte do edifício, atendendo às disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º - Com relação à segurança, resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico, os materiais utilizados em paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros devem atender aos requisitos mínimos constantes dos coeficientes estipulados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º - Em se tratando de materiais novos ou de materiais para os quais não tenham sido estabelecidas normas ou quando utilizados em situações diversas das habituais, os índices qualitativos serão fixados mediante estudo e orientação do Instituto Tecnológico do Estado ou de outra entidade idônea, oficialmente reconhecida, ou na ausência destes laudos técnicos será de inteira responsabilidade do profissional que os tenha especificado ou adotado.

Artigo 88 - O setor competente da Prefeitura reserva-se o direito de impedir o emprego de qualquer material que não satisfaça as exigências prescritas no artigo anterior.

Artigo 89 - As edificações comerciais ou públicas devem assegurar condições de acesso, circulação e uso por pessoas idosas ou portadoras de deficiências físicas ou obesidade.

Artigo 90 - As fundações e estruturas deverão estar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

§ 1º - Nas fachadas dos edifícios, serão admitidos elementos estruturais ocupando saliências de até no máximo 0,20m. (vinte centímetros), dentro dos recuos obrigatórios.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 21

§ 2º - Sobre os recuos frontais obrigatórios será admitida a construção de balanço com projeção de no máximo 1,00m (um metro), para os pisos acima do primeiro pavimento, devendo, em casos de esquina, ser respeitado canto chanfrado de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), normal a bissetriz formado pelo prolongamento dos balanços, e sem prejuízo dos demais recuos.

§ 3º - É obrigatória a construção de marquises nos edifícios destinados ao uso comercial, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), altura de 4,20m (quatro metro e vinte centímetros), construída até as divisas laterais.

§ 4º - Serão permitidos mezaninos que ocupem até o máximo de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento em que o mesmo estiver construído, desde que não resultem compartimentos com pé direito inferiores a 2,50m. (dois metros e cinquenta centímetros).

Artigo 91 - A parede que estiver em contato direto com o solo, deverá ser impermeabilizada.

Artigo 92 - Os guarda-corpos de proteção contra queda, existente em terraços e balcões, deverão possuir altura mínima de 0,90m. (noventa centímetros) e ser resistentes ao impacto e à pressão.

Artigo 93 - Quanto se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, a estrutura de cobertura de cada unidade autônoma será independente, devendo a parede divisória entre as unidades chegar até a face inferior da telha.

CAPÍTULO I DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS.

Artigo 94 - A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, águas pluviais, esgoto, luz, força, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo, observarão, em especial, as disposições da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Artigo 95 - Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas e imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização, sob o passeio, à rede coletora própria, de acordo com as normas dos órgãos competentes.

Artigo 96 - Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo as normas da autoridade competente.

Artigo 97 - O armazenamento de recipientes de gás deverá ser localizado na parte externa das edificações, em ambiente exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 22

- Artigo 98 - Visando o controle da proliferação de zoonoses, os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados de acordo com as normas do órgão municipal competente, ficando proibida a instalação de tubos de queda de lixo, na edificação.
- Artigo 99 - Excetuadas as residências, qualquer edificação com mais de 750,0m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverá ser dotada de abrigo destinado a guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro.

CAPÍTULO II DOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS

- Artigo 100 - Todo equipamento mecânico, independente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir, aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos, ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos nos regulamentos oficiais próprios.
- Artigo 101 - Os guindastes, pontes rolantes e outros equipamentos que possuírem, junto às divisas, altura superior a 9,0m (nove metros), medidos a partir do perfil original do terreno, ficarão condicionados, a partir desta altura, ao afastamento mínimo de 3,0m (três metros) no trecho em que ocorrer tal situação.
- Artigo 102 - As balanças de pesagem de veículos poderão se situar em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuos previstos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- Artigo 103 - Os equipamentos mecânicos, independentemente do porte, não serão considerados como área edificada.
- Artigo 104 - Incluem-se nas disposições deste capítulo, os aparelhos de transporte vertical de carga ou passageiros situados no local.

CAPÍTULO III DOS ELEVADORES

- Artigo 105 - Serão obrigatoriamente servidas por elevadores as edificações com mais de cinco andares e/ou que apresentem desnível entre o pavimento do último andar e o pavimento do andar inferior, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, superior a 13,50 (treze metros e cinquenta centímetros), observadas as seguintes condições:
- I - no mínimo um elevador, em edificações até 8 (oito) andares e/ou com desnível igual ou inferior a 21,00m (vinte e um metros);
 - II - no mínimo 2 (dois) elevadores, em edificações com mais de 8 (oito) andares e/ou com desnível superior a 21,00m (vinte e um metros).
- Artigo 106 - No cômputo dos andares e no cálculo do desnível, não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura, os andares destinados à zeladoria ou de uso privativo de andar contíguo.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 23

