



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 478, DE 09 DE OUTUBRO DE 2024

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mairiporã.

O **PREFEITO DE MAIRIPORÃ**, Senhor **WALID ALI HAMID**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

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

Art. 2º A análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto a sua observância:

I – às normas do Plano Diretor, da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo e do Código de Posturas do Município de Mairiporã;

II – às servidões administrativas;

III – às restrições decorrentes das declarações de utilidade pública e de interesse social;

IV – às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis;

V – às regras para mitigar o impacto ambiental e de vizinhança;

VI – às restrições para a ocupação de áreas com risco ou contaminadas; e

VII – a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana.

Art. 3º Os prazos fixados pela presente lei complementar são expressos em dias úteis, observado o calendário municipal, que serão contados a partir do primeiro dia útil após o ingresso no setor competente, até o seu dia final, inclusive quando não houver expediente neste dia, prorrogando-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 4º Este código tem como objetivos:

I - orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Mairiporã, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;

II - assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade e conforto das edificações de interesse para a comunidade; e

III - garantir clareza no processo de licenciamento de obras.

Das responsabilidades

Prefeitura

Art. 5º Aos setores responsáveis da Prefeitura de Mairiporã compete cumprir as disposições deste código, referente ao licenciamento e fiscalização, podendo incorrer em pena de responsabilidade, em caso de violação das normas estabelecidas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

§ 2º A prefeitura fiscalizará e autuará as obras irregulares e clandestinas, sob pena de prevaricação.

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

§ 4º A prefeitura não se responsabilizará por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência de projeto, execução ou utilização das edificações.

Art. 6º Cabe à prefeitura o direito de indagar sobre obras de construção e dos seus elementos componentes, podendo recusar aqueles que forem julgados inadequados, inconvenientes ou que puderem propiciar burla relativa à lei dos pontos de vista de higiene, salubridade, acessibilidade, segurança e vizinhança.

Proprietário ou possuidor

Art. 7º Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em cartório de registro imobiliário.

Art. 8º Considera-se possuidor a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, aquele que tenha de fato o exercício, pleno ou não, dos poderes da propriedade.

Art. 9º Para os efeitos desta lei complementar, é direito do proprietário ou possuidor requerer, por meio de seu responsável técnico, perante a prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, desde que esteja de acordo com as legislações edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 10. Poderá o possuidor exercer o direito previsto no caput do art. 9º, desde que detenha quaisquer dos seguintes documentos:

I - compromisso de compra e venda devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, comprovando a vinculação;

II - escritura de posse; ou

III - certidão do cartório de registro imobiliário contendo as características do imóvel, quando o requerente possuir escritura definitiva sem registro ou quando for possuidor *ad usucapionem* (após o trânsito em julgado).

§ 1º No caso previsto no inciso I do art. 10, deverá ser juntada cópia do título de propriedade demonstrando a exatidão das informações relativas ao imóvel objeto do contrato.

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

Art. 11. Aos proprietários ou possuidores cabem:

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

II - proceder a todos os trâmites de licenciamento de obras;

III - seguir estritamente o projeto aprovado pela prefeitura;

IV - notificar a prefeitura caso ocorra a ausência do profissional responsável técnico; e

V - garantir a manutenção das condições de estabilidade, segurança, salubridade e acessibilidade do imóvel, suas edificações e equipamentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 12. O proprietário da obra ou seu sucessor a qualquer título, bem como os profissionais devidamente habilitados respondem solidariamente com o empreiteiro, construtor ou dono da obra, por eventuais danos causados a terceiros, sendo responsáveis pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições desta lei complementar e da legislação municipal correlata, assegurando-lhes todas as informações cadastradas na Prefeitura Municipal de Mairiporã.

Responsáveis técnicos

Art. 13. É obrigatória a assistência de profissional devidamente habilitado perante o Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo na execução e na implantação de obras, sendo que deverá conter uma ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica pela autoria do projeto, denominado autor e outra ART ou RRT pela execução da obra, denominado de responsável técnico pela obra, não havendo qualquer óbice que as funções possam ser desempenhadas pelo mesmo profissional.

Art. 14. Consideram-se legalmente habilitados para projetar e construir, os profissionais que atendam às exigências da legislação federal pertinente e estejam devidamente registrados na Prefeitura do Município de Mairiporã.

Art. 15. O autor do projeto é responsável pela elaboração de projetos segundo as normas e leis pertinentes e por recolher o devido documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Fica assegurado ao autor do projeto o direito de acompanhamento da obra, bem como o dever ético de notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnicas.

Art. 16. Ao responsável técnico pela execução, cabe:

I - recolher o devido documento de responsabilidade técnica;

II - executar a obra conforme projeto aprovado;

III - executar a obra em observância às normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

IV - acompanhar a obra do início ao término;

V – garantir a segurança e a salubridade da obra;

VI - instalar placa de obra contendo as seguintes informações:

a) número do processo de aprovação de projeto e execução da obra;

b) número do alvará de construção com a data de emissão;

c) número do licenciamento ambiental ou dispensa, com a data de emissão;

d) tipo da obra;

e) informações dos profissionais habilitados para o projeto e execução da obra, tais como nome, registro no CREA e no CAU, telefone, e-mail e endereço; e

f) número da ART ou do RRT do projeto de execução.

VII - notificar a prefeitura caso haja descumprimento do projeto aprovado ou alguma desconformidade com as normas técnicas; e

VIII - atestar as condições de segurança, salubridade, acessibilidade da obra e conformidade ao projeto aprovado no momento da solicitação do habite-se.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 17. A responsabilidade sobre projetos, instalações e execuções cabe exclusivamente aos profissionais através das ARTs ou dos RRTs, não assumindo o município qualquer responsabilidade técnica sobre qualquer destas partes ou sua totalidade, embora tramite a aprovação dos projetos e execute a fiscalização das obras, visando a conformidade com a legislação em relação ao uso, zoneamento, ocupação e aos aspectos urbanísticos.

Art. 18. Havendo necessidade, será admissível substituir o profissional responsável pela execução do projeto aprovado ou da execução da obra, devendo o interessado requerer a baixa da ART ou do RRT e apresentar a nova ART ou RRT e declaração atestando que o novo profissional assumirá a responsabilidade pela execução conforme projeto aprovado, juntamente com o alvará de construção da respectiva obra.

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

§ 2º A obra deverá permanecer paralisada quando a baixa e a assunção de responsabilidade técnica ocorrer em épocas distintas.

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

§ 4º Quando o profissional realizar a baixa da ART ou do RRT por qualquer motivo, em que não ficará mais como responsável técnico da obra, este deverá comunicar por escrito o contratante e a prefeitura, via processo. Caso não o faça, para a prefeitura e para o conselho, este continuará sendo o responsável técnico legal da obra.

§ 5º Comprovado que o profissional agiu com imperícia, má-fé ou direção de obra sem os documentos exigidos, a prefeitura comunicará os órgãos e os conselhos fiscalizadores do exercício profissional.

Licenciamento de obras

Disposições preliminares

Art. 19. As especificações deste código aplicam-se a todas as obras de terraplenagem, muro de arrimo, edificação, demolição, ampliação, reforma e modificação de edificações previstas nesta legislação.

Art. 20. Dependem de licenciamento e são proibidas de iniciarem sem que o interessado possua o alvará ou licença especial expedido pela prefeitura, as seguintes obras:

I - obras novas: construção em terreno não edificado ou no qual ocorreu demolição total;

II - ampliações: qualquer obra que resulte no aumento da área construída;

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

IV - demolição: total ou parcial; e

V - obras especiais: toda e qualquer obra que não se enquadre nos incisos I a IV, conforme disposto no art. 92.

Art. 21. Ficam dispensadas de licenciamento, as seguintes obras:

I - pintura interna e externa de edifícios;

II - construção e reparos de passeios, segundo padrões definidos pela prefeitura;

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

IV - reparos no revestimento ou pisos das edificações;

V - reparos ou substituição de telhados;

VI - reparos de instalações elétricas ou hidráulicas;

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

Parágrafo único. As obras mencionadas nos incisos I a X do art. 21 em imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltórias de proteção a bens tombados, a nível municipal, estadual ou federal, devem atender as normas emitidas pelos órgãos responsáveis pelo tombamento.

Art. 22. É obrigação do profissional habilitado que dimensione os transtornos que a obra possa causar à sociedade, bem como eventuais riscos de acidentes e segurança, sob sua responsabilidade, bem como pleitear à prefeitura suporte em caso de interferência no trânsito, devendo inserir tal informação em projeto, quando assim couber, ou solicitado pelos técnicos do Poder Executivo.

Certidão de uso do solo

Art. 23. Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, a Prefeitura Municipal de Mairiporã emitirá a certidão de uso de solo do imóvel, da qual constarão informações relativas ao uso e ocupação do solo, e demais dados cadastrais disponíveis.

Art. 24. O prazo para análise e emissão da certidão será de vinte dias úteis, podendo ser prorrogado caso haja necessidade de complementação das informações prestadas.

Art. 25. O prazo de validade da certidão é de cento e oitenta dias corridos, a contar da data da sua emissão, garantindo ao requerente o direito de solicitar a análise de diretrizes urbanísticas conforme legislação vigente à época do protocolamento do pedido, caso ocorra nesse período alteração da legislação, e desde que a nova lei não disponha de modo contrário.

