LEI COMPLEMENTAR Nº 1.025
DE 16 DE JANEIRO DE 2019

(Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 10148/2023)

(Projeto de Lei Complementar nº 15/2018 – Autor: Prefeito Municipal)

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

PAULO ALEXANDRE BARBOSA, Prefeito Municipal de Santos, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão realizada em 14 de dezembro de 2018 e eu sanciono e promulgo a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.025

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

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

Art. 2º Toda construção, reforma, ampliação de edifícios, bem como demolição, efetuadas por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente lei complementar.

§ 1º Os projetos referentes aos bens públicos de propriedade ou utilizados pelo Município, independem da expedição dos documentos de que trata esta lei complementar, ficando, no entanto, sujeita ao atendimento das disposições e legislações pertinentes à matéria.

§ 2º VETADO.

Art. 3º Visando exclusivamente a observância das prescrições urbanísticas e edilícias do Município, e legislação correlata pertinente, a Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, licenciará e fiscalizará a execução, a

utilização, as condições de segurança e de habitabilidade das obras, das edificações, dos equipamentos e das instalações.

Art. 4º Esta lei complementar complementa as exigências estabelecidas pela legislação municipal que regula o uso, o parcelamento, a ocupação do solo e as posturas municipais, orientando e normatizando a elaboração de projetos e a execução de edificações no Município.

Parágrafo único. As edificações de interesse social serão regidas por lei específica.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para os fins da presente lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I – alvará: documento expedido pela PMS que autoriza ato sujeito à fiscalização da PMS;

II – carta de habitação: documento que certifica ter sido a obra concluída, de acordo com o projeto aprovado;

III – escala adequada: escala que permita a visualização e o exame do projeto;

IV – "Flat-Service" ou "Apart-Hotel": edifício pluri-habitacional que dispõe de serviços de hotelaria;

V – instalações: equipamentos e suas estruturas em geral, de antenas de radiodifusão e telecomunicações, elevadores, plataformas, monta-cargas, escadas rolantes, duplicadores de vagas e equivalentes, painéis, totens e seus similares;

VI – obra: construção, reforma ou demolição de um edifício;

VII – proteção acústica: adoção, comprovada em memorial descritivo e plantas, de materiais e métodos construtivos que, de forma única ou conjunta, permitam o isolamento e tratamento acústico adequados, promovendo o controle dos níveis de pressão sonora conforme padrões estabelecidos por normas da ABNT.

Art. 6º Para os fins desta lei complementar, as entidades ou expressões serão identificadas pelas seguintes siglas ou abreviaturas:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II – ART: Anotação de Responsabilidade Técnica, documento recolhido pelo profissional para cada obra ou serviço, preenchido de acordo com ato normativo do CREA;

III – CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

IV – CONDEPASA: Conselho de Defesa do Patrimônio

Cultural de Santos;

V – CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

VI – NBR: Norma Brasileira Registrada;

VII – PGRSCC: Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil;

VIII – PMS: Prefeitura Municipal de Santos;

IX – P.C.D.: Pessoas com Deficiência;

X – RRT: Registro de Responsabilidade Técnica, documento emitido pelo profissional para cada obra ou serviço, preenchido de acordo com ato normativo do CAU;

XI – RT: Responsável Técnico.

CAPÍTULO III - DAS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

Art. 7º É responsabilidade do possuidor ou do proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, de suas edificações, equipamentos e instalações, sua utilização, bem como pela observância das prescrições desta lei complementar.

§ 1º O possuidor do imóvel, ao apresentar prova da sua condição de possuidor, responderá civil e criminalmente pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da PMS em reconhecimento da sua posse.

§ 2º O proprietário ou possuidor do imóvel somente poderá iniciar as obras ou serviços após a respectiva licença ou nos casos previstos nos parágrafos 2º a 7º do artigo 24 e no parágrafo 2º do artigo 31 desta lei complementar.

§ 3º O proprietário ou possuidor do imóvel deve paralisar a obra, se o RT solicitar baixa de sua ART ou RRT, conforme o caso, até que haja a assunção de um novo RT.

Art. 8º É responsabilidade do autor do projeto o conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho, de acordo com as normas técnicas e legislações pertinentes.

Art. 9º É responsabilidade do RT, nos termos do Código Civil, a execução das obras ou serviços que garantam a solidez e segurança da construção ou instalação e sua estabilidade, observando a legislação pertinente, normas técnicas e conforme projeto aprovado na PMS.

Parágrafo único. O RT será o responsável por qualquer sinistro ou acidente nas obras ou instalações, decorrentes de deficiências do projeto ou da sua execução.

Art. 10. Será considerado o RT pela obra ou instalação, o profissional habilitado que conste no processo e na licença para edificar expedida como responsável técnico, o qual responderá perante a PMS por toda a execução da obra ou instalação, desde a expedição da licença para edificar até a sua baixa ou a carta de habitação.

§ 1º É facultada, mediante comunicação à PMS, a baixa da responsabilidade técnica da obra ou instalação, desde que apresentado:

I – laudo técnico elaborado por profissional habilitado detalhando o estágio em que a obra se encontra até a data da comunicação, atestando a segurança e estabilidade da obra ou instalação;

II – ciência do proprietário, no caso da comunicação ser efetuada pelo RT ou ciência do RT, no caso da comunicação ser efetuada pelo proprietário.

§ 2º Em caso de falecimento, doença grave ou outro impedimento do RT atuante, que obste o pleno exercício das suas atividades profissionais, será obrigatória a substituição do profissional.

Art. 11. É responsabilidade do autor do projeto e do RT a observância das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos e em especial pelo atendimento das normas e legislação específicas referentes à acessibilidade de P.C.D.

Art. 12. É responsabilidade do RT, do proprietário ou do possuidor do imóvel garantir a segurança, proteção das propriedades vizinhas, e seus ocupantes, assim como na via pública, durante a execução de obras, demolições ou serviços, observando-se as prescrições estabelecidas em normas técnicas da ABNT ou legislação pertinente.

Art. 13. Os profissionais habilitados para exercerem autoria e reponsabilidades por projetos, obras, demolições, serviços e instalações deverão estar inscritos no órgão competente da PMS.