- Artigo 107 - Todos os andares deverão ser servidos, no mínimo, pela quantidade de elevadores determinado no Artigo 105.
- Artigo 108 - As edificações servidas por elevadores, não estão dispensadas da instalação de escadas.
- Artigo 109 - Com a finalidade de assegurar o atendimento de pessoas portadoras de deficiências físicas, um dos elevadores deverá:
- I - estar situado em local de fácil acesso;
 - II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
 - III - ter cabina de dimensões internas mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros);
 - IV - ter porta com vão de no mínimo 0,80m (oitenta centímetros);
 - V - servir ao estacionamento, em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas portadoras de deficiências físicas.
- Artigo 110 - Será obrigatória a instalação de elevadores em edificações que possuam mais de um pavimento e população superior a 600 (seiscentas) pessoas e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.
- Artigo 111 - A área do poço do elevador, bem como de qualquer compartimento mecânico de transporte vertical, será considerada no cálculo da área edificada de um único andar.
- Artigo 112 - Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensões não inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- Artigo 113 - O hall de acesso a, no mínimo, um elevador deverá ser interligado à circulação vertical da edificação, por espaço de circulação coletiva, podendo os demais elevadores ter esta interligação garantida por espaço de circulação privativa.
- Artigo 114 - O cálculo de tráfego, projeto, execuções e demais características dos elevadores estão sujeitos à obediência e às regulamentações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.
- Parágrafo único - A exigência constante deste artigo estende-se a projetos e execuções de instalações de monta-cargas e escadas rolantes.
- Artigo 115 - Os vestíbulos junto a elevadores, com área igual ou inferior a 25,00m² (vinte cinco metros quadrados), poderão ser ventilados por aberturas nas portas dos elevadores.
- Artigo 116 - Para qualquer tipo de edificação existente, as instalações de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes dependem de pedido de licença prévia da Prefeitura, respeitadas as exigências do artigo 37.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 24

TÍTULO VIII DO FECHAMENTO DOS TERRENOS EDIFICADOS

- Artigo 117 - A implantação de qualquer edifício no lote, além do atendimento das disposições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, dos afastamentos em relação às águas correntes ou dormentes, faixas de domínio público de rodovias e ferrovias, linhas de alta-tensão, dutos e canalizações, deverá respeitar as normas previstas neste Código, visando assegurar a qualidade de vida das edificações vizinhas, bem como a higiene e a salubridade dos seus compartimentos.
- Artigo 118 - Para os terrenos edificadas será facultativa a construção de muro de fecho em suas divisas.
- Artigo 119 - Os muros e cercas de jardins e de quintais, inclusive os de divisa, poderão ser executados com materiais opacos, somente até a altura de 2,00m (dois metros) do nível do terreno, e nunca ultrapassar 3,00m. (três metros) de altura, com relação ao nível do passeio.
- Parágrafo Único - Em lotes de esquina, a Prefeitura poderá restringir a altura de muros e cercas, de forma a permitir visibilidade e segurança no trânsito.
- Artigo 120 - Nos lotes de esquina os muros de fechamento, deverão obedecer um canto chanfrado de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), normal à bissetriz do ângulo formado pelo prolongamento dos alinhamentos, salvo se tal concordância tiver sido fixada de forma diversa em arruamento ou plano de melhoramento público.
- Artigo 121 - Em observância ao disposto no Código Civil, deverá haver reserva de espaço para a passagem de canalização de águas provenientes de lotes a montante, exigência esta extensível a canalização de esgoto.
- Artigo 122 - As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de reserva de, no mínimo 15% (quinze por cento) da área remanescente, resultado das aplicações dos recuos mínimos obrigatórios da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.
- Artigo 123 - Em edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos, todos os recuos mínimos obrigatórios da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, serão acrescidos de H/10, sendo H a distancia entre o piso do pavimento considerado e o do 2º pavimento, (não considerados para este cálculo, pavimentos exclusivos de garagens e ático).



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 25

TÍTULO IX DOS COMPARTIMENTOS

Artigo 124 - Para os efeitos deste Código, os compartimentos e ambientes das edificações serão considerados pela sua finalidade lógica, decorrente de suas disposições e dimensionamentos, de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico, e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais de paredes, coberturas, pavimentos e aberturas, bem como das instalações dos equipamentos.

CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

Artigo 125 - Os compartimentos classificam-se, em razão da função exercida, que determinará seu dimensionamento mínimo e a necessidade de aeração e insolação naturais, classificam-se de acordo com os seguintes grupos:

- I - Compartimentos de **permanência prolongada destinados ao repouso** em edificações de uso habitacional ou de prestação de serviços de hospedagem, de saúde e de educação são aqueles considerados de **permanência prolongada noturna**, que necessitam de iluminação e ventilação naturais e compreendem os dormitórios. Salvo disposição de caráter mais restritivo constante de legislação específica, o dimensionamento mínimo deverá respeitar o pé-direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), 5,00m² (cinco metros quadrados) de área e possibilitar a inscrição de um círculo com 2,00m (dois metros) de diâmetro no plano do piso;
- II - Compartimentos de permanência prolongada destinados ao estar, ao trabalho e aos estudos, em edificações de usos habitacional, comercial, industrial e de prestação de serviços: são aqueles considerados de permanência prolongada diurna, que necessitam de iluminação e ventilação naturais e compreendem os refeitórios, as salas de estar, as salas de visitas, as salas de música, as salas de jogos, as salas de costura, cozinhas, copas, lavanderias, lojas, armazéns, salas e gabinetes de trabalho, escritórios, consultórios, estúdios, salas para fins comerciais e industriais diversos, depósitos com área superior a 2,50m² (dois metros e cinquenta centímetros quadrados) e outros de destino semelhante. Salvo disposição de caráter mais restritivo, constante de legislação específica, o dimensionamento mínimo deverá respeitar o pé-direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), 5,00m² (cinco metros quadrados) de área e possibilitar a inscrição de um círculo com 2,00 (dois metros) de diâmetro no plano do piso;



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 26

- III - Compartimentos de permanência transitória, em edificações de usos habitacional, comercial, industrial e de prestação de serviços são aqueles que, pela natureza da atividade ali exercida, possam dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação. Salvo disposição de caráter mais restritivo, constante de legislação própria, terão como dimensionamento mínimo 2,50m. (dois metros e cinquenta centímetros) de pé-direito e possibilitarão a inscrição de um círculo com 0,80m (oitenta centímetros) de diâmetro, e compreendem os vestíbulos, acessos, corredores, caixas de escadas, rouparias, toucadores, instalações sanitárias, vestiários, depósitos com área inferior a 2,50m² (dois metros e cinquenta decímetros quadrados), despensas e outros de destino semelhante;
- IV - Compartimentos **de utilização especial** ou para abrigar equipamentos, em edificações de usos habitacional, comercial, industrial e de prestação de serviços são aqueles que, pela natureza da função ali exercida, possam dispor de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação. Terão dimensões e pé-direito compatíveis com a função e compreendem as câmaras escuras, frigoríficos, adegas, armários, caixas fortes, elevadores, caixas de elevadores, poços e casas de máquinas e outros de natureza especial.

Artigo 126 - Os compartimentos que tiverem mais da metade da área com pé direito inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) só poderão ser destinados para utilização transitória ou especial.

Artigo 127- Para todos os tipos de compartimentos, em caso de forro inclinado, o pé direito mais baixo não poderá ser inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros), e pé-direito médio não inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) .

Artigo 128 - Os compartimentos que necessitem de cuidados higiênicos e sanitários especiais, deverão ser dotados de revestimentos adequados à impermeabilidade e resistência à freqüente limpeza.

Artigo 129 - Os compartimentos destinados a abrigar serviços de lavagem, lubrificação e pintura serão executados de modo a não permitir a dispersão do material em suspensão utilizado no serviço.

CAPÍTULO II DAS ABERTURAS E DAS CONDIÇÕES DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

- Artigo 130 - As aberturas para aeração e insolação dos compartimentos que poderão estar ou não em plano vertical, deverão, observado o mínimo de 0,60m² (sessenta decímetros quadrados) ter dimensões proporcionais à área do compartimento de, no mínimo:
- I - 1/6 para os compartimentos de permanência prolongada, diurna e noturna;
 - II - 1/8 para os compartimentos de permanência transitória, quando optarem por aeração e insolação naturais.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 27