Art. 26. Os requerimentos somente serão analisados se realizados mediante procedimento administrativo, nos moldes próprios fixados pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, no sítio oficial, em modelo padronizado, com a juntada dos seguintes documentos:

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

II - capa do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano constando área e local do terreno; e

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

Parágrafo único. Caso não seja apresentada a matrícula do imóvel, será possível a emissão da certidão de uso de solo com ressalva.

Documentos a serem apresentados para licenciamento de obras

Art. 27. Para a aprovação do projeto e emissão do alvará é necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel registrada em cartório de registro de imóveis dentro da validade de cento e oitenta dias corridos no ato do protocolo ou comprovação legal do direito de posse;

II - documento de responsabilidade técnica do autor do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

III - documento de responsabilidade técnica do responsável técnico pela execução ou direção da obra;

IV - projeto conforme modelo do Anexo I;

V - aprovação emitida pelos órgãos responsáveis pelo tombamento, quando se tratar de licenciamento envolvendo imóveis que sejam tombados ou em processo de tombamento ou localizados em áreas envoltórias de proteção a bens tombados, a nível municipal, estadual ou federal;

VI - documento de responsabilidade técnica quando a obra necessitar de corte e aterros que exijam a construção de muros de arrimo;

VII - em área de proteção aos mananciais, apresentação de projeto aprovado pela Secretaria Estadual ou Municipal do Meio Ambiente, de acordo com a sua competência e o seu respectivo alvará de licença ambiental expedido pelo órgão competente, ou a sua dispensa, no que couber; e

VIII - em APA - Áreas de Proteção Ambiental – ou em APP - Áreas de Preservação Permanente, apresentação de projeto que apresente ou identifique supressão de vegetação, supressão de maciço vegetal e ou movimentação de terra, bem como as devidas licenças ou alvarás emitidos pela Secretaria Estadual ou Municipal do Meio Ambiente, conforme a sua competência.

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

Art. 28. Para o caso de ampliação e/ou alteração de edificações deverá ser apresentado, além dos documentos supracitados, cópia do projeto anteriormente aprovado.

Art. 29. Para o caso de renovação de alvará de construção deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - documento de responsabilidade técnica pela execução ou direção da obra dentro do prazo de validade;

II - alvará anterior; e

III - documento comprobatório atualizado de titularidade do imóvel.

Requerimento

Art. 30. O requerimento deverá ser realizado através da plataforma Planta On-line, disponível no site da prefeitura municipal, ou aquela que possa substituí-la.

Parágrafo único. A solicitação deverá ser requerida pelo responsável técnico pelo projeto, procurador legalmente constituído, despachante ou empresa/construtora e pessoa jurídica contratada.

Projeto

Art. 31. Os projetos somente poderão ser aceitos quando legíveis e de acordo com as normas usuais de desenhos arquitetônicos e representação gráfica, conforme modelos em anexo.

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

I - tipo de projeto (simplificado ou completo);



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

IV - dados do proprietário e ou proprietários do imóvel;

V - local da obra (rua, número, lote, quadra, loteamento, inscrição municipal) e zoneamento;

VI - quadro de áreas, contendo:

a) área do terreno;

b) áreas das edificações já existentes;

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

d) taxa de ocupação;

e) coeficiente de aproveitamento;

f) taxa de permeabilidade; e

g) taxa de cobertura vegetal (área vegetada).

VII - espaço reservado para a assinatura do proprietário ou possuidor ou representante legal, do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra com os respectivos números do órgão de fiscalização profissional, juntamente com número da ART ou da RRT correspondente e do registro na prefeitura;

VIII - as declarações, conforme modelo do Anexo III;

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

X - espaço destinado a carimbos de aprovação dos órgãos competentes.

§ 2º O disposto nos itens “d”, “e”, “f” e “g” do inciso VI do art. 31 devem ser apresentados em comparação entre os índices para a zona pertencente ao imóvel com os índices aplicados em projeto. Caso haja outorga onerosa, mencionar “sob outorga”.

Art. 32. Os projetos deverão ser apresentados simplificados ou completos, conforme categoria de edificação:

I - projeto simplificado: modelo padrão de representação sintética do projeto arquitetônico em prancha única, para as seguintes categorias de edificação:

a) residencial unifamiliar;

b) residencial multifamiliar horizontal de até nove unidades e vertical até dois pavimentos;

c) comercial ou serviço; e

d) industrial.

II - projeto completo: representação gráfica completa do projeto arquitetônico, para as seguintes categorias de edificação:

a) locais de reuniões;

b) residencial multifamiliar horizontal com mais de nove unidades e vertical com mais de dois pavimentos; e

c) quando solicitado pela prefeitura.

Art. 33. O projeto simplificado compreende:

I - selo padrão, conforme o Anexo 2;

II - planta de locação, em escala adequada à legibilidade do projeto, conforme o Anexo II, contendo, no mínimo:

a) o contorno da edificação em todos os pavimentos, devidamente cotada;

b) a indicação dos pavimentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

d) indicação dos afastamentos e recuos da construção em relação às divisas e ao alinhamento do lote, e entre as edificações;

e) locação das vagas de estacionamento;

f) a indicação da área permeável, devidamente cotada;

g) indicação de faixa *non aedificandi* de servidão, das APP - Áreas de Preservação Permanente e outras, quando houver;

h) indicação dos elementos componentes da implantação da edificação no terreno, tais como taludes, arrimos e rampas, entre outros;

i) projeções de todos os elementos distintos entre si que compõem a edificação, tais como sacadas, varandas, telhados e outros elementos arquitetônicos, indicando as áreas cobertas e descobertas;

j) indicação do passeio, guia rebaixada e dos acessos de pedestres e veículos à edificação, bocas de lobo, postes e árvores no passeio defronte ou circundante ao lote;

k) indicação das vagas de estacionamento e/ou abrigo de veículos;

l) esquema de escoamento de águas pluviais e esgotamento sanitário, bem como de reservatórios de águas pluviais, quando for o caso;

m) rotas de acessibilidade, quando for o caso; e

n) quadro de áreas descrevendo a quantidade e tipologia dos espaços, áreas computáveis e não computáveis.

III - corte esquemático, contendo, no mínimo: e

a) indicação do perfil natural do terreno;

b) indicação de cortes e aterros, quando houver;

c) contorno da volumetria externa das edificações, inclusive a cobertura, caixas d'água, casa de máquina e semelhantes, quando houver;

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

e) indicação dos muros de divisa, cotado.

IV - levantamento planialtimétrico.

Art. 34. O projeto completo compreende:

I - selo padrão, conforme o Anexo 1;

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

III - planta de cobertura, cotada em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

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

V - elevações voltadas às vias públicas das construções em escala 1:100 ou escala que garanta o entendimento do projeto;

VI - implantação com curvas de nível a cada metro conforme levantamento planialtimétrico, indicando a linha norte-sul orientada, existência de árvores, bocas de lobo e postes no passeio e o acesso de veículos e necessidade de rebaixo de guia; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - o destino das águas servidas de esgoto indicando precisamente na planta a posição da fossa séptica, de acordo com a ABNT/NBR Associação Brasileira de Normas Técnicas – Norma Brasileira, filtro anaeróbico e do poço absorvente, quando na via pública não existir rede de esgotos.

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

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

§ 3º As plantas, cortes e perfis solicitados, embora em escala, devem ser devidamente cotados, para facilitar a sua apreciação pela prefeitura.

§ 4º A qualquer momento a prefeitura poderá exigir a apresentação dos cálculos e de dimensionamento dos vários elementos construtivos da edificação.

Art. 35. Para efeito de classificação de pavimento, considera-se:

I - pavimento térreo: aquele que está até um metro e cinquenta centímetros acima do nível da calçada, no ponto de menor cota da testada do terreno;

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

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

IV - subsolo: todo pavimento que esteja totalmente abaixo do perfil natural.

§ 1º Quando se tratar de edifícios implantados distantes da via pública, considera-se térreo o pavimento de acesso em nível pelo pedestre.

§ 2º A numeração conforme determinação do projeto, com contagem decrescente para subsolos e pavimentos inferiores, e crescente para pavimentos superiores.

Art. 36. Os procedimentos administrativos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, necessitando de complementação de documentação, esclarecimentos ou correções serão objeto de comunicado denominado “COMUNIQUE-SE”, para que as falhas sejam sanadas. Se findo o prazo de trinta dias não forem prestados os esclarecimentos solicitados ou satisfeitas as exigências legais, ou não ocorra o pedido de dilação de prazo por igual período, será o requerimento arquivado.

Parágrafo único. Caso finde o prazo estabelecido para apresentar as devidas correções e o processo seja arquivado, poderá ser solicitado seu desarquivamento até o prazo de um ano. Após esse período será necessário novo processo administrativo, com recolhimento de novas taxas.

Taxas

Art. 37. A solicitação para o licenciamento da edificação terá andamento após o pagamento de taxas, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal. Para a fase de licenciamento ambiental deverão ser recolhidas as taxas pertinentes, conforme legislação específica.

Art. 38. Caso o requerente não compareça durante a vistoria de habite-se e requeira uma segunda vistoria será cobrada taxa, conforme previsto no Código Tributário Municipal.

Prazos de aprovação de projetos, expedição de alvarás e habite-se

Art. 39. O prazo para aprovação do projeto e emissão de alvará de construção é de sessenta dias, contados após o recebimento no departamento. O prazo para reanálise pela prefeitura será de trinta dias, contados da apresentação das correções.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. No caso de renovação de alvará de construção o prazo será de vinte dias úteis, após o recebimento pelo departamento responsável.