Parágrafo único. Para atendimento do "caput", os profissionais habilitados deverão apresentar a cópia de seus registros no CREA ou CAU atualizados e comprovação de inscrição, como autônomos ou empresas, na PMS ou em outra prefeitura do Estado de São Paulo, através de cópia de certidão atualizada expedida pela prefeitura onde está inscrito.

TÍTULO II
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I - DOS PROJETOS E DAS APROVAÇÕES

Art. 14. O projeto de uma edificação para fins de aprovação e expedição de licença na PMS, compõe-se de projeto arquitetônico e memorial descritivo.

§ 1º Poderão ser exigidos projetos complementares ou a aprovação de outros órgãos por ocasião da análise do projeto da edificação, de acordo com a legislação federal, estadual, municipal e demais normas vigentes.

§ 2º A representação gráfica dos projetos deverá seguir as diretrizes da ABNT.

Art. 15. O projeto arquitetônico compreenderá, no mínimo:

a) planta de situação do terreno na quadra, contendo a orientação Norte-Sul e planta de localização com a identificação dos imóveis confinantes;

b) implantação da edificação no terreno, na escala adequada, devidamente cotada, com todos os elementos que caracterizam o terreno, suas dimensões, recuos de todos elementos salientes, reentrantes, áreas e poços, além de todo elemento existente no passeio fronteiriço;

c) plantas de todos pavimentos, mezanino, subsolo, cobertura, ático, telhado e de todos outros elementos que fazem parte do projeto, como helipontos e outros, na escala adequada, devidamente cotadas, com os recuos, dimensões dos compartimentos, suas destinações e áreas, vãos de iluminação e ventilação, além da indicação dos níveis dos pisos;

d) cortes ou perfis, longitudinais e transversais, que contenham a posição da edificação a ser construída, sua altura e todos os elementos salientes ou reentrantes, a identificação do número de pavimentos, com indicação dos respectivos níveis, e da escada, quando houver, todos devidamente cotados;

e) todas as fachadas distintas da edificação com a respectiva indicação dos materiais a serem utilizados;

f) quadro informativo conforme o Anexo Único desta lei complementar, que deverá constar em todas as plantas do projeto arquitetônico.

§ 1º Os projetos que não atenderem ao disposto no "caput" não serão analisados e o pedido de aprovação será indeferido.

§ 2º Nos projetos de edifícios de uso residencial uni-habitacional ou pluri-habitacional, a demonstração da compartimentação interna das unidades privativas é opcional e a responsabilidade da conformidade do projeto às disposições legais e regulamentares caberá exclusivamente ao autor do projeto.

Art. 16. A aprovação do projeto arquitetônico será concedida concomitantemente com a expedição da licença para edificar.

Parágrafo único. Os projetos de edifícios com mais de 05 (cinco) pavimentos ou com área construída maior que 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) ou com subsolos ou com fundações profundas, poderão ter a expedição da licença para edificar posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico, desde que solicitada pelo interessado no requerimento inicial.

Art. 17. A análise do projeto arquitetônico será efetuada mediante apresentação dos seguintes documentos devidamente assinados pelo interessado:

I – cópia da matrícula do imóvel obtida no Cartório de Registro de Imóveis ou da escritura de venda e compra ou do compromisso de venda e compra ou permuta;

II – cópia do espelho do carnê do IPTU atualizado;

III – cópia do CPF/CNPJ do proprietário do imóvel;

IV – 02 (dois) jogos do projeto arquitetônico impresso, devidamente assinados pelo proprietário e autor do projeto, assim como pelo RT quando a expedição da licença for concedida concomitantemente com a aprovação do projeto, e em mídia digital, em arquivos legíveis em formato PDF, ou no caso de projetos que não foram elaborados em software específico por meio de computadores, será aceito no formato jpeg;

V – 02 (duas) vias do memorial descritivo;

VI – ART ou RRT do autor do projeto arquitetônico ou do autor do levantamento no caso de legalização de obras;

VII – ART ou RRT do responsável técnico pelas obras;

VIII – ART do profissional responsável pelo projeto de fundações e estrutural no caso de obras com subsolos ou fundações profundas ou com mais de 05 (cinco) pavimentos ou com área construída a partir de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

IX – declaração do responsável técnico de que os projetos de fundações e estrutural respeitam o projeto arquitetônico aprovado;

X – croqui do canteiro de obras e do tapume, quando for o caso;

XI – aprovação do Plano de Gerenciamento dos

Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRSCC;

XII – aprovação do Comando da Aeronáutica – COMAER, quando for o caso;

XIII – declaração do RT quanto a utilização de produtos e subprodutos de madeira de procedência legal, conforme Anexo Único da Lei Complementar nº 695, de 06 de outubro de 2010.

§ 1º Intervenções em monumentos e áreas urbanas de interesse cultural, assim como em imóveis tombados, protegidos com Nível de Proteção - NP1 ou Nível de Proteção - NP2, dentro ou fora de Área de Proteção Cultural, deverão ter a autoria e responsabilidade técnica de profissional habilitado conforme Decisão Normativa nº 83, de 26 de setembro de 2008, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, ou outro instrumento normativo correspondente.

§ 2º Nos casos previstos no parágrafo único do artigo 16 desta lei complementar, quando for expedida a licença para edificar posteriormente a aprovação do projeto, os documentos relacionados nos incisos VII, VIII, IX, X, XI e XIII do "caput", poderão ser apresentados na ocasião do pedido da licença para edificar, assim como a assinatura do RT nas plantas do projeto arquitetônico, prevista no inciso IV.

§ 3º VETADO.

§ 4º VETADO.

Art. 18. Nos casos de aprovação de projeto de reforma de imóvel existente regularizado, com ou sem acréscimo de área ou mudança de uso, em que houver aumento da sobrecarga, além dos documentos relacionados no artigo 17, deverá ser apresentado laudo técnico atestando que a sobrecarga não afetará a segurança da edificação.

Art. 19. Nos casos de projetos referentes à legalização de obras ou instalações, além dos documentos relacionados nos incisos I a VI do artigo 17 desta lei complementar, deverá ser apresentado Laudo Técnico de Vistoria, de acordo com as normas da ABNT, atestando as condições de estabilidade estrutural e segurança das obras ou instalações, acompanhado da ART ou RRT, além do AVCB ou CLCB, ou outro documento correspondente de certificação do Corpo de Bombeiros.