- Artigo 131 - Metade da área necessária à insolação deverá ser destinada à aeração do compartimento.
- Artigo 132 - Quando a aeração e insolação de um compartimento forem feitas através de um outro, o dimensionamento da abertura voltada para o exterior será proporcional à somatória das áreas dos dois compartimentos.
- Artigo 133 - No mínimo, metade da abertura deverá estar contida no espaço destinado a proporcionar aeração e insolação do compartimento.
- Artigo 134 - As aberturas dos compartimentos de permanência prolongada diurna poderão ser reduzidas, desde que garantido desempenho, no mínimo similar ao exigido, pela adoção de meios mecânicos e artificiais de ventilação e iluminação.
- Artigo 135 - Os compartimentos de permanência prolongada, noturna e diurna, poderão apresentar, no máximo, a partir do plano de insolação, profundidade igual a três vezes sua largura ou seu pé-direito.
- Artigo 136 - Quando as dimensões das aberturas para aeração e insolação forem iguais ou superiores ao dobro do mínimo necessário exigido pelo Artigo 135, a profundidade dos compartimentos poderá ser igual a cinco vezes sua largura ou seu pé-direito.
- Artigo 137 - Em observância ao disposto no Código Civil, nenhuma abertura voltada para as divisas do lote poderá ter qualquer de seus pontos situados a menos de 1,50m. (um metro e cinqüenta centímetros) dessa, ressalvadas as aberturas voltadas para o alinhamento dos logradouros.
- Artigo 138 - Dispensa-se a abertura em comunicação com o espaço exterior em compartimentos ou cômodos destinados, exclusivamente, à circulação, como escadas, corredores e vestíbulos, e ainda no caso de salas de reuniões, de espetáculos e galerias comerciais, que contam com sistemas artificiais de iluminação e ventilação equivalentes.
- Artigo 139 - No caso de sanitários e despensas, poderá ser utilizado, para efeito de ventilação, dutos de ventilação com tiragem natural ou forçada, que deverão obedecer às seguintes condições:
- I - Abrir necessariamente para o exterior;
 - II - Possuir área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso, em caso de ventilação natural;
 - III - Possuir área mínima de 1/10 (um décimo) da área do piso, em caso de ventilação forçada por meio de exaustores, condicionadores de ar ou similares;
 - IV - Abrigar em qualquer dos itens anteriores, uma secção mínima normal do duto de ventilação, com um círculo tangente de 0,40m. (quarenta centímetros) de diâmetro.
 - V - Em qualquer caso, a extensão do duto de ventilação não poderá ser ultrapassada a 5,00m. (cinco metros) de distância, medidos até a face exterior em que se abrir;
 - VI - Em todos os casos, a abertura para o exterior, do duto de ventilação, deverá contar com grade e tela que impeça a entrada de animais e insetos, bem como o proteja da água de chuva.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 28

Artigo 140 - Nos casos expressamente previstos neste Código poderão ser dispensadas, a juízo da Prefeitura, a abertura para o exterior, desde que fiquem asseguradas, para os compartimentos, a iluminação por eletricidade e a perfeita renovação de ar por meio de chaminés ou poços ou a ventilação artificial, com ou sem refrigeração.

Artigo 141 - As chaminés ou poços de ventilação são admitidos quando necessário, a juízo da Prefeitura, devendo satisfazer às seguintes condições:

- I - ser visitável e dotado de escada de ferro em toda altura;
- II - ter secção transversal com área correspondente a 0,06 m² (seis decímetros quadrados) para cada metro de altura, não podendo essa área ser inferior a 1,00m² (um metro quadrado);
- III - permitir a inscrição de um círculo de 0,60m. (sessenta centímetros) de diâmetro, na secção transversal;
- IV - ter comunicação, na base, com o exterior, por meio de uma abertura correspondente, pelo menos a 1/4 (um quarto) da secção da chaminé e munida de dispositivos que permita regular a entrada do ar;
- V - ter, internamente, revestimento liso.

§ 1º - A licença para ventilação por meio de chaminé ou poço fica sujeita, também, às exigências especiais, de acordo com cada caso em particular pela Prefeitura.

§ 2º - Se, em qualquer tempo, for verificada a falta de tiragem suficiente ou ineficácia do poço ou chaminé, poderá a Prefeitura exigir a instalação de exaustores ou de qualquer dispositivo que realize a tiragem necessária.

§ 3º - As chaminés deverão se elevar no mínimo 5,00m. (cinco metros) acima dos telhados dos edifícios vizinhos mais altos, em um raio de 50,00m. (cinquenta metros), exceto no caso de moradias unifamiliares.

Artigo 142 - As portas, janelas ou aberturas junto à cobertura, além de lanternins ou sheds, terão suas aberturas, voltadas para espaços descobertos e dimensionadas na dependência da estimação do compartimento a que servirem, e deverão proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.

Artigo 143 - Com a finalidade de assegurar a circulação de pessoas portadoras de deficiências físicas, as portas situadas nas áreas comuns de circulação, bem como as de ingresso à edificação e às unidades autônomas, terão largura livre mínima de 0,80m. (oitenta centímetros).

TÍTULO X DA CIRCULAÇÃO E DO ACESSO

Artigo 144 - As exigências deste Título são relativas às disposições construtivas das edificações novas, aquelas a construir, ou a reformar com acréscimo de área superior a 20% da área da construção existente e instalação de equipamentos considerados essenciais à circulação e acesso, visando, em especial, a segurança de seus ocupantes.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 29

- Artigo 145 - Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores, os vestíbulos e os elevadores, que poderão ser de uso:
- I - privativo, os que se destinarem às unidades residenciais e a acesso a compartimentos de uso limitado das edificações em geral, devendo observar a largura mínima de 0,80m. (oitenta centímetros); exceto quando permitirem acesso a compartimentos de permanência transitória e de utilização especial que poderão ser feitos por vãos de portas de, no mínimo, 0,70m. (setenta centímetros) ou, ainda, no caso de acesso a células de sanitários que poderão ser de, no mínimo 0,60m. (sessenta centímetros);
 - II - coletivo, os que se destinarem ao uso público ou coletivo, devendo observar a largura mínima de 1,20m. (um metro e vinte centímetros).
 - III - coletivo de acesso a lojas destinadas a Comércio e Serviços, inclusive Galerias, deverão ter largura mínima de 3,00m. (três metros).