Art. 40. Após a análise será dada ciência ao interessado das devidas ressalvas e correções no projeto, bem como das informações e exigências necessárias para sua correta aprovação.

§ 1º O prazo para as correções será de trinta dias, renovável por igual período, a pedido do profissional responsável, ficando o processo arquivado automaticamente, findo o prazo estabelecido.

§ 2º Após a emissão do terceiro “COMUNIQUE-SE”, se no prazo legal não forem atendidas as solicitações anteriores, o processo será indeferido e arquivado, cabendo ao interessado ingressar com novo pedido.

§ 3º Durante o processo de emissão do alvará de construção, a pedido do requerente, poderá ser emitida certidão de aprovação do projeto, ressalvando que a emissão do alvará de construção estará pendente até que seja apresentada a ART e/ou o RRT do responsável técnico pela execução da obra.

§ 4º O prazo para análise e emissão do habite-se é de trinta dias, contados após o recebimento pelo departamento.

Art. 41. Se para a aprovação do projeto arquitetônico e expedição do alvará de construção for necessária a manifestação de órgãos estaduais ou federais, órgãos externos à prefeitura ou consultas específicas a outros órgãos internos, o prazo para aprovação será prorrogado pelo tempo necessário a essas consultas, sem arquivamento do processo.

Parágrafo único. O prazo para simples manifestação de outros departamentos internos da prefeitura será de trinta dias.

Art. 42. Após a aprovação do projeto a Prefeitura Municipal de Mairiporã disponibilizará no sistema o alvará de construção e o projeto devidamente carimbado uma única vez, sendo que em caso de perda ou extravio, o interessado deverá ingressar com novo pedido, e observar os devidos trâmites e prazos fixados nesta lei complementar.

Alvará

Art. 43. A emissão do alvará de construção é obrigatória à execução de obras de terraplenagem, quando necessário para a implantação de edificação, muro de arrimo, edificação e ampliação, nos termos desta lei complementar.

Art. 44. São finalidades previstas para os alvarás, de acordo com a natureza da obra pretendida:

I - construção: licenciamento destinado a novas edificações a serem construídas;

II - ampliação: licenciamento destinado a acréscimo de áreas contíguas a edificações anteriormente licenciadas;

III - restauro: licenciamento destinado a edificações classificadas como bem tombado (esfera municipal, estadual ou nacional) e deverá ser precedido de aprovação específica no órgão responsável pelo tombamento;

IV - regularização de obra: licenciamento destinado a edificações já construídas que se enquadram em regulamento municipal específico;

V - substituição: licenciamento destinado a construções nas quais se deseja alterar o projeto que foi aprovado através do alvará de construção;

VI - demolição: licenciamento destinado à demolição total ou parcial de edificações existentes; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - obras especiais: licenciamento destinado a obras especiais que não se caracterizem nos demais incisos.

Parágrafo único. O licenciamento poderá ser feito para uma ou mais atividades no mesmo processo.

Art. 45. Os alvarás terão como prazo de validade cinco anos, podendo ser renovado por igual período a pedido do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada, nos termos do art. 48 deste código de obras.

Parágrafo único. Caso a obra não tenha sido iniciada, a renovação só poderá ser feita caso não tenham ocorrido alterações na legislação urbanística.

Art. 46. Após a aprovação do projeto, a Prefeitura Municipal de Mairiporã providenciará a disponibilização ao interessado devidamente habilitado para essa finalidade. E havendo necessidade de entrega ou envio para pessoa diversa do cadastro, esta antecederá de autorização expressa do interessado pela obra.

Art. 47. No alvará estarão expressos, além de outros julgados necessários, os seguintes elementos:

I - nome do interessado;

II - nome dos responsáveis pelo projeto e execução;

III - número da ART ou do RRT;

IV - nome da via pública, numeração do imóvel, nome do loteamento e/ou bairro, identificação da área (lote, quadra) e sua identificação cadastral;

V - tipo e uso previsto da edificação, sendo residencial, não-residencial ou misto; e

VI - área de construção.

Art. 48. Considera-se iniciada a construção ao serem executados os serviços de locação, escavações ou aterros, ou de fundações.

Art. 49. A concessão da licença para construir, reformar ou ampliar não isenta o imóvel do imposto territorial urbano ou predial durante o período de realização das obras.

Art. 50. O alvará, enquanto vigente, poderá a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

I - revogado, atendendo a relevante interesse público;

II - cassado, juntamente com a aprovação do projeto, em caso de desvirtuamento da licença concedida; ou

III - anulado de ofício em casos de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Art. 51. A aprovação do alvará de construção e autorização para demolição total (alvará de demolição) e o rebaixamento de guias poderão ser requeridos simultaneamente ou em processos distintos.

Art. 52. O prazo do alvará ficará suspenso mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

I - existência de pendência judicial;

II - calamidade pública;

III - decretação de utilidade pública ou interesse social; ou

IV - pendência de processo de tombamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Condições para modificar e substituir o projeto aprovado

Art. 53. Antes do início da execução da edificação, durante a execução ou no final dela, serão admissíveis a modificação e a substituição do projeto arquitetônico aprovado.

Art. 54. A substituição de projeto se admite em três situações:

I - quando se pretende alteração do tipo de uso previsto (alterações entre residencial, não-residencial e misto);

II - quando se pretende alteração do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou proprietário e/ou compromissário; e

III - quando se pretende alteração do projeto aprovado.

Art. 55. As modificações de projeto, com ou sem alteração de área construída dependem da apresentação de projeto substitutivo, bem como de sua aprovação pelo órgão competente da prefeitura.

Art. 56. O projeto substitutivo com ou sem alteração de área de construção será aprovado em novo processo, com a expedição de novo alvará de construção, após o pagamento das taxas devidas.

Licença de obras parciais e demolições

Art. 57. Em qualquer edificação existente será permitido realizar obras de reforma, reconstrução parcial ou ampliação, atendida as exigências deste código.

Art. 58. As obras de ampliação deverão ter o projeto arquitetônico aprovado, bem como o alvará de construção emitido anteriormente ao seu início.

Art. 59. As obras de reformas nas edificações existentes sobre recuos serão permitidas, desde que a parte localizada sobre o recuo esteja regularizada, não se admitindo ampliações.

Art. 60. Na edificação que estiver sujeita, por lei, a desapropriação e demolição para retificação de alinhamento e alargamento do logradouro, ou para a realização de recuos regulamentares só serão permitidos serviços de manutenção, sem que isso venha a dar ao proprietário do imóvel qualquer garantia ou direito.

Art. 61. Quando se tratar exclusivamente de obra de demolição total o alvará/autorização de demolição prescreverá em cento e oitenta dias a contar da data da expedição do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido do interessado, por igual período, por uma única vez.

§ 1º No caso de demolição total, conforme disposto no caput do art. 61, não há necessidade de apresentação de projeto, devendo ser comunicado à prefeitura, por meio de procedimento administrativo, com indicação do responsável técnico pela obra e o respectivo documento de responsabilidade técnica.

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

§ 3º Os resíduos provenientes da demolição deverão ser descartados em locais devidamente licenciados, sendo obrigatória a comprovação da destinação constar do pedido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 62. As demolições a serem realizadas, excetuados os muros de fechamento, dependerão de pagamento da taxa devida, ressalvadas as dispensas previstas nesta lei complementar.

Art. 63. A solicitação de licença de demolição será requerida pelo proprietário ou compromissário ou pelo profissional responsável.

Imóveis em situação de risco

Art. 64. Constatado, através de vistoria e laudo técnico, o mau estado de conservação ou ruína de um edifício ou se situado em área de risco de forma que possa oferecer risco à segurança pública ou a vizinhos, a prefeitura deverá notificar para que proceda a obras necessárias ou a demolição, dentro do prazo que lhe for concedido, acompanhado de responsável técnico, com devido documento de responsabilidade técnica e, se necessário, interditar a obra.

§ 1º O não cumprimento da intimação para a regularização necessária, interdição ou demolição total ou parcial implicará na responsabilização exclusiva do intimado, eximindo-se a Prefeitura Municipal de Mairiporã de responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

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

Art. 65. Não sendo iniciados os serviços para segurança do imóvel ou a demolição no prazo fixado, a prefeitura poderá proceder aos trabalhos de demolição, cujas despesas serão cobradas do proprietário, do sucessor a qualquer título, do compromissário ou possuidor.

Parágrafo único. Os serviços mencionados no caput do art. 65, quando executados pela prefeitura serão cobrados conforme as tabelas oficiais, e sem prejuízo da aplicação das multas ou sanções aplicáveis ao caso concreto.

Art. 66. No caso da irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, poderá ocorrer interdição parcial ou total do imóvel e, se necessário, o do seu entorno, dando-se ciência aos proprietários e/ou ocupantes dos imóveis para desocupação de objetos e pessoas em até dez dias, salvo risco iminente, devendo ser realizada a desocupação imediata.

Parágrafo único. Decorrido o prazo concedido, sem cumprimento da intimação, ou verificada desobediência à interdição/demolição, deverá o funcionário encarregado da vistoria:

I - expedir auto de infração e aplicar multas ao infrator até serem adotadas as medidas exigidas; e

II - encaminhar os autos à Defesa Civil e à Procuradoria-Geral que, após a análise do caso concreto, poderá requisitar força policial para realizar todas as medidas cabíveis.