Art. 20. Todo projeto arquitetônico situado em qualquer área dos morros, deverá ser submetido a manifestação dos órgãos municipais competentes e poderão ser solicitados os seguintes documentos, acompanhados da

respectiva ART ou RRT:

I – planta topográfica do terreno e áreas adjacentes, na escala adequada contendo curvas de nível de metro em metro;

II – perfis longitudinais e transversais do terreno devidamente atualizados;

III – perfis projetados, tanto longitudinais como transversais, após o desmonte e aterros;

IV – projetos das obras de drenagem, sustentação e proteção previstas;

V – laudo geotécnico.

Art. 21. Nas construções, modificações ou acréscimos em área comum de condomínios, será obrigatória a apresentação da declaração do representante legal de que a obra foi aprovada através de assembleia, de acordo com a legislação federal, pelos condôminos do bloco ou do conjunto, no caso de a área pertencer a mais de um bloco.

Parágrafo único. No caso de não estar constituído o condomínio, deverá ser apresentada a anuência dos proprietários de acordo com a legislação federal.

Art. 22. Todo projeto arquitetônico para intervenção em imóveis tombados ou gravados com Nível de Proteção - NP1 ou Nível de Proteção - NP2, dentro ou fora de Áreas de Proteção Cultural - APC, deverá ser submetido a análise e manifestação do CONDEPASA e poderão ser solicitados documentos técnicos conforme estipulam as Resoluções Normativas daquele órgão de proteção.

Art. 23. Intervenções com previsão de escavações em bens culturais protegidos – sejam imóveis ou logradouros públicos – situados em áreas de interesse e potencial arqueológico, deverão ter o acompanhamento e monitoramento de arqueólogo, conforme legislação federal e portarias do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN que regulamentam a pesquisa e proteção de objetos de interesse arqueológico.

Art. 24. Nos casos de processos que necessitem de esclarecimentos, correções ou complementação da documentação, será publicado convite ao interessado no Diário Oficial do Município para o atendimento das exigências.

§ 1º O convite mencionado no “caput” será feito pelo órgão competente uma única vez, exceto se as alterações feitas pelo interessado resultarem em novas infrações.

§ 2º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem despacho ou convite ao interessado, a obra ou serviço, poderá ter início, desde que seja protocolizada comunicação prévia, assinada pelo RT e proprietário, acompanhada dos seguintes documentos:

I – cópia da ART ou RRT do responsável técnico;

II – declaração do autor do projeto e do responsável técnico de que as obras serão executadas em conformidade com as normas e legislação pertinentes e que se responsabilizarão pela demolição das obras que porventura estejam em desacordo com a legislação;

III – no caso das edificações que contenham subsolo ou fundações profundas deverão ainda ser apresentados os documentos relacionados no artigo 34 desta lei complementar.

§ 3º O prazo para o despacho decisório do pedido de aprovação do projeto não poderá exceder 90 (noventa) dias após a data do seu protocolo, caso contrário a obra poderá ter início, observando-se o parágrafo 2º.

§ 4º Em caso de indeferimento da aprovação do projeto, a obra iniciada nos termos dos parágrafos 2º e 3º, será embargada.

§ 5º Em caso de obra iniciada sem a comunicação prévia prevista nos parágrafos 2º e 3º, mesmo que tenham decorridos os prazos sem despachos, será embargada.

§ 6º A obra iniciada amparada nos parágrafos 2º e 3º que não estiver compatível com o projeto arquitetônico apresentado na PMS será embargada e a aprovação do respectivo projeto será indeferida.

§ 7º As edificações que necessitem da aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, as tombadas ou gravados com Nível de Proteção - NP1 ou NP2, as localizadas em áreas de risco e as demolições, não poderão iniciar as obras, em qualquer hipótese, antes da expedição da licença para edificar ou demolir.

Art. 25. O prazo para atendimento do convite será de no máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. Quando for necessária a apresentação de documentos ou aprovação de outros órgãos, poderá ser solicitado prorrogação do prazo para atendimento do convite.

Art. 26. Realizadas todas as alterações nas plantas originais e aprovado o projeto, o profissional será convidado, para apresentar no mínimo 04 (quatro) jogos de plantas do projeto impressas idênticas às analisadas, sem rasuras ou colagens, e devidamente assinadas pelo proprietário e pelo profissional e em arquivo digital em formato PDF, sendo que será aceito o formato jpeg, nos casos de projetos que não foram elaborados em software específicos por meio de computadores.

Parágrafo único. O projeto apresentado em arquivo digital será utilizado como memória, e não será considerado como projeto aprovado para efeito de expedição dos alvarás.

Art. 27. Aprovado o projeto e expedida a licença para edificar, o órgão competente da PMS entregará uma cópia do memorial descritivo e as plantas do projeto impressas acompanhadas dos respectivos alvarás, ao profissional autor do projeto, RT ou proprietário, permanecendo no processo 02 (dois) jogos de plantas do projeto impressas e o arquivo digital.

Art. 28. Decorridos 12 (doze) meses do despacho de aprovação e licença para edificar, não sendo iniciada a obra, os alvarás perderão a validade e o processo será arquivado.

§ 1º Nos casos previstos no parágrafo único do artigo 16 desta lei complementar, em que o alvará de aprovação e a licença para edificar forem expedidos separadamente, os prazos de validade serão:

I – 12 (doze) meses para o alvará de aprovação de projeto, desde que não tenha sido solicitada a licença para edificar;

II – 24 (vinte e quatro) meses para o alvará de aprovação de projeto, para projetos de edifícios com área construída total superior 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), desde que não tenha sido solicitada a licença para edificar;

III – 12 (doze) meses para a licença para edificar;

IV – 24 (vinte e quatro) meses para a licença para edificar, para edifícios com área construída total superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 2º Será permitida a prorrogação do prazo de validade do alvará de aprovação, uma única vez e por igual período, somente para os casos previstos no inciso I e II do parágrafo 1º, desde que seja solicitada pelo proprietário antes do seu término, devendo, para tanto, ser reexaminado o projeto de acordo com a legislação vigente na ocasião do pedido de prorrogação.

§ 3º Não será permitido aprovar projeto arquitetônico modificativo durante a vigência do prazo prorrogado.