Artigo 146 - Serão admitidos como espaços privativos os espaços de circulação das edificações destinadas a qualquer uso, com área construída igual ou inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), altura igual ou menor que 6,00m. (seis metros) e lotação máxima de 100 (cem) pessoas.

Parágrafo Único - O pé-direito mínimo dos corredores, deverá ser de 3,00m. (três metros).

Artigo 147 - Todo corredor com mais de 10,0m (dez metros) de comprimento deverá ter iluminação natural e ventilação permanente adequada, a cada 10,00m. (dez metros) de extensão.

CAPÍTULO I DAS ESCADAS

Artigo 148 - As escadas, de acordo com sua utilização, classificam-se em escadas de uso privativo ou escadas de uso coletivo, atendendo o disposto no Artigo 145.

Artigo 149 - As escadas de uso privativo podem classificar-se, ainda, como restritas, quando servem de acesso secundário nas unidades residenciais ou de acesso a depósitos e instalação de equipamentos nas edificações em geral, observando largura mínima de 0,60m. (sessenta centímetros) e vencendo desnível igual ou inferior a 3,20m. (três metros e vinte centímetros).

Artigo 150 - Para qualquer uso, as escadas deverão apresentar altura "a" (espelho) e largura "l" (piso) dispostos de forma a assegurar passagem com altura livre de no mínimo 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda a seguinte regra: $2 "a" + "l" = 63$, não podendo "a" ser superior a 0.18m. (dezoito centímetros).



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 30

- Artigo 151 - Quando em curva, a largura "l" do piso dos degraus será medida a partir do perímetro interno da escada, a uma distância de 0,50m. (cinquenta centímetros);
- Artigo 152 - Os pisos dos degraus das escadas coletivas não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.
- Artigo 153 - Serão obrigatórios, em qualquer caso, patamares sempre que:
- I - a escada vencer desnível superior a 3,25m. (três metros e vinte cinco centímetros), ou;
 - II - houver mudança de direção em escada coletiva.
- Artigo 154 - Os patamares deverão atender as seguintes dimensões mínimas:
- I - de 0,80m. (oitenta centímetros), quando em escada privativa;
 - II - de 1,20m. (um metro e vinte centímetros), quando em escada coletiva sem mudança de direção;
- Artigo 155 - As escadas deverão dispor de corrimão, instalado entre 0,80m (oitenta centímetros) e 1,00m (um metro) de altura conforme as seguintes especificações:
- I - apenas de um lado, para escada com largura inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - II - de ambos os lados, para escada com largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros);
 - III - intermediário, quando a largura for igual ou superior a 2,40m. (dois metros e quarenta centímetros), de forma a garantir largura mínima de 1,20m. (um metro e vinte centímetros) para cada lance.
- Artigo 156 - Para auxílio aos deficientes visuais, os corrimões das escadas coletivas deverão ser contínuos, sem interrupção nos patamares, prolongando-se, pelo menos, 0,30m. (trinta centímetros) do início e término da escada.
- Artigo 157 - As escadas coletivas deverão ser descontínuas, a partir do pavimento correspondente à soleira de ingresso da edificação, de forma a orientar o usuário ao exterior.
- Artigo 158 - As escadas em caracol só serão permitidas para uso privativo e acesso a um único pavimento.
- Artigo 159 - Em edifícios com mais de quatro pavimentos as escadas contarão com iluminação artificial e com sistemas de emergência em toda sua extensão, os patamares ficarão independentes dos corredores ou equivalentes e entre eles haverá portas corta-fogo.
- Artigo 160 - Em edifícios com nove ou mais pavimentos, será necessário prever antecâmara entre o patamar da escada e o corredor, ou equivalente, isolada por duas portas corta-fogo, obedecendo as seguintes condições:
- I - ter poço de ventilação natural, para aeração, aberto no pavimento térreo e na cobertura;
 - II - ter iluminação artificial, nesse poço de ventilação natural, com sistema de emergência.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 31

CAPÍTULO II DAS RAMPAS

- Artigo 161 - As rampas terão inclinação máxima de 17% (dezessete por cento) quando forem meio de escoamento vertical da edificação, sendo que, sempre que a inclinação exceder a 10% (dez por cento) o piso deverá ser de material antiderrapante.
- Artigo 162 - Para possibilitar o acesso de pessoas portadoras de deficiências físicas, o imóvel deverá ser, obrigatoriamente, dotado de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações destinadas a:
- I - local de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
 - II - qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.
- Artigo 163 - No interior das edificações relacionadas no Artigo 166, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos especiais, destinados ao transporte de pessoas portadoras de deficiências físicas.
- Artigo 164 - No início e no término das rampas o piso deverá ter tratamento diferenciado, para a orientação de pessoas portadoras de deficiências visuais.