Regularização de obras e edificações existentes

Art. 67. As construções existentes e não licenciadas poderão ser regularizadas respeitando-se os procedimentos administrativos e normas técnicas previstas neste código e na legislação vigente.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º Deverá ser solicitada certidão de manifestação ambiental junto à Secretaria de Meio Ambiente a respeito da viabilidade de regularização das questões ambientais, antes do pedido de processo de regularização do imóvel, pois caso contrário não será possível dar prosseguimento na regularização da edificação.

§ 4º Para os casos em que haja recuos de janelas, varandas e terraços, imperioso que haja anuência do vizinho confinante, devendo ser observado o Capítulo V - Dos Direitos de Vizinhança – Seção VII – Do Direito de Construir previsto no Código Civil Brasileiro.

§ 5º Deverá ser apresentado laudo de profissional técnico habilitado, conforme documentação do habite-se, atestando a devida situação do imóvel quanto a questões de salubridade, segurança e estabilidade, com emissão de responsabilidade técnica.

§ 6º A regularização prevista no art. 67 deverá ser viabilizada por meio de medidas compensatórias, no que tange aos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes, estabelecidos para a zona em que se situe, cabendo ao órgão ambiental municipal competente a análise, emissão de parecer técnico e autorização mediante o TCCA - Termo de Compromisso de Compensação Ambiental.

Art. 68. Poderão ser regularizadas uma ou mais edificações no mesmo lote, independentemente das infrações à legislação edilícia e de parcelamento, uso e ocupação do solo, concluídas até a promulgação desta lei complementar, que tenham condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, desde que atendidas as legislações ambientais pertinentes e as condições estabelecidas no art. 68, e desde que haja a devida recuperação ambiental da área degradada, caso haja devida fundamentação pela Secretaria do Meio Ambiente.

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

I - invadam área pública;

II - não passíveis de regularização ambiental, conforme legislações ambientais vigentes;

III - estejam em área de risco e sem laudo técnico garantindo estabilidade e segurança, de profissional devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, certificando o afastamento ou eliminação do risco, com emissão de responsabilidade técnica; e

IV - edificações incidentes em diretrizes viárias.

§ 2º A comprovação da conclusão se dará por apresentação de:

I - recibo de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano da área a ser regularizada; ou

II - fotos aéreas comprovando a existência da edificação na referida data.

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

§ 4º Caso seja identificado no pedido de processo de alvará de construção para edificação nova, que se trata de edificação existente, o pedido será enquadrado como regularização de edificação, sendo o requerente notificado sobre o enquadramento e a necessidade do pagamento do valor da diferença das taxas específicas que o processo requer.

§ 5º Para os casos em que houve a aplicação de multa por construção irregular, obras sem os devidos alvarás, ou qualquer infração a este código e ao Código de Posturas, ainda que o infrator protocole o pedido de regularização do imóvel, a multa não poderá ser cancelada.

Art. 69. A taxa de regularização de obra existente que atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes será de 1,5 vezes o total do valor a ser pago para emissão de alvará de construção, definido no Código Tributário.

Art. 70. A taxa de regularização de obras existentes com base no art. 68 será de 2,5 vezes a mais sobre o valor estipulado no Código Tributário para obtenção do referido alvará de construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. O valor cobrado poderá ser parcelado em até três vezes, ficando condicionado o pagamento total para a emissão do alvará.

Art. 71. Os índices multiplicáveis mencionados nos arts. 69 e 70 serão acrescidos em 0,50 a cada ano subsequente à promulgação desta lei complementar, até alcançar o limite máximo de cinco vezes mais.

Habite-se

Art. 72. Após sua conclusão, a edificação só poderá ser utilizada com a expedição da licença de uso, habite-se, que deverá ser solicitada à prefeitura, pelo responsável técnico.

Art. 73. Os requerimentos para expedição do habite-se somente serão analisados se realizados mediante procedimento administrativo, nos moldes próprios fixados pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, no sítio oficial, em modelo padronizado, com a juntada dos seguintes documentos:

- I** - cópia atualizada do espelho do IPTU;
- II** - matrícula do imóvel atualizada com até cento e oitenta dias;
- III** - documentos do proprietário;
- IV** - declaração de conclusão da obra e laudo técnico com relatório fotográfico, juntamente com documento de responsabilidade técnica emitido pelo profissional responsável pela execução da obra ou por outro responsável técnico divergente do responsável pela execução atestando as condições de higiene, segurança de uso, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e salubridade, conforme o Anexo 4; e
- V** - apresentação do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou do CLCB - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

Art. 74. A construção deverá respeitar o projeto aprovado pela prefeitura, e em condições de habitabilidade, especialmente quanto às normas de segurança, acessibilidade e salubridade.

Art. 75. Para a concessão do habite-se será realizada vistoria pelo órgão fiscalizador, com prévio agendamento.

Parágrafo único. Constatada irregularidades ou divergências de projeto ou o não comparecimento do interessado na data agendada, será cobrada uma nova taxa de vistoria.

Art. 76. O habite-se poderá ser concedido em caráter parcial, desde que as partes concluídas preencham os seguintes requisitos:

- I** - tenham condições de funcionamento como unidades autônomas e possam ser utilizadas independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentem condições de segurança e salubridade para os usuários;
- II** - apresentem os mínimos fixados por esta lei complementar quanto às partes essenciais da edificação; e
- III** - apresentem justificativa para a não conclusão total da obra e declarem a área concluída, conforme o disposto no Anexo 4.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 77. Quando se tratar de mais de uma edificação dentro do lote, o habite-se poderá ser concedido a cada uma delas separadamente, desde que sejam atendidas as exigências constantes dos incisos I, II e III do art. 76.

Art. 78. O habite-se parcial nos conjuntos residenciais multifamiliares só poderá ser concedido quando:

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

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

Art. 79. O habite-se parcial de um conjunto residencial multifamiliar vertical só poderá ser concedido quando preenchidas as condições expressas nos artigos anteriores, e apresentarem, ainda, as instalações prediais em perfeito estado, funcionando todas as partes comuns aos diversos apartamentos concluídos, assim como também tenham sido removidos os tapumes e andaimes.

Art. 80. Aplicam-se nas edificações comerciais, industriais ou mistas os dispositivos dos artigos anteriores, quanto ao habite-se parcial.

Art. 81. As diferenças em medidas lineares e de área construída serão toleradas em até cinco por cento para os efeitos dos dispositivos deste código no que tange a expedição de habite-se, desde que não configurem outro pavimento ou descaracterizem o projeto aprovado.

Projeto de terraplenagem e drenagem

Art. 82. O projeto de terraplenagem e de drenagem deverá atender as disposições deste código, e ser apresentado para todos os projetos de loteamentos.

Art. 83. Para terraplenagem em lotes consolidados, a ser realizada em tempo distinto da aprovação de edificação, será necessário solicitar autorização, com a apresentação de responsável técnico e RRT, sendo cobrada apenas a taxa de expediente.

Parágrafo único. O projeto deverá apresentar soluções de drenagem e contenção, visando a estabilidade do terreno até a compreensão da edificação e uso final do imóvel.

Art. 84. Sempre que houver necessidade do projeto de terraplenagem vinculado ao processo de alvará de construção, o processo será encaminhado à Secretaria do Meio Ambiente para análise e aprovação do licenciamento ambiental, onde serão efetuadas as devidas cobranças.

Art. 85. Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de terraplenagem serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.

Art. 86. Acompanhado dos projetos de terraplenagem e drenagem, deverá ser apresentado memorial descritivo e de cálculo, assim como plano de trabalho descrevendo todos os procedimentos para a execução dos serviços, os parâmetros técnicos adotados, os estudos realizados, os procedimentos a serem seguidos durante e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

após a execução das obras, a destinação dos resíduos decorrentes da terraplenagem, assim como todas as informações necessárias e inerentes à perfeita implantação dos projetos de terraplenagem no terreno.

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

Art. 87. O projeto de terraplenagem e de drenagem deverá respeitar o disposto nas leis de uso, ocupação e parcelamento do solo do município e legislações ambientais pertinentes.

Art. 88. Deverá ser apresentado documento de responsabilidade técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido, para os projetos de terraplenagem e de drenagem.

Art. 89. O projeto de terraplenagem deverá ser apresentado em escala adequada para a perfeita visualização do projeto e conter, no mínimo, os seguintes desenhos:

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

Art. 90. O projeto de drenagem deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter, no mínimo, os seguintes desenhos:

- I** - planta das áreas de contribuição;
- II** - planta da situação da rede de drenagem com indicação das curvas de nível do terreno;
- III** - perfis de todos os trechos da rede de drenagem;
- IV** - planta de todas as obras especiais e órgãos acessórios da rede de drenagem;
- V** - integração entre a drenagem proposta e a drenagem existente, demonstrando as bacias de contribuição, compatibilizando a demanda atual com a futura, devido ao novo empreendimento; e
- VI** - outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Art. 91. Todos os memoriais, projetos e documentos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel, contendo cálculos de demanda e métodos adotados.

Obras especiais

Art. 92. Toda e qualquer obra que não se enquadre nas anteriores, definidas aqui como obras especiais, realizadas por pessoa particular, concessionárias, prestadoras de serviços públicos ou de utilidade pública deverão possuir autorização antes do início da execução das obras.