§ 4º Não iniciada a obra no período previsto nos incisos III e IV do parágrafo 1º, a licença para edificar perderá a validade e o processo será arquivado, independente do pagamento de taxas.

Art. 29. Serão permitidas modificações no projeto aprovado, antes da expedição da carta de habitação, anexando os documentos necessários ao atendimento da legislação municipal, através de processo administrativo autônomo.

§ 1º As modificações pretendidas serão analisadas à luz da legislação vigente à época da sua aprovação ou à data do pedido, a que for menos restritiva.

§ 2º Não será exigido projeto modificativo para alterações de compartimentação interna às unidades autônomas em edifícios uni-habitacionais ou pluri-habitacionais.

§ 3º Serão autorizadas mediante anotações, as modificações na compartimentação interna das unidades autônomas em edifícios uni-habitacionais ou pluri-habitacionais e as modificações que não impliquem em acréscimo ou redução de área, em mudanças de uso do edifício ou em alteração de compartimentação.

Art. 30. Nas edificações existentes regularizadas que não estejam de acordo com as exigências estabelecidas nesta lei complementar, serão permitidas somente obras que atendam a legislação vigente.

CAPÍTULO II - DAS LICENÇAS

Art. 31. Nenhuma obra, demolição, serviço ou instalação, permanentes ou provisórias, poderão ser iniciadas sem a respectiva licença, exceto nos casos previstos nesta lei complementar.

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

I – reparos e substituição de revestimentos em geral, inclusive externos, até 02 (dois) pavimentos, desde que não haja alteração de vãos;

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

III – reparos e pavimentação de passeios em geral;

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

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

VI – construção ou modificação de muros nas divisas não confinantes com logradouro público, sem função de contenção e que atenda ao disposto no inciso I do artigo 56 desta lei complementar;

VII – muretas e gradis internos ao lote.

§ 2º Independe de licença, sendo obrigatória a comunicação prévia ao órgão competente, acompanhada da ART ou RRT e memorial descritivo, os serviços de:

I – manutenção, troca de revestimento ou pintura, substituição de esquadrias, troca de guarda corpo em sacadas e varandas de edificação que impliquem necessidade de andaime, balancim ou tapume;

II – substituição de cobertura em geral, desde que mantenha a volumetria original da edificação;

III – impermeabilização em geral;

IV – instalação de cercas elétricas;

V – alteração de compartimentação interna em unidades privativas em edificações residenciais uni-habitacionais ou pluri-habitacionais;

VI – obras emergenciais que interfiram em estrutura.

§ 3º É obrigatório o licenciamento de qualquer obra ou serviço não relacionados nos parágrafos 1º e 2º, principalmente nos seguintes casos:

I – quando interferir em logradouro público;

II – construção de muro frontal respeitado o alinhamento;

III – quando localizada em áreas de risco.

Art. 32. Qualquer demolição a ser realizada depende de licença e deverão ser apresentadas a cópia do espelho do carnê do IPTU e a aprovação do PGRSCC.

§ 1º A demolição de edificação com mais de um pavimento, ou acostada às divisas, depende da apresentação da ART ou RRT.

§ 2º A demolição parcial de uma edificação será analisada como projeto de reforma.

Art. 33. As instalações de "stand" de vendas e escritório de obras deverão ser provisórias, dependem de licença e deverão atender aos seguintes

requisitos:

I – apresentar 02 (duas) vias de plantas indicando a localização da instalação do "stand" de vendas e escritório no lote, com suas dimensões e afastamento das divisas, assinadas pelo proprietário e profissional responsável;

II – obedecer aos recuos mínimos laterais e de fundo exigidos na lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo permitido ocupar o recuo frontal até a altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) e com até 02 (dois) pavimentos;

III – apresentar ART ou RRT do profissional responsável;

IV – possuir acessibilidade às P.C.D.

§ 1º Será permitido o acostamento nas divisas laterais e fundos do lote, desde que apresente a concordância dos proprietários dos imóveis confinantes.

§ 2º Será admitido instalar o "stand" de vendas sobre trecho da calçada, desde que o avanço seja indicado na planta referida no inciso I do "caput", assim como a largura da calçada, contendo todos os obstáculos existentes e que sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) VETADO.

b) ser executado com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes e com altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

c) ser instalado de modo a permitir a acessibilidade em toda a extensão da calçada ocupada, garantindo passagem livre não inferior a 0,90m (noventa centímetros).

§ 3º As instalações não poderão permanecer no local em hipótese alguma no caso de perda de validade do alvará de aprovação ou da expedição da licença para edificar.

Art. 34. No pedido de licença para edificar de projetos de edifícios com subsolos ou com fundações profundas, além dos documentos relacionados no parágrafo 2º do artigo 17 desta lei complementar, deverão ser apresentados:

I – declaração do proprietário da obra de que foi elaborado laudo técnico preventivo de vistoria dos imóveis confinantes à obra;

II – relatório técnico elaborado por profissional habilitado, especificando o tipo de fundação profunda adotada, a profundidade estimada, o detalhamento e a localização de todas as peças estruturais, sendo proibida

qualquer interferência nos imóveis confinantes ou em área pública, o método de execução contendo informações sobre os equipamentos e materiais utilizados e nos casos previstos no artigo 94 desta lei complementar, especificações das medidas de controle de ruídos e vibrações e a duração prevista para execução total dos serviços e, nos casos de subsolo, o tipo de contenção de solo adotado;

III – declaração de profissional habilitado de que foi executada a sondagem do terreno;

IV – declaração de profissional habilitado de atendimento ao disposto no artigo 94 desta lei complementar, no caso de fundações profundas.

Parágrafo único. Em caso de apresentação de reclamação, formalizada ao órgão competente da Prefeitura, o referido órgão deverá verificar no local da obra se o Laudo Técnico previsto no inciso I está sendo respeitado, e se for constatado o desrespeito será dado o prazo de até 3 (três) dias úteis para a correção do problema ou reapresentação de Laudo Técnico que justifique com clareza os métodos e as técnicas para redução dos impactos.

Art. 35. A expedição da licença para edificar implica incidência de taxas, na forma prevista no Código Tributário.