CAPÍTULO III DAS GARAGENS

- Artigo 165 - Os compartimentos ou cômodos, destinados a garagens não comerciais, devem obedecer às seguintes condições:
- I - Ter pé-direito mínimo de 2,30m. (dois metros e trinta centímetros) e altura mínima de passagem de 2,10m. (dois metros e dez centímetros), quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;
 - II - Ter sistema de ventilação permanente;
 - III - Ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;
 - IV - Ter vão de entrada com largura mínima de 3,00m. (três metros), e, quando comportarem mais que 50 (cinquenta) veículos, deverão ter no mínimo duas faixas de rolamento, cada uma com 2,75m. (dois metros e setenta e cinco centímetros) no mínimo;
 - V - Ter locais demarcados para estacionamento de cada carro, com no mínimo 12,50m² (doze metros e cinquenta decímetros quadrados) de área;
 - VI - Não ter comunicação direta com compartimentos ou cômodos de permanência prolongada;
 - VII - Ter corredor para manobras, entre as áreas de locais de estacionamento previstos da seguinte maneira:
 - a) quando os locais de estacionamento formarem um ângulo de 30° (trinta graus) com o corredor de manobras, a largura mínima deste deverá ser de 3,00m. (três metros);



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 32

- b) quando os locais de estacionamento formarem um ângulo de 45° (quarenta e cinco graus) com o corredor de manobras, a largura mínima deste deverá ser de 4,0 m (quatro metros);
- c) quando os locais de estacionamento formarem um ângulo de 90° (noventa graus) com o corredor de manobras, a largura mínima deste deverá ser de 6,00m. (seis metros);

- VIII - Não são permitidas quaisquer instalações para abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens coletivas não comerciais;
- IX - Rampas de acesso a garagens, com declividade entre 15% (quinze por cento) e no máximo 25% (vinte e cinco por cento) deverão terminar no mínimo a 5,00m. (cinco metros) do alinhamento do terreno;
- X - O acesso a veículos em lotes de esquina deverá distar, no mínimo, 6,00m. (seis metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, excetuadas as edificações residenciais unifamiliares, ou em virtude das características do logradouro, esta distância poderá ser alterada a critério da Prefeitura;

- Artigo 166 - Em garagens comerciais para caminhões e ônibus, o pé direito e as alturas livres de passagem serão no mínimo de 3,50m. (três metros e cinquenta centímetros);
- I - As rampas destinadas à circulação de caminhões e ônibus terão declividade máxima de 12% (doze por cento);
 - II - A seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

TÍTULO XI DAS INSTALAÇÕES PARA PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS

- Artigo 167 - Devem cumprir as exigências de instalações contra incêndios, de acordo com as Normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar de Estado de São Paulo, todos os tipos de edificações, exceto as de uso exclusivamente residencial até 4 (quatro) pavimentos incluindo o térreo.
- Artigo 168 - As portas de acesso que proporcionarem escoamento de população deverão abrir no sentido da saída e, ao abrir, não poderão reduzir as dimensões exigidas para a via de escoamento.
- Artigo 169 - A distância máxima a ser percorrida numa edificação, até as circulações horizontais e verticais, deverão seguir as normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
- Artigo 170 - Quando houver obrigatoriedade de mais de uma escada protegida, a distância entre seus acessos, deverão seguir as normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.
- Artigo 171 - O número de saídas de uma edificação, no pavimento de saída para o exterior, será, no mínimo, de duas, com distanciamento mínimo de 10,0m. (dez metros) entre si, sem prejuízo do dimensionamento dos espaços e percursos máximos estabelecidos.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 33

Artigo 172 - Os espaços de circulação protegidos, que permitirem o escoamento de população em segurança, devem manter isolamento de qualquer outro espaço interno da edificação por meio de elementos construtivos resistentes, no mínimo, a duas horas de fogo (isto é, uma parede de espessura superior a 0,14m.), sendo dotados de portas resistentes, no mínimo, a uma hora de fogo.

§ 1º - Os espaços de circulação referidos neste artigo devem ter uso exclusivo como circulação, estando permanentemente desobstruídos, conter apenas as instalações elétricas próprias do recinto e do sistema de segurança, não conter aberturas para dutos, ou galerias de instalações ou serviços e, serem revestidos com pisos e paredes ensaiados conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 8660 e NBR 9442.