Art. 93. Os procedimentos administrativos para a aprovação do projeto de obras especiais ou emissão de licença serão os mesmos previstos para a aprovação de projeto arquitetônico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 94. O projeto de obras especiais deverá respeitar o disposto nas leis de uso, ocupação e parcelamento do solo do município e legislações ambientais, estaduais e tombamento pertinentes ou sua dispensa, quando for o caso.

Art. 95. Deverá ser apresentado documento de responsabilidade técnica do autor e responsável técnico pelo projeto e execução, devidamente recolhido.

Art. 96. O projeto de obras especiais deverá ser apresentado em escala adequada para perfeita visualização do projeto e conter, no mínimo, os seguintes desenhos:

I - prancha ou planta contendo os locais que sofrerão intervenção, especificando os tipos de serviços que serão executados, atendendo as legislações e normas específicas que couberem;

II - planta demonstrando corte e aterro, quando houver; e

III - outros elementos necessários para a perfeita compreensão do projeto.

Art. 97. Todos os memoriais, projetos e documentos deverão estar devidamente assinados pelos responsáveis técnicos e pelos proprietários ou compromissários do imóvel, contendo cálculos de demanda e métodos adotados, quando couber.

Art. 98. Quando as obras de licença especial forem executadas em logradouros, imóveis e/ou bens públicos, o requerimento será encaminhado à Procuradoria-Geral do município, para autorização e direcionamento quanto a concessão ou permissão de uso.

Fiscalização

Art. 99. A prefeitura fiscalizará a execução das obras públicas, particulares e concessionárias, de modo a fazer cumprir as prescrições legais.

Art. 100. Para fins de documentação de que a obra está licenciada e para efeitos de fiscalização, o alvará de construção ou demolição, e os projetos aprovados deverão permanecer conservados na obra, protegidos da ação do tempo e em local facilmente acessível aos agentes fiscalizadores da prefeitura.

Art. 101. O agente administrativo, mediante apresentação de sua identidade funcional, deverá ter imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

Art. 102. Verificada infração a qualquer dos dispositivos deste código, será lavrado, imediatamente, o respectivo auto de infração, modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I - dia, mês, ano e local da infração;

II - nome do proprietário ou do responsável pela obra ou profissional presente no momento da fiscalização;

III - descrição do assunto determinante da infração;

IV - dispositivo infringido;

V - assinatura de quem lavrou o auto de notificação, com nome legível e cargo que ocupa;

e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

VI - assinatura do proprietário ou responsável pela obra ou profissional que esteja presente no momento da fiscalização, sendo que, em caso de recusa, haverá averbação na notificação pela autoridade que a lavrou.

Art. 103. A lavratura do auto de infração independe da presença de testemunhas.

Art. 104. A prefeitura poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza e/ou serviços complementares, mesmo após a concessão do habite-se, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e a segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.

Obrigações durante a execução das obras

Disposições preliminares

Art. 105. O canteiro de obras compreende a área destinada à execução e desenvolvimento das obras, serviços complementares e implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como escritório de campo, depósitos, instalações sanitárias, estandes de vendas e outros.

Art. 106. Considera-se como início de obra qualquer movimentação de terra e supressão de vegetação que deverá ser executada com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não prejudicar e/ou danificar, impedir ou alterar o curso natural de escoamento de águas pluviais e fluviais ou não modificar a condição natural de brejos, barrancos, lagoas e todas as demais áreas de preservação permanente.

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

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

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

I - evitar que a terra alcance o passeio e o leito de logradouros; caso não seja possível, o responsável deverá efetuar a limpeza adequada imediatamente após a finalização dos serviços, independentemente da quantidade de dias necessários; na conclusão dos serviços, a limpeza deverá ser diária; e

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

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

Art. 107. Para fins de documentação e fiscalização, os alvarás para obras em geral e para demolições deverão permanecer no local, juntamente com o projeto aprovado.

Art. 108. É obrigatória a colocação de placa em todas as obras no Município de Mairiporã, independentemente se esta depende ou não da aprovação pela prefeitura, em lugar visível, com a indicação do nome do profissional, título, número de registro no



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Conselho de Fiscalização de Exercício Profissional, número da ou das ARTs ou RRTs e número do alvará, quando for o caso.

Art. 109. A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos será procedida de forma a obedecer ao projeto aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada, especialmente, a legislação trabalhista pertinente.

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

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

§ 3º Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais, é proibido executar, antes das sete horas e depois das dezenove horas, qualquer trabalho ou serviço que produza ruído, salvo autorizações específicas emitidas pela autoridade competente.

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

Art. 110. O canteiro de obras deverá contar com instalações sanitárias para atender os trabalhadores da obra, observada a legislação trabalhista vigente.

Art. 111. Para todas as construções, exceto as residências unifamiliares ou obras de pequeno porte, será obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, por alvenaria ou tapume, com altura mínima de dois metros e vinte centímetros.

Art. 112. Durante o desenvolvimento de serviços de fachada nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até um metro e vinte centímetros será permitido, mediante autorização da prefeitura, o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre, garantindo o ir e vir dos transeuntes.

Art. 113. Quando se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos e a largura livre do passeio resultar inferior a noventa centímetros, o trânsito de pedestres será desviado para parte a ser protegida no leito carroçável, em caráter excepcional, mediante autorização da prefeitura.

Art. 114. Nas construções com mais de dois pavimentos a partir do nível do passeio, executadas no alinhamento do logradouro, é obrigatória a construção de galerias sobre o passeio, com altura interna livre de, no mínimo, dois metros e meio centímetro, que deverão ser devidamente sinalizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

Art. 115. Existindo risco de queda de materiais nas edificações vizinhas, estas devem ser protegidas.

Art. 116. Em se tratando de construção no alinhamento do terreno, a obra deve ser protegida, em toda a sua extensão, com fechamento por meio de tapumes e tela.

Art. 117. Nas edificações com mais de quatro pavimentos ou altura equivalente, deverão ser instaladas plataformas e telas de proteção, ou similares, conforme estabelecido na NR 18 – Norma Regulamentadora 18, do Ministério do Trabalho e Emprego, e suas alterações.

Art. 118. É permitida a utilização de caçambas, desde que não obstruam o passeio público, e sejam observadas as normas de utilização relativas ao horário e local, conforme especificações técnicas da prefeitura, do Código de Posturas e legislação específica.

Art. 119. A utilização de caçambas e *containers* deverão atender ao disposto no Código de Posturas.

Art. 120. É permitida a utilização de *containers* como depósito colocados em via pública, observado o disposto no Código de Posturas e desde que:

- I - seja devidamente autorizado pela prefeitura;
- II - não obstrua o passeio;
- III - ocupe no máximo uma vaga de estacionamento; e
- IV - não prejudique o escoamento de água pluvial.

Normas técnicas

Disposições preliminares

Art. 121. As edificações devem obedecer aos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como todas as legislações, normas técnicas pertinentes e disposições deste código quanto ao processo de aprovação, execução de obra e habite-se.

Art. 122. Toda habitação deverá dispor de infraestrutura básica para garantir as condições de segurança e salubridade.

Art. 123. Todos os estabelecimentos comerciais, prédios públicos e industriais deverão garantir acesso para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, segundo as normas dispostas neste Código de Obras, bem como as recomendações da NBR-9050, das Normas de Adequação das Edificações à Pessoa com Deficiência, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, decretos e alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 124. Os andares acima do solo, tais como terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra quedas, com altura mínima de um metro e dez centímetros, a contar do nível do pavimento.

Compartimentos

Art. 125. Os compartimentos deverão ter conformação e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, respeitando as normas específicas em legislações pertinentes.

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

Art. 126. Os pés-direitos não poderão ser inferiores aos estabelecidos nas normas específicas para a respectiva edificação, sendo que se não estiver previsto, deverão obedecer aos valores a seguir:

I - nas habitações:

- a) salas e dormitórios: dois metros e sessenta centímetros;
- b) garagens: dois metros e trinta centímetros; e
- c) nos demais compartimentos: dois metros e cinquenta centímetros.

II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:

- a) em pavimentos térreos: três metros;
- b) em pavimentos superiores: dois metros e setenta centímetros; e
- c) garagens: dois metros e trinta centímetros.

III - nas escolas:

- a) nas salas de aula e anfiteatros: valor mínimo de três metros, admitindo-se o mínimo em qualquer ponto de dois metros e cinquenta centímetros; e
- b) instalações sanitárias: dois metros e cinquenta centímetros.

IV - em indústrias: quatro metros, podendo ser permitidas reduções até três metros, segundo a natureza dos trabalhos;

V - em salas e locais de reuniões: seis metros, podendo ser permitidas reduções até quatro metros em locais de área inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados, sendo que nas frisas, camarotes e galerias poderá ser dois metros e cinquenta centímetros;

VI - em garagens: dois metros e trinta centímetros;

VII - em porões ou subsolos, os previstos para os fins que se destinarem;

VIII - em corredores e passagens: dois metros e cinquenta centímetros;

IX - em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares: três metros; e

X - em outros compartimentos, os fixados em legislações específicas.

Iluminação, ventilação e recuos das edificações

Art. 127. Nas edificações novas, os compartimentos e ambientes deverão ser posicionados e dimensionados de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento e emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas, assim como as instalações e equipamentos deverão atender as legislações estaduais e federais, além das normas da ABNT.