§ 1º No caso das obras iniciadas sem a expedição da licença para edificar, as taxas serão cobradas a partir da data de início das obras informada na comunicação do início das obras ou na informação da fiscalização de obras.

§ 2º O início da obra será considerado a partir do momento em que começam as movimentações de terra, ou qualquer outra intervenção no imóvel que dependam de licença conforme disposto nesta lei complementar.

§ 3º O não pagamento das taxas de licença implicará no embargo da obra.

Art. 36. A paralisação da obra ou serviço, inclusive demolição, por prazo superior a 60 (sessenta) dias implicará em fechamento do terreno com muro e acesso através de portão além da observância de providências determinadas em laudo de vistoria administrativa, se o caso, sem interrupção da incidência das taxas de obras.

Parágrafo único. O não cumprimento desta disposição implicará, além das penalidades previstas nesta lei complementar, a execução do fechamento do terreno por parte da PMS, ficando o proprietário sujeito ao pagamento dos custos dos serviços acrescidos de 100% (cem por cento) a título de multa.

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO

Art. 37. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a prévia vistoria pela PMS e expedição da Carta de Habitação.

Art. 38. A Carta de Habitação deverá ser requerida pelo responsável técnico da obra ou pelo seu proprietário, devendo ser acompanhado de:

I – comprovantes de ligação e instalação de água, esgoto, energia elétrica e gás combustível;

II – alvará de funcionamento dos elevadores, plataformas elevatórias, escadas rolantes ou monta-cargas, quando existirem;

III – certificado de vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for exigido sistema de prevenção e combate a incêndio;

IV – declaração de atendimento ao PGRSCC;

V – laudo técnico com a descrição de cada uma das instalações de acessibilidade para P.C.D. atestando que estão de acordo com as normas da ABNT e legislações pertinentes, acompanhado da respectiva ART ou RRT;

VI – documento que ateste as condições da rede de drenagem, emitido pelo órgão competente pelas obras públicas da PMS;

VII – laudo técnico conclusivo de acordo com as normas da ABNT atestando as condições de estanqueidade e segurança, nos casos de depósitos de combustíveis e inflamáveis, e suas instalações subterrâneas e/ou aéreas, acompanhado da respectiva ART.

§ 1º No caso do órgão competente pelas obras públicas da PMS atestar que a rede de drenagem não está em perfeito estado devido a problemas causados pelas obras, a carta de habitação somente será expedida após:

a) o proprietário executar os serviços de reparo sob a supervisão dos técnicos do órgão competente pelas obras públicas da PMS, e apresentar novo documento que ateste que a rede de drenagem está em perfeito estado, emitido pelo órgão competente pelas obras públicas da PMS, ou;

b) apresentar quitação da DAM – Documento de Arrecadação Municipal emitida pelo órgão competente pelas obras públicas da PMS, referente aos custos dos serviços de reparo que serão executadas pelo Poder Público.

§ 2º Por ocasião do requerimento da Carta de Habitação deverão estar pagas todas as taxas até o mês em curso, multas e demais débitos existentes, relativos à obra.

Art. 39. Poderá ser expedida Carta de Habitação parcial se a obra tiver partes que possam ser habitadas ou ocupadas, independentemente das

demais, atendidas as normas de segurança em edificações.

§ 1º Para os edifícios executados em condomínio, as instalações prediais deverão estar concluídas, além das partes de uso comum das áreas a serem habitadas ou ocupadas.

§ 2º O requerimento de Carta de Habitação Parcial deverá ser instruído com documentos relacionados no artigo 38 desta lei complementar e planta das áreas a serem habitadas ou ocupadas, acompanhado de quadro demonstrativo da área construída total e da área objeto do requerimento.

§ 3º A área a ser habitada ou ocupada deverá estar isolada fisicamente das demais partes que estiverem em obras e atender as condições de habitabilidade exigidas.

Art. 40. Toda construção só poderá ser ocupada de acordo com uso da edificação indicado na Carta de Habitação, exceto nos casos previstos em norma municipal específica.

Art. 41. Por ocasião da vistoria, constatando-se que a edificação não foi executada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico, o proprietário ou o possuidor do imóvel será intimado a regularizar a obra no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º Não será considerada em desacordo com o projeto aprovado, a obra que não o descaracterize e não apresente divergências iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento) entre as medidas lineares constantes do projeto aprovado e as observadas na obra executada.

§ 2º Respeitados os limites mínimos previstos nas Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e legislações pertinentes, assim como nas exigências das legislações e normas vigentes de acessibilidade, aplica-se o disposto no parágrafo anterior, somente às seguintes hipóteses:

I – dos recuos indicados em projeto;

II – das dimensões de compartimentos;

III – das dimensões de vãos, inclusive de portas e janelas;

IV- vagas de autos, exceto as destinadas para P.C.D.

§ 3º Não se aplica o disposto no parágrafo 1º deste artigo, ao afastamento mínimo para abertura de compartimento voltado para a divisa

do lote e a áreas sujeitas a deslizamento de solo, rocha ou ao impacto dos mesmos.

TÍTULO III
DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I - DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Art. 42. Na execução da edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais e instalações utilizados devem satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção, atendendo ao que dispõe a ABNT em relação a cada caso.

§ 1º Em se tratando de material não convencional, os padrões mínimos exigidos devem ser determinados por órgão de pesquisa oficial.

§ 2º Fica vedada a utilização de superfícies contínuas de vidro que apresentem efeito refletivo, espelhado ou similar nas fachadas dos edifícios, excetuando-se as superfícies tratadas de modo a eliminar esse aspecto e condição.

Art. 43. As passagens, os corredores, as escadas, as rampas de pedestres e os acessos à edificação deverão atender as normas e legislação relativas à segurança, saídas de emergência, à acessibilidade de P.C.D. e outras normas e legislação pertinentes.

Art. 44. As escadas ou rampas de pedestres devem ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e passagem com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros), salvo disposição contrária existente em norma técnica.

Parágrafo único. Em caso de uso secundário ou eventual, será permitida a redução da largura da escada até o mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

Art. 45. É obrigatória a instalação de elevador nas edificações de mais de quatro pavimentos, obedecido o cálculo de tráfego previsto nas normas da ABNT.