§ 2º - Quando existir instalação de chuveiros automáticos os índices de resistência ao fogo poderão ser reduzidos de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

Artigo 173 - As escadas protegidas (de segurança), em todos os pavimentos, exceto no correspondente ao ingresso, além de atenderem às condições estabelecidas nos itens anteriores, somente poderão ter comunicação com outros recintos interiores à edificação através de vestíbulos/antecâmaras também protegidos.

Artigo 174 - Os vestíbulos deverão ter suas dimensões atendendo à proporção de 1:1,5, sendo a menor dimensão maior ou igual à largura da escada.

Artigo 175 - Os vestíbulos/antecâmaras deverão ter ventilação obrigatória, de acordo com as exigências e normas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Artigo 176 - Excluem-se da exigência de vestíbulos/antecâmaras as escadas das edificações residenciais multifamiliares com altura menor ou igual a 27,00m. (vinte e sete metros).

Artigo 177 - As edificações que tiverem pavimentos ou teto de andares com compartimentos com áreas superiores a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) situados a altura superior a 9,00m. (nove metros), deverão obedecer as normas e exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Artigo 178 - As proteções previstas no artigo anterior poderão ser substituídas por outras soluções técnicas que comprovadamente, dificultem a propagação do fogo e/ou fumaça.

TÍTULO XII DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Artigo 179 - Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme disposto neste capítulo, na razão de sua população e em função da atividade desenvolvida.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 34

- Artigo 180 - As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:
- a) casas e apartamentos: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;
 - b) áreas de uso comum de edificações multifamiliares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório, e 1 (um) chuveiro, separados por sexo.
- Artigo 181 - As demais edificações deverão dispor de instalações sanitárias, nas seguintes quantidades mínimas:
- I - hospitais ou clínicas com internação, hotéis e similares: 1 (uma) bacia, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada duas unidades de internação ou hospedagem, e 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas das demais áreas, descontadas deste cálculo as áreas destinadas a internação e hospedagem;
 - II - locais de reunião: 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 50 pessoas;
 - III - outras destinações: 1 (uma) bacia e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.
- Artigo 182 - Quando o número de pessoas for maior do que 20 (vinte) haverá, necessariamente, instalações separadas por sexo.
- Artigo 183 - A distribuição das instalações sanitárias por sexo será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.
- Artigo 184 - Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) das bacias poderão ser substituídas por mictórios.
- Artigo 185 - Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo de uma instalação sanitária por sexo, distante no máximo 50,00m. (cinquenta metros) de percurso real de qualquer ponto, podendo se situar em andar contíguo ao considerado.
- Artigo 186 - Será obrigatória a previsão de, no mínimo, uma bacia e um lavatório por sexo, junto a todo compartimento destinado a consumo de alimentos, situado no mesmo pavimento deste.
- Artigo 187 - Serão providos de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados a trabalho, refeitório ou consumo de alimentos.
- Artigo 188 - Quando, em razão da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de um para cada 20 (vinte) usuários.
- Artigo 189 - Serão obrigatórias instalações sanitárias para pessoas portadoras de deficiências físicas, na relação de 3% (três por cento) da proporção estabelecida no Artigo 181, nos seguintes usos:
- I - locais de reunião com mais de 100 (cem) pessoas;
 - II - qualquer outro uso com mais de 600 (seiscentas) pessoas.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 35

Artigo 190 - As instalações sanitárias serão dimensionadas em razão do tipo de peças que contiverem, conforme a tabela abaixo:

Instalações Sanitárias Tipo de Peça	Dimensões mínimas das Instalações	
	Largura (m)	Área (m ²)
Bacia	0,80	1,00
Lavatório	0,80	0,64
Chuveiro	0,80	0,64
Mictório	0,80	0,64
Bacia e Lavatório	0,80	1,20
Bacia, Lavatório e Chuveiro	0,80	2,00
Bacia p/ uso de Deficiente Físico	1.40	2,24

Artigo 191 - Os lavatórios e mictórios coletivos dispostos em cocho serão dimensionados à razão de 0,60m (sessenta centímetros) por usuário.

Artigo 192 - Quando prevista instalação de chuveiros, deverá ser dimensionado vestiário com área mínima de 1,20m² (um metro e vinte decímetros quadrados) para cada chuveiro instalado, excetuada a área do próprio chuveiro.

TÍTULO XIII DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS QUÍMICOS, INFLAMÁVEIS E EXPLOSIVOS

Artigo 193 - A armazenagem de produtos químicos, inflamáveis e explosivos nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos, deverão atender as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e, na falta destas, as Normas Regulamentadoras expedidas pela Prefeitura, bem como as normas especiais emanadas da autoridade competente.