Parágrafo único. O profissional responsável pelo projeto e execução, seja único ou distintos, deverá certificar o atendimento às normas quanto ao disposto no caput do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

art. 127, com indicação em nota no projeto e memorial descritivo, bem como nos laudos de pedido de habite-se.

Art. 128. As construções deverão atender à taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, área permeável e área vegetada estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

Art. 129. Os recuos são sempre medidos segundo uma linha perpendicular da divisa do lote até o alinhamento da projeção da construção, excetuando-se o beiral.

Art. 130. Os lotes triangulares deverão adotar uma das vias como frente, sendo as outras duas faces consideradas como laterais, aplicando-se as dimensões definidas para o zoneamento a qual pertence.

Art. 131. Os lotes de esquina deverão apresentar canto chanfrado de três metros e cinquenta centímetros.

Art. 132. Os recuos mínimos que determinam os afastamentos entre as divisas do lote e a construção, passam a vigorar conforme estabelecidos no Anexo 5, salvo os que forem disciplinados em legislação especial.

§ 1º *Em edificações com gabarito de altura de até doze metros em relação ao perfil natural do terreno, serão aplicados os recuos definidos pelo zoneamento local.*

§ 2º *Locais onde o zoneamento permita a ocupação sem recuos, deverá ser aplicado recuo mínimo inicial de um metro e cinquenta centímetros nas laterais para edificações com gabarito de altura que ultrapassem doze metros em relação ao perfil natural do terreno, ainda que não haja aberturas:*

I - para edificações que ultrapassem os doze metros, é permitida a construção vertical de forma linear ou escalonada, com altura máxima de nove metros entre cada nível a partir dos doze metros iniciais, respeitando o gabarito limite do zoneamento;

II - para cada nível, a partir dos doze metros iniciais, o recuo lateral inicial deve ser somado a cada novo nível construído e aplicado nas duas laterais do terreno;

III - os espaços criados a partir de escalonamento não poderão ser utilizados como varandas, áreas gourmet e afins; e

IV - para edificações com gabarito acima de doze metros em relação ao perfil natural do terreno, aplica-se recuo de fundo de no mínimo três metros.

Sanitários em edificações comerciais ou de uso público

Art. 133. As edificações comerciais ou cuja atividade seja a prestação de serviços ao público terá pelo menos uma instalação sanitária acessível a cada pavimento, conforme a NBR-9050 e suas alterações.

Art. 134. As edificações comerciais ou de uso público deverão atender ao disposto no Anexo 4.

Escadas

Art. 135. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte, com ênfase nas instruções técnicas do Corpo de Bombeiros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 136. Quando não previstas nas normas, deverão ser observados os seguintes valores:

I – degraus: com piso (p) e espelho (e), atendendo o seguinte:

a) a relação $(2e + p)$ deve variar entre o mínimo de sessenta centímetros e o máximo de sessenta e cinco centímetros;

b) piso (p): mínimo de vinte e oito centímetros e máximo de trinta e dois centímetros; e

c) espelho (e): mínimo de dezesseis centímetros e máximo de dezoito centímetros.

II - larguras:

a) quando de uso comum ou coletivo: um metro e vinte centímetros;

b) quando de uso restrito poderá ser admitido redução de até noventa centímetros; e

c) quando, no caso especial de jiraus, torres, adegas e situações similares: sessenta centímetros.

Rampas

Art. 137. As rampas, quando empregadas em substituição a escadas, deverão atender às mesmas normas de dimensionamento, classificação e localização, resistência e proteção, iluminação e ventilação referentes àquelas, bem como às normativas da NBR-9050 - acessibilidades a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, ou equivalente que venha a substituí-la, além das seguintes disposições:

I - declividade máxima de oito, vírgula trinta e três por cento ou conforme especificações da NBR 9050; e

II - pisos com revestimentos antiderrapantes, quando a rampa tiver inclinação igual ou superior a seis por cento.

Parágrafo único. As rampas poderão ter declividade de até doze, vírgula cinco por cento, desde que não seja a rota acessível.

Art. 138. Os supermercados, centros de compras, lojas de departamentos, conjuntos residenciais multifamiliares ou edificações de uso semelhante, bem como locais de reuniões e edificações cuja atividade seja a prestação de serviços ao público deverão ser, obrigatoriamente, dotados de rampas para acesso de pessoas com deficiência, obedecidas as disposições do art. 137.

Parágrafo único. Serão admitidas plataformas elevatórias para o pavimento de acesso principal para edificações existentes, respeitadas as normas técnicas em vigência, que deverão ser mantidas em pleno funcionamento.

Corredores e saídas

Art. 139. As passagens e corredores, bem como as respectivas portas que correspondem às saídas das escadas ou rampas para o exterior da edificação não poderão ter dimensões inferiores às exigidas no Regulamento de Segurança Contra Incêndio das edificações e áreas de risco no Estado de São Paulo, ou equivalente que venha a substituí-lo.

Art. 140. A largura mínima das passagens ou corredores de uso coletivo será de um metro e vinte centímetros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 141. A largura mínima das passagens ou corredores de uso privativo será de noventa centímetros.

Art. 142. Os espaços de acesso ou circulação fronteiriços às portas de até dois elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a um metro e cinquenta centímetros, medido perpendicularmente ao plano onde se situam as portas, acrescida de vinte centímetros para o número de elevadores excedentes.

Art. 143. As áreas de circulação vertical de uso comum nas edificações serão consideradas não computáveis para fins de coeficiente de aproveitamento

Elevadores

Art. 144. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros, a edificação que tiver o piso do último pavimento situado em altura superior a dez metros do nível da soleira do andar térreo, qualquer que seja a posição deste em relação ao nível do logradouro, e ainda que usados para garagens, salões de festas ou playgrounds, sendo que esse elevador deverá servir obrigatoriamente a esses ambientes.

Art. 145. As edificações cuja altura seja superior a vinte e três metros ou que tenham mais de oito pavimentos deverão ter no mínimo dois elevadores.

Art. 146. Deverão ser observadas as disposições da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município ou regulamentação específica, no que se refere às exigências de instalação de elevadores nas edificações, prevalecendo as normas mais restritivas.

Art. 147. Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, o único elevador ou, pelo menos, um dos elevadores deverá:

I - estar situado em local a eles acessível;

II - estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;

III - possuir dimensões internas mínimas de um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros e porta com vão livre de oitenta centímetros; e

IV - servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas para pessoas com deficiência.

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

Obras complementares das edificações

Art. 148. As obras complementares obedecerão às seguintes condições:

I - marquises: quando empregadas apenas para a proteção do acesso principal de uma edificação, forem engastadas na edificação, estejam sobre o passeio público e não tiverem colunas de apoio na parte que avança sobre a calçada, não sendo consideradas áreas construídas, podendo avançar até no máximo dois terços da calçada com pé-direito mínimo de dois metros e cinquenta centímetros, respeitadas a distância de segurança de fios e placas sinalizadoras;

II - mezaninos: assim considerados todo o compartimento, sobre um ambiente, aberto pelo menos em um dos lados e voltados diretamente para esse com pés-direitos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

mínimos de dois metros e cinquenta centímetros, sendo considerados como pavimento e área construída para fins de coeficiente de aproveitamento;

III - beirais: considerados como áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento todo o beiral, quando sua projeção ultrapassar a um metro do alinhamento do prédio;

IV - sacadas e avanço da laje de cobertura: não serão considerados como áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, quando atenderem as três especificações, a seguir:

a) tiverem projeção máxima de um metro a partir do alinhamento do prédio;

b) tiverem no mínimo dois lados abertos, com peitoril de um metro e dez centímetros da cota do piso;

c) não tiverem colunas de sustentação.

V - pergolados: poderão estar localizados nas faixas de recuos obrigatórios e não terão sua projeção incluída no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote, desde que:

a) a parte vazada seja correspondente a no mínimo oitenta por cento da área de sua projeção; e

b) a parte vazada não tenha qualquer dimensão inferior a duas vezes a altura da nervura.

VI - abrigos de medidores e cabines de força: deverão observar estritamente os limites e disposições estabelecidas pelas normas técnicas oficiais e exigências das concessionárias e poderão ocupar o recuo e estar no alinhamento do lote, não sendo considerados áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, não sendo permitida em nenhuma situação a ocupação do passeio/via pública para instalação destes;

VII - portarias, guaritas e abrigos para guarda: poderão ocupar os recuos, desde que possuam área inferior a seis metros quadrados, não sendo consideradas áreas construídas para os índices urbanísticos;

VIII - piscinas: as piscinas descobertas podem ocupar os recuos, desde que afastadas um metro das divisas, não sendo consideradas áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, consideradas como área impermeável;

IX - caixas d'água e casas de máquinas: não são consideradas áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento quando estiverem no subsolo ou em andar próprio para este fim, desde que não configure local habitável;

X - chaminés: devem distar de no mínimo um metro e meio da divisa do lote, e o ponto de emissão de fumaça estar a pelo menos um metro acima do gabarito máximo permitido no zoneamento ou um metro acima dos vizinhos já consolidados;

XI - vitrines: serão consideradas áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, devendo respeitar os recuos;

XII - toldos: quando no alinhamento do lote, devem estar recuados a meio centímetro da guia e com altura mínima de dois metros e meio, e para não serem considerados áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, deverão ter dispositivo que permita o recolhimento e ocupe, no máximo, cinquenta por cento do recuo, quando aberto;

XIII - abrigos de lixo: podem ocupar os recuos e não serão considerados áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, desde que menores que quatro metros quadrados;

XIV - abrigos para veículos: não serão considerados áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento abrigos de até vinte metros quadrados, ou aqueles



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

cobertos por pergolados vazados ou tecidos e/ou materiais que não se caracterizem como construções permanentes, ou sem vedação lateral, podendo ocupar o recuo frontal, sendo que a área excedente entrará para cálculo no coeficiente de aproveitamento;

XV - abrigos para animais: podem ocupar os recuos e não serão considerados áreas construídas para fins de coeficiente de aproveitamento, desde que menores que três metros quadrados;

XVI - edículas: consideram-se edículas ou construção secundária, a construção complementar independente, erguida ao lado da construção principal, sendo:

- a) área total de até vinte e cinco por cento da projeção horizontal da construção principal;
- b) ocupação de no máximo setenta e cinco por cento do recuo de fundo, se não houver logradouro confrontante com este;
- c) construção sempre térrea ou no máximo com dois pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de sete metros; e
- d) aprovados de forma isolada, desde que a edificação principal já possua alvará de construção aprovado, sendo considerado como projeto para ampliação.