§ 1º O critério do "caput" deste artigo aplica-se, também, no caso de construção nos morros, para o número de pavimentos localizado abaixo do térreo, independentemente do número projetado acima do térreo.

§ 2º Os espaços fronteiriços às portas dos elevadores

devem ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º Nas edificações com mais de 04 (quatro) pavimentos, em que for obrigatória a instalação de elevador, todas as unidades, pavimentos e as áreas comuns deverão ser atendidas por pelo menos 01 (um) elevador, provido de gerador, bateria ou qualquer dispositivo que garanta o seu funcionamento temporário para o resgate de passageiros no caso de falta de energia elétrica, observadas as normas da ABNT.

§ 4º A instalação de elevador deverá ser precedida da apresentação projeto de instalação e cálculo de tráfego, compatíveis com as normas da ABNT.

§ 5º Em cada grupo de elevadores de passageiros a serem instalados nas novas edificações, ao menos um dos equipamentos deverá atender as características estabelecidas pelas normas da ABNT para transporte de P.C.D.

§ 6º Quando a edificação comportar apenas um único elevador, este deverá ser adequado ao transporte de P.C.D., conforme as normas da ABNT.

§ 7º A edificação deverá possuir as vias de acesso necessárias à condução de P.C.D. até o elevador.

§ 8º O último pavimento, quando de uso coletivo, poderá ter seu acesso por meio de plataforma elevatória.

§ 9º Os edifícios a serem construídos, à exceção dos mencionados no "caput" e das residências unifamiliares, deverão indicar local no projeto para a instalação de elevador ou outro equipamento mecânico para P.C.D., que atenda as normas da ABNT.

§ 10. A instalação de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada ou rampa para pedestres.

§ 11. Em caso de ampliação e reforma em imóvel existente poderá ser tolerada a instalação de elevador com cabine de dimensões mínimas de 0,90 m (noventa centímetros) de largura e 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de profundidade, respeitados os demais acessórios para P.C.D. previstos na ABNT.

Art. 46. Para efeito desta lei complementar os

compartimentos são classificados em:

I – de utilização prolongada;

II – de utilização transitória;

III – de utilização especial.

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

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

§ 3º São compartimentos de utilização especial os destinados à permanência por tempo mínimo e estritamente necessário, tais como adegas, câmaras escuras, caixas fortes, câmaras frigoríficas, saunas, edifícios garagens e congêneres, além de depósitos, excetuados os de uso não residencial.

Art. 47. Os compartimentos de utilização prolongada devem:

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

II – ter o pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

Parágrafo único. Para os compartimentos de utilização prolongada destinados ao trabalho, ficam permitidas a iluminação artificial e ventilação mecânica, exceto quando possuírem instalação de gás canalizado.

Art. 48. Os compartimentos de utilização transitória, devem ter:

I – ventilação natural ou mecânica;

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

III – dimensões que permitam a inscrição de um círculo de 0,90m (noventa centímetros) de diâmetro ou atender às legislações e normas vigentes de acessibilidade, quando destinado à utilização de P.C.D.

§ 1º Para os compartimentos de utilização transitória que possuírem instalação de gás canalizado, a ventilação deverá ser obrigatoriamente

natural.

§ 2º Serão permitidos nas unidades residenciais privativas, instalação de lavabo sob escadas, com pé direito inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que haja nessa unidade outro compartimento sanitário.

Art. 49. Os compartimentos de utilização especial devem obedecer às normas técnicas vigentes, especificamente, para o uso pretendido.

Art. 50. As áreas fechadas internas, poços de iluminação e ventilação devem atender as disposições constantes na lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51. Serão permitidas reentrâncias nas edificações para iluminação e ventilação de compartimentos, desde que tenham largura mínima igual a 2,00m (dois metros).

Art. 52. As edificações em geral deverão atender às exigências relativas a estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque previstas em legislação municipal que dispuser sobre estacionamento e adoção de medidas mitigadoras às atividades ou empreendimentos polos atrativos de trânsito e transporte.

Art. 53. As edificações em geral deverão atender aos preceitos da acessibilidade para portadores de necessidades especiais, conforme a legislação pertinente e normas da ABNT.

Art. 54. As edificações em geral deverão ser dotadas de caixa receptora de correspondência instalada nos muros, gradis ou portões dos imóveis, assegurando a conservação e inviolabilidade dos objetos.

Parágrafo único. As edificações que possuírem guarita ou portaria ficam dispensadas da exigência do "caput".

Art. 55. Nas edificações em geral, exceto nas uni-habitacionais, sobrepostas, geminadas e em séries, quando existir acesso de veículos, deverão possuir sinalizador de autos junto ao acesso à via pública, conforme disposições no Plano Diretor Físico do Município.

Art. 56. O fechamento do lote em relação às divisas deverá atender as seguintes especificações:

I – para fechamentos das divisas laterais e de fundos, não confinantes com logradouro público:

a) deverá ser feito através de muro com altura de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao nível do meio fio;

b) poderá ter fechamento acima da altura disposta na alínea anterior por gradil, com no máximo 0,70m (setenta centímetros) de altura e desde que somado com a altura do muro não ultrapasse a altura total de 2,90m (dois metros e noventa centímetros) em relação ao meio fio;

c) para os terrenos que possuam desnível em relação ao nível do meio fio, será permitida que a altura do muro prevista na alínea "a" seja medida em relação ao nível do piso térreo, ao longo de toda a sua extensão;

d) quando o nível do pavimento térreo for elevado em relação ao meio fio, a altura do muro citada na alínea "a" será contada a partir do nível do térreo elevado;

II – para fechamento frontal:

a) a altura máxima permitida será de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em relação ao nível do meio fio;

b) poderá ter fechamento acima da altura disposta na alínea anterior por gradil ou material transparente, com no máximo 0,70m (setenta centímetros) de altura;

c) quando o nível do pavimento térreo for elevado em relação ao nível do meio fio, a altura total do fechamento em relação ao meio fio, não poderá ultrapassar 3,60m (três metros e sessenta centímetros).

CAPÍTULO II - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 57. Residência ou habitação é a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída por ambientes destinados ao estar, repouso, cozinha, serviço e compartimento sanitário.

§ 1º O ambiente destinado ao estar, repouso, cozinha e serviço, poderá ser compartimentado ou não.