TÍTULO XIV DAS EXIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Artigo 194 - Qualquer edificação, sem prejuízo do atendimento às disposições deste Código e das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas deverá observar as restrições específicas das legislações, federal e estadual, nas áreas do trabalho, da saúde e da educação, bem como leis municipais complementares.

Artigo 195 - Nas habitações, que deverão conter, no mínimo, espaços destinados a repouso, instalação sanitária e preparo de alimentos, as instalações sanitárias situadas sob escadas cujo pé direito médio seja inferior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros) serão admitidas desde que, nesta habitação, haja outro compartimento sanitário que atenda as normas desta lei.



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 36

- Artigo 196 - As creches, escolas maternas e pré-escolas terão no máximo 2 (dois) andares para uso dos alunos, admitindo-se andares a meia altura quando a declividade do terreno assim o permitir, desde que os alunos não vençam desníveis superiores a 7,50m. (sete metros e cinquenta centímetros). Serão admitidos outros andares para uso exclusivo da administração.
- Artigo 197 - Os corredores de circulação da platéia deverão atender os dispostos no **Título X** deste Código.
- Artigo 198 - Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por parte de deficientes físicos.
- Artigo 199 - Além das disposições constantes deste Código, lei específica disciplinará a construção, manutenção e utilização de edificações e equipamentos, com características especiais, observados os padrões de segurança, higiene, salubridade e bem-estar social.

TÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

- Artigo 200 - Nas edificações executadas antes da publicação da presente Lei, que não estejam de acordo com as disposições aqui estabelecidas, somente serão permitidas reformas ou ampliações, quando estas não impliquem em agravamento das discordâncias já existentes.
- Artigo 201 - A edificação cujo projeto tenha sido comprovadamente apresentado para aprovação pela Prefeitura em data anterior à publicação desta Lei, terá sua execução regida pela legislação em vigor na data da referida apresentação.
- Artigo 202 - Todas as edificações clandestinas e irregulares poderão ser regularizadas, desde que apresentem condições mínimas de segurança e habitabilidade atestadas por técnico habilitado e não estejam localizadas em desacordo com a Lei de Zoneamento ou em loteamentos clandestinos.
- § 1º - A Prefeitura não regularizará edificação clandestina construída sobre espaços reservados a recuos frontais ou faixas necessárias ao alargamento e abertura de ruas e logradouros públicos, exceto para os casos previstos na Lei de Zoneamento, ficando condicionada à legalização de áreas reservadas a recuos laterais e fundos a expressa autorização dos proprietários dos imóveis lindeiros. Não serão regularizadas construções cuja iluminação e ventilação se faça unicamente através de aberturas nas paredes de divisa.
- § 2º - [Gozarão os direitos do presente artigo as edificações clandestinas e irregulares, de caracter permanente, localizadas de acordo com a Lei de Zoneamento, cujos proprietários ou responsáveis encaminhem à Prefeitura um projeto das mesmas solicitando os benefícios desta lei, no prazo de 02\(dois\) anos da sua publicação.](#)



Câmara Municipal de Cubatão

Estado de São Paulo

Lei Compl. 2514/98 - Fls. 37

§ 3º - Todos os atos administrativos concedidos com base no presente artigo ficam isentos de qualquer multa ou acréscimo nas taxas e emolumentos.

Artigo 203 - Para efeito deste Código os prazos previstos serão contados em dias corridos a partir da expedição do aviso pela Prefeitura e o valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, será aquele vigente por ocasião da aplicação da multa.

Artigo 204 - Os casos omissos e aqueles que não se enquadram nos termos desta lei, relacionados com obras e edificações no município, serão decididos por uma Comissão Permanente a ser composta por representantes das Assessorias de Planejamento, Jurídica e Secretaria de urbanização e Obras do Município e da Câmara Municipal.

Artigo 205 - A Prefeitura expedirá decretos, portarias, circulares, ordens de serviços e outros atos administrativos necessários à fiel observância das disposições deste Código.

Artigo 206 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 207 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei nº 2.365, de 28 de junho de 1.996.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO
EM 15 DE SETEMBRO DE 1.998.

DR. NEI EDUARDO SERRA
Prefeito Municipal

ANTONIO CARLOS MARCONDES DE MOURA
Chefe da Assessoria Jurídica

MARCO ANTONIO DE STEFANO
Secretário do Desenvolvimento Urbano

MARCÍLIO TEIXEIRA BALTAZAR
Secretário do Finanças

REGISTRADA NA SALA VEREADOR ARISTIDES LOPES DOS SANTOS, 15 DE SETEMBRO DE 1998.

DR. JEOVÁ SILVA FREITAS
Diretor Secretário

Processo nº 2.313/97
DVL/Valmor