XVII - proteção para portão e abrigo para portão social: não serão consideradas área construída para fins de coeficiente de aproveitamento e poderão ocupar os recuos, desde que possuam área inferior a seis metros quadrados e largura igual ou inferior a um metro; e

XVIII - infraestrutura verde: as edificações em geral, que devem contemplar, preferencialmente, equipamentos e/ou sistemas de infraestrutura verde que busque promover a qualidade ambiental, da microdrenagem e/ou da paisagem urbana:

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

Art. 149. As edificações residenciais multifamiliares, condomínios ou loteamentos fechados e as edificações comerciais, industriais e de serviços de grande porte deverão ser dotadas de abrigo destinado ao armazenamento temporário de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto à via pública, respeitando-se o que segue:

I - abrigo em local fechado, ventilado, impermeabilizado e protegido contra intempéries e com instalação de ralo interligado à rede de esgoto;

II - ser dimensionado para acumular para o período compreendido entre uma coleta e outra, todo o volume de lixo proveniente da edificação; e

III - lixo acondicionado, considerando-se a separação entre materiais recicláveis, quando houver coleta seletiva disponível, lixo orgânico e outros materiais que sejam recolhidos por serviço específico, considerando-se as normas técnicas aplicáveis.

Vagas

Art. 150. Os edifícios de habitação coletiva com qualquer número de pavimentos deverão ter local para estacionamento de um auto de passeio, no mínimo, por unidade habitacional, podendo ser aplicado na proporção de oitenta por cento de automóveis e vinte por cento de motos.

Art. 151. Os edifícios destinados a qualquer tipo de atividade que não seja habitacional deverá ter uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

construída, excluídas as áreas de garagens, sanitários, depósitos e circulações verticais e horizontais.

Art. 152. Edifícios de uso misto, uma vaga para cada cinquenta metros quadrados de área comercial computável e uma vaga por unidade habitacional.

Art. 153. *Todo local de reuniões, tais como templos, auditórios, teatros e cinemas deverão ter uma vaga para cada dez metros quadrados da capacidade máxima de público, excluindo-se as áreas molhadas, administrativas e técnicas.*

Art. 154. *Todo estacionamento coletivo deve reservar vagas especiais, sendo que cinco por cento do total de vagas do estacionamento sejam destinadas a idosos e dois por cento a portadores de deficiência, sendo obrigatoriamente as mais próximas da entrada principal, atendendo as dimensões mínimas estabelecidas em normas técnicas específicas.*

Instalações gerais

Art. 155. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados tendo em vista a segurança, a higiene, a economia e o conforto dos usuários, de acordo com as especificações das concessionárias e normas técnicas oficiais.

Escoamento e armazenamento de águas pluviais

Art. 156. Não será permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários ou direto na boca de lobo.

Art. 157. Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos sobre as calçadas e os imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta, pelo sistema de coletor próprio.

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

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

3º Caso sejam necessárias obras para viabilizar a passagem mencionada no § 2º do art. 157, o custo da obra será a cargo do proprietário do imóvel a montante, podendo ser acordado entre as partes, caso haja interesse mútuo na obra.

Art. 158. As instalações prediais de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, segurança, higiene, conforto, durabilidade e economia, atendendo as normas da ABNT.

Art. 159. Toda edificação com área impermeabilizada superior a quinhentos metros quadrados, para lotes edificadas ou não, deverá conter sistema de captação de água de chuva conforme disposto em legislação estadual.

Instalações prediais de água e esgoto

Art. 160. Todo prédio deverá ser abastecido por água potável em quantidade suficiente ao fim a que se destina, dotado de dispositivos e instalações adequados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 161. Onde houver redes públicas de água ou de esgoto em condições de atendimento, as edificações novas ou as já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas, cabendo à prefeitura, em conjunto com a concessionária prestadora dos serviços públicos de saneamento, a fiscalização.

Art. 162. É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos

Art. 163. Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e quantidade suficiente para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

Art. 164. A capacidade mínima dos reservatórios prediais e a carga adicional à exigida para combate a incêndios será calculada segundo os critérios fixados nas instruções técnicas do Corpo de Bombeiros e na ABNT.

Art. 165. São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária.

Art. 166. Nas áreas não atendidas por redes de água ou esgoto, só poderão ser aprovados projetos de edificação quando houver solução técnica de saneamento aprovada por órgãos competentes, em conformidade com as disposições da concessionária local.

Passeios

Art. 167. Todos os proprietários ou compromissários de imóveis localizados em área urbana do Município de Mairiporã, em vias que possuam guias e/ou sarjetas e pavimentação ou calçamento, ficam obrigados à construção e conservação dos passeios.

Art. 168. Os passeios serão construídos em concreto simples, sarrafeado, ou material antiderrapante, com juntas de dilatação, sendo que a prefeitura poderá fornecer as especificações técnicas quanto à sua execução.

Materiais

Art. 169. O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos serão de inteira responsabilidade do profissional responsável técnico autor do projeto e responsável pela execução da obra, que deverá assegurar a estabilidade, segurança e salubridade das edificações em conformidade com as normas técnicas da ABNT e outras normas técnicas aplicáveis, com a legislação estadual e federal e com a boa técnica, e garantindo o desempenho adequado a sua finalidade.

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

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

Art. 170. Os componentes básicos da edificação, que compreendem fundações, estruturas, paredes e cobertura deverão apresentar resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, estabilidade e impermeabilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

adequados à função e porte da construção, serem especificados e dimensionados por profissional habilitado e atenderem as normas da ABNT.

Infrações e penalidades

Art. 171. As infrações aos dispositivos deste código ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, aplicáveis isolada ou simultaneamente:

- I** - auto de infração;
- II** - embargo;
- III** - multa;
- IV** - interdição; ou
- V** - demolição.

Art. 172. O auto de infração será aplicado ao proprietário ou compromissário ou responsável pela obra quando forem constatadas as seguintes irregularidades:

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

Parágrafo único. Quando o proprietário ou compromissário ou responsável pela obra declarar, no ato da fiscalização, a inexistência de projeto aprovado, o auto de infração será acompanhado de embargo.

Art. 173. O autuado deverá se manifestar sobre o auto de infração a que se refere o art. 172 no prazo três dias úteis, a contar do recebimento.

Parágrafo único. Caso o autuado não se manifeste no prazo citado neste artigo, será gerada multa do auto de infração e embargo.

Art. 174. Após a manifestação do interessado sobre o auto de infração e embargo a que se refere o art. 173, e constatada irregularidade da obra, será o proprietário ou compromissário do imóvel notificado para, no prazo de até trinta dias providenciar a regularização, aplicando-se a multa.

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

§ 2º O prazo mencionado no caput do art. 174 poderá ser prorrogado, por solicitação do interessado, por igual período, a critério dos órgãos técnicos da prefeitura, devendo ser mantido o embargo da obra durante este período.

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

Art. 175. A obra embargada poderá ser sinalizada pela prefeitura com a placa “obra embargada”, a critério dos órgãos técnicos, contendo as informações técnicas e



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

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

Art. 176. Sanadas as irregularidades da infração administrativa de agravamento nos prazos descritos anteriormente, a obra poderá ter prosseguimento, com o levantamento do embargo.

Parágrafo único. Caso não sejam sanadas as irregularidades nos prazos descritos no art. 174, deverá ser processada a multa do embargo ao responsável.

Art. 177. No caso de embargo poderá ser autorizada a execução de obras, a critério dos órgãos técnicos da prefeitura, caso haja riscos à segurança ou à salubridade do local, ou de seu entorno imediato.

§ 1º A autorização ocorrerá mediante requerimento protocolado pelo embargado, devidamente instruído por relatório e/ou laudo elaborado por responsável técnico legalmente habilitado, com a apresentação de documento de responsabilidade técnica.

§ 2º Será mantido o auto de infração e embargo da obra.

§ 3º A multa não poderá ser cancelada.

Art. 178. Será emitido auto de demolição total ou parcial a ser executado pelo proprietário, comissário ou responsável da obra no prazo de trinta dias, quando a obra estiver em desacordo com o estabelecido neste código, que esteja situada em área irregular ou clandestina e que não possa ser colocada em concordância com seus dispositivos.

§ 1º No caso de demolição, esgotadas as diligências administrativas ou a qualquer tempo, sem prejuízo da incidência de multa, poderão ser tomadas as providências judiciais cabíveis.