§ 2º No caso das edificações em condomínio que possuírem lavanderia coletiva, ficará dispensado o serviço nas unidades privativas.

~~**§ 3º** As edificações em condomínio devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 2.00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberta ou descoberta, desde que isolada da área de tráfego de veículos:~~

~~**I** – a dispensa da área de lazer definida no § 3º está condicionada à oferta de Áreas Livres de Uso Público – ALUP ou Áreas Cobertas de~~

~~Uso Público – ACUP, nos termos da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018;~~

~~**II** – nos empreendimentos mistos situados nas centralidades lineares definidas na Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018, admite-se a substituição das áreas de lazer por Área Coberta de Uso Público – ACUP ou a substituição da oferta obrigatória das áreas, conforme dispõe a mencionada lei complementar.~~

§ 3º As edificações em condomínio devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 2,00 m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional, podendo ser coberta ou descoberta, desde que isolada da área de tráfego de veículos:

I - a dispensa da área de lazer definida no § 3º deste artigo se aplica nos casos de empreendimentos reabilitados para uso residencial (retrofits) e nos que ofertem Áreas Livres de Uso Público - ALUP ou Áreas Cobertas de Uso Público - ACUP, nos termos da lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, desde que a área seja equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total de lazer e com prejuízo dos incentivos previstos na referida lei;

II - nos empreendimentos mistos situados nas centralidades lineares definidas na lei complementar que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do Município de Santos, admite-se a substituição das áreas de lazer por Área Coberta de Uso Público - ACUP ou a substituição da oferta obrigatória das áreas, conforme dispõe a mencionada Lei Complementar. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1187/2022)

Art. 58. Para efeito desta lei complementar, as edificações residenciais classificam-se em:

I – uni-habitacionais: abrangem as edificações para uso residencial de uma única família, sendo constituídas de unidades independentes e como tal aprovadas e executadas;

II – pluri-habitacionais: abrangem desde 02 (duas) habitações em uma única edificação, sobrepostas ou geminadas sem desmembramento do terreno, até qualquer número de habitações caracterizando o condomínio, com acessos coletivos ou independentes à edificação, aprovadas e executadas conjuntamente.

CAPÍTULO III - DAS EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS

Art. 59. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, comércio, serviços, instituições e diversões, devem ter características necessárias para evitar o impacto da atividade desenvolvida na

edificação em relação ao entorno, dentro de padrões estabelecidos por normas técnicas da ABNT e legislação pertinente, no tocante à poluição sonora, térmica, das águas e do ar, para fins de aprovação do projeto.

Art. 60. As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos, ou locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos ou medicamentos com finalidade de comercialização, devem obedecer às normas especificadas em legislação sanitária, para fins de aprovação de projeto.

Art. 61. As edificações destinadas a comércio ou serviço devem ter:

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

II – acesso ao público com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), ou corresponder ao estabelecido em cálculo de fluxo para a lotação do compartimento, de acordo com as normas pertinentes do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e de acessibilidade;

III – área útil mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), no caso de escritórios e assemelhados.

Parágrafo único. Os centros de compras e shoppings, deverão:

a) ter circulação com largura não inferior a 3,00m (três metros) e atender às exigências contidas nas normas pertinentes do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e de acessibilidade;

b) ter suas lojas com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados).

Art. 62. As edificações destinadas ao comércio deverão dispor de sanitários que atendam as seguintes especificações:

I – para edificações de até 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, dispor de no mínimo um sanitário masculino e um sanitário feminino com acessos independentes, que poderão ser atendidos pelas instalações de P.C.D.;

II – para edificações acima de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, dispor de um sanitário feminino ou um sanitário masculino a cada 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, além da observância da especificação prevista no inciso I deste artigo.

§ 1º Para efeitos de cálculo de sanitários, a área construída será considerada a área total coberta, excluídas as áreas e pavimentos

destinados à garagem, manobras e circulação para acesso de veículos.

§ 2º No caso de comércio em edificações em condomínio, a área construída será considerada a área contida no perímetro da edificação ocupada pela atividade comercial.

§ 3º Quando a área construída resultante for inferior a 100m² (cem metros quadrados), será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos, que poderá ser atendido pelas instalações para P.C.D.

§ 4º Nas edificações de uso exclusivo para depósitos como atividade principal, a área construída considerada para efeito de cálculo de números de sanitários, será a área contida no perímetro da edificação ocupada pelas instalações administrativas.

§ 5º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão estar localizados de forma a permitir sua utilização pelo público.

§ 6º Nas edificações destinadas ao uso de supermercado, hipermercados, varejões e comércio atacadista serão excluídas as áreas de depósitos, além das previstas no parágrafo 1º, para o cálculo do número de sanitários.

§ 7º As edificações destinadas ao uso de supermercado, deverão possuir sanitários separados para cada sexo que permita sua utilização pelo público, adaptados para P.C.D., conforme disposto na Lei Complementar nº 135, de 31 de agosto de 1994.

Art. 63. As edificações destinadas a prestação de serviços deverão dispor de sanitários que atendam as seguintes especificações:

I – para edificações até 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, dispor de no mínimo um sanitário masculino e um sanitário feminino com acessos independentes, que poderão ser atendidos pelas instalações de P.C.D.;

II – para edificações acima de 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, dispor de um sanitário feminino ou um sanitário masculino a cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída, além da observância da especificação prevista no inciso I deste artigo.

§ 1º Para efeitos de cálculo de sanitários, a área construída será considerada a área total coberta, excluídas as áreas e pavimentos destinados à garagem, manobras e circulação para acesso de veículos.

§ 2º Quando a área construída resultante for inferior a

100m² (cem metros quadrados), será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos, que poderá ser atendido pelas instalações para P.C.D.

§ 3º As edificações destinadas às atividades educacional, recreativa, cultural, esportiva, assim como clínicas médicas, hospitais e congêneres deverão atender o número de sanitários previstos em legislação sanitária pertinente, desde que atendido ao mínimo previsto nesta lei complementar.

§ 4º As edificações destinadas ao uso de estabelecimentos bancários e de crédito deverão possuir sanitários separados para cada sexo que permitam sua utilização pelo público, adaptados para P.C.D., conforme disposto na Lei Complementar nº 135, de 31 de agosto de 1994.