§ 2º Na recusa ou não atendimento do auto de demolição de obra no curso do seu prazo, a mesma poderá ser realizada pela prefeitura, a critério dos órgãos técnicos, cobrando do infrator os valores correspondentes aos serviços efetuados, através das tabelas oficiais.

Art. 179. As informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, seja em documentos apresentados ou constatados em vistoria realizada em qualquer fase da obra, acarretarão indeferimento do requerimento ou a cassação automática do alvará expedido, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas, garantindo ao infrator o direito à ampla defesa em prévio e regular processo administrativo próprio.

Parágrafo único. Em caso de constatação de informações inverídicas ou que evidenciem intenção dolosa de burla à lei, além da sanção do caput do art. 179, será aplicada multa de forma solidária ao proprietário, sucessor a qualquer título, possuidor de tutela, profissional devidamente habilitado e/ou procurador devidamente constituído, conforme o caso concreto.

Art. 180. Os recursos interpostos contra o auto de infração, multas, embargos ou demolições serão dirigidos ao setor de fiscalização, que é a autoridade competente para a apreciação e decisão em primeira instância.

§ 1º Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em primeira instância, caberá recurso ao secretário de Obras e Planejamento, sem efeito suspensivo, no prazo de quinze dias corridos da decisão em segunda instância.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em segunda instância, caberá recurso à Procuradoria-Geral sem efeito suspensivo, no prazo de quinze dias corridos da decisão de terceira instância administrativa.

§ 3º Do despacho decisório que não acolher as razões de defesa, em terceira instância, caberá recurso ao prefeito municipal sem efeito suspensivo, no prazo de cinco dias corridos da decisão em última instância administrativa.

Art. 181. Pelas infrações às disposições deste código serão aplicadas ao autor ou equivalente, conforme o caso, as seguintes multas, vinculadas à UFM - Unidade Fiscal Municipal:

INFRAÇÃO	Multa ao proprietário ou equivalente
	Unidade Fiscal do Município (UFM)
A- Ausência de placa de obra ou de documentos obrigatórios na obra.	10 UFM
B- Execução de obras ou serviços capazes de causar impacto ao meio ambiente sem apresentação de licenciamento dos órgãos competentes.	50 UFM
C- Ausência de medidas para evitar qualquer dano às construções lindeiras e/ou vias existentes.	35 UFM
D- Início de obra sem as aprovações necessárias ou sem acompanhamento técnico.	0,75 UFM/m ² de construção
E- Ocupação de edificação sem o "habite-se".	0,5 UFM/m ² de construção
F- Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado.	0,5 UFM/m ² de construção
G- Construção ou instalação executada de maneira a por em risco a estabilidade da obra ou a segurança desta, do pessoal empregado ou da coletividade.	25 UFM
H- Inobservância do alinhamento e nivelamento.	15 UFM
I- Irregularidades com relação ao canteiro e execução da obra.	20 UFM
J- Não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de elementos diversos na obra.	30 UFM
K- Escoamento ou encaminhamento de águas pluviais ou esgoto de forma irregular ou não aprovada.	20 UFM
L- Não atendimento ao embargo.	1 UFM/DIA
M- Danos e obstrução ao passeio.	25 UFM



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 1

GLOSSÁRIO

Para os efeitos de aplicação deste código são adotadas as seguintes definições:

- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Acessibilidade: condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de edificação, espaço, mobiliário e equipamento;
- Acessível: edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente;
- Acréscimo ou aumento: ampliação de área de edificação existente;
- Alinhamento: linha legal que limita o terreno e a via ou o logradouro público;
- Alvará: instrumento da licença ou da autorização para construir ou reformar;
- Andaime: estrutura necessária à execução de trabalhos em lugares elevados, que não possam ser executados em condições de segurança a partir do piso, sendo utilizada em serviços de construção, reforma, demolição, pintura, limpeza e manutenção;
- Apartamento: unidade residencial autônoma em edificação multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;
- Aprovação de projeto: ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção, ampliação ou reforma;
- Área de acumulação: espaço destinado à parada eventual de veículos, situado entre o alinhamento e o local de estacionamento propriamente dito;
- Área de construção: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
- Área computável para o coeficiente de aproveitamento: é toda área construída, que deverá ser computada para o cálculo de coeficiente de aproveitamento;
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- ático: pavimento de cobertura de uma edificação, possuindo área coberta menor que a dos pavimentos inferiores, de acordo com limites fixados em lei;
- Balanço: avanço, acima de pavimento de referência, de parte da fachada da edificação sobre o afastamento frontal;
- Beiral ou beirado: prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;
- Bicicletário: equipamento de uso coletivo para estacionamento de bicicletas;
- Canteiro de obras: espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como escritório de campo, depósitos, andaime, plataforma e tela protetora, visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público, sendo proibida a permanência de material de construção no passeio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- Circulação: elemento de composição arquitetônica, horizontal ou vertical, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza;
- Corredor: local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;
- Cota: distância entre um ponto do terreno e um plano de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;
- Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- Demolição: processo utilizado na construção civil que visa a derrubada controlada de um edifício (casas, prédios, galpões, muros etc.), derrubamento de uma edificação, muro ou instalação;
- Dependências de uso comum: conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;
- Edificação: obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais;
- Edificação de uso misto: edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso, incluindo o habitacional;
- Embargo: ato administrativo que determina a paralização de uma obra ou serviço em execução sem a respectiva licença ou por desatendimento à legislação de obras e edificações;
- Equipamento: elemento destinado a garantir ou completar uma edificação, a esta se integrando;
- Escada: elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;
- Especificação: discriminação dos materiais e serviços empregados na construção;
- Estacionamento: local descoberto destinado à guarda de veículos;
- Faixa sanitária: área *non aedificandi* cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;
- Forro: designação para o material de acabamento dos tetos dos compartimentos;
- Forro falso: forro removível, de material leve, geralmente suspenso da laje ou da estrutura do telhado;
- Garagem: local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;
- Guarda-corpo: barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos etc.;
- Habitação coletiva: edificação usada para moradia de grupos de pessoas, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos etc.;
- Habitação multifamiliar: edificação usada para moradia em unidades residenciais



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

autônomas;

- Habite-se: atestado de verificação da regularidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da prefeitura para a sua ocupação ou uso;
- Hotel: edificação usada para serviços de hospedagem, cujos compartimentos destinados a alojamentos são, exclusivamente, das espécies apartamento (dormitório com banheiro privativo) e suíte;
- Interdição: ordem e ato de fechamento e desocupação do imóvel em situação irregular ou de risco em relação às condições de estabilidade, segurança ou salubridade;
- Jirau: mezanino construído de materiais removíveis e que não configurem local de permanência;
- Local de reunião: ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnam mais de vinte pessoas, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados;
- Logradouro público: espaço de domínio público e de uso comum do povo;
- Loja: tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços;
- Marquise: balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação;
- Meio-fio: bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro;
- Mezanino: piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente;
- Movimento de terra: modificação do perfil do terreno;
- Muro de arrimo: muro resistente, que trabalha por gravidade ou flexão, construído para conter maciço de terra, empuxo das águas de infiltração, sobrecarga de construção, "sobre aterro" e situações similares, bem como suportar desnível de terreno superior a um metro;
- Obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;
- Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;
- Passagem: circulação, coberta ou não, com pelo menos um de seus lados aberto;
- Passeio ou calçada: parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;
- Patamar: piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada;
- Pavimento: parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos;
- Pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

- **Pilotis:** conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar predominantemente aberto em seu perímetro e que não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação, deduzidos para este efeito, os subsolos, sobrelojas ou mezaninos;
- **Pé-direito:** distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro falso, se houver;
- **Peitoril:** superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;
- **Perfil natural do terreno:** situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
- **Pergolado:** construção com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura e tendo a área vazada de no mínimo oitenta por cento;
- **Platibanda:** mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;
- **Piso:** plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;
- **Rampa:** elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;
- **Reconstrução:** obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores;
- **Recuo:** faixa do imóvel referente às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno;
- **Reentrância:** espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa;
- **Reforma:** obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria;
- **Reparo:** obra ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria, e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação;
- **Restauro ou restauração:** recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características anteriores;
- **RRT – Registro de Responsabilidade Técnica** emitida pelo CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- **Sacada ou balcão:** parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior;
- **Saguão ou hall:** compartimento de entrada em uma edificação, onde se encontra ou que pode dar acesso à escada; local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos;
- **Saliência:** elemento arquitetônico da edificação que se destaca em relação ao plano



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

de uma fachada;

- Sótão: pavimento resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início do telhado, com inclinação inferior a quarenta e cinco graus;
- Subsolo: pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referência de nível definida em lei;
- Tapume: vedação provisória usada durante a construção;
- Terraço: local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável;
- Teto: acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio;
- Toldo: elemento de proteção constituindo cobertura de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;
- Unidade autônoma: edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente; uso predominante: ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são partes integrante desta ocupação principal;
- UTM - sistema de coordenadas cartesianas bidimensional para dar localizações na superfície da Terra;
- Varanda: parte da edificação, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;
- Verga: peça superior do marco de uma esquadria, ou paramento inferior da parede que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão, distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado;
- Vistoria: diligência efetuada pela prefeitura, tendo por fim verificar as condições de regularidade de uma construção ou obra.