§ 5º Para as edificações destinadas a prestação de serviços em condomínio:

a) a área considerada para o cálculo do número mínimo de sanitários necessários em cada pavimento será a somatória das áreas internas das unidades autônomas daquele pavimento;

b) nas unidades autônomas com área inferior a 100m² (cem metros quadrados) será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos, interno à unidade e de uso exclusivo;

c) será facultada a instalação de sanitários internos às unidades autônomas ou na área comum do condomínio, sendo obrigatória a instalação de um sanitário de P.C.D. de uso coletivo em cada pavimento;

d) as unidades autônomas que possuírem sanitários internos de uso exclusivo atendendo ao previsto nesta lei complementar, terão suas áreas internas descontadas para o cálculo do número dos demais sanitários necessários para aquele pavimento.

Art. 64. Serão obrigatórias instalações sanitárias para P.C.D. obedecendo as normas técnicas e legislações vigentes.

Art. 65. As edificações destinadas aos usos hospitalares, escolares e congêneres devem obedecer às normas e legislação pertinentes.

Art. 66. As edificações destinadas a serviços de hospedagem devem atender às seguintes disposições, além das normas e legislações pertinentes:

I – ter compartimentos apropriados para os serviços de hotelaria;

II – ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço;

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

Art. 67. As edificações destinadas às atividades recreativas, esportivas, sociais, culturais, institucionais e religiosas, além daquelas de grande fluxo de pessoas devem satisfazer, além das normas e legislação pertinentes, os seguintes requisitos:

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

II – possuir escadas, rampas, corredores de acesso e escoamento de público, com largura calculada de acordo com a norma da ABNT e normas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo;

III – possuir proteção acústica que impeça ruído acima dos níveis permitidos para o local, que possa perturbar o sossego público.

Art. 68. A construção e utilização de piscinas e saunas devem obedecer às prescrições da ABNT, da legislação sanitária, de acessibilidade e outras pertinentes.

Art. 69. As dependências destinadas à garagem em geral deverão atender às disposições da legislação pertinente, além das seguintes exigências:

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

II – ter sistema de ventilação permanente.

§ 1º Será permitido o uso de duplicador de vaga ou elevador de veículos, desde que atendidas as normas específicas.

§ 2º As áreas destinadas à garagem em edifícios pluri-habitacionais, comerciais ou de serviços não deverão possuir quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparo.

§ 3º As edificações destinadas a garagens comerciais e estabelecimentos para guarda de automóveis e utilitários, deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I – ter dependências destinadas à administração, separadas da garagem por paredes incombustíveis e servidas por sanitários;

II – possuir acesso independente de pedestre e veículos

nos pavimentos;

III – quando houver serviço de manobrista, será permitida a instalação de somente um elevador de pedestres que atenda a todos os pavimentos nas edificações que contenham mais de 04 (quatro) pavimentos;

IV – no caso de possuir serviço de lavagem, as áreas de lavagem deverão satisfazer as exigências previstas nos incisos IV, V e VI do artigo 70, desta lei complementar.

§ 4º Quando a garagem for construída no subsolo deve ser assegurada a perfeita renovação do ar, independente do número de subsolos, por meio natural e/ou mecânico.

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

§ 6º Quando utilizada ventilação mecânica deverá ser apresentada ART ou RRT do projeto de ventilação.

§ 7º No caso de mais de um subsolo e a opção for ventilação natural, as posições das aberturas deverão seguir o alinhamento vertical das aberturas do subsolo superior.

Art. 70. Os postos de serviços e de abastecimentos de veículos devem atender às exigências estabelecidas por normas de segurança das concessionárias, da ABNT e dos órgãos regulamentadores, além das seguintes disposições:

I – ser isolados de qualquer compartimento para fim residencial;

II – a localização das instalações deverá permitir a operação com os veículos dentro do próprio terreno;

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

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

V – ter as áreas de lavagem, abastecimento e troca de óleo, revestidas com materiais que não permitam a impregnação ou a percolação do solo por produtos químicos, devendo os pisos ser antiderrapantes;

VI – as áreas de lavagem de veículos deverão ser cobertas e com fechamentos laterais que impeçam a dispersão de partículas;

VII – os aparelhos abastecedores devem observar as

seguintes distâncias mínimas:

a) 5,00m (cinco metros) do alinhamento do logradouro;
b) 3,00m (três metros) das divisas laterais e de fundos.

Parágrafo único. A área destinada aos aparelhos abastecedores deve ser coberta, devendo a estrutura de apoio respeitar os recuos legais previstos na lei de uso e da ocupação do solo.

Art. 71. Os reservatórios destinados a depósitos de combustíveis e/ou inflamáveis devem obedecer às exigências técnicas estabelecidas nas normas da ABNT, dos órgãos Federal e/ou Estadual competentes, e, em se tratando de explosivos, às normas de segurança estabelecidas pelo Exército.

Art. 72. A instalação de equipamentos de telecomunicações, como torres, antenas e estruturas de apoio, deverá atender ao disposto na legislação federal pertinente, em especial à Lei nº 13.116, de 20 de abril de 2015. (Regulamentado pelo Decreto nº 8380/2019)

CAPÍTULO IV - DAS EDIFICAÇÕES NOS MORROS

Art. 73. Toda obra ou serviço que implique movimentação de solo ou rocha depende de licenciamento da PMS.

Parágrafo único. As exigências para obter a licença são estabelecidas em função do tipo de movimentação e do local.

Art. 74. A PMS pode exigir, a partir de vistoria administrativa, as obras ou medidas tecnicamente necessárias para precaver erosão, desmoronamento ou carreamento de terra ou detritos.

CAPÍTULO V - DAS EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Art. 75. Serão consideradas edificações especiais aquelas construídas para fins de armazenar granéis líquidos inflamáveis ou não, produtos químicos e gás.

Art. 76. A aprovação de projetos de edificações especiais, dependerá da comprovação da segurança das instalações e do atendimento das normas técnicas e legislação pertinentes, atestado por profissional habilitado que se responsabilizará perante a PMS por todas as etapas de execução dos serviços.

Art. 77. Para a aprovação dos projetos de edificações

especiais deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos nesta lei complementar:

I – projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

II – Licença Prévia – LP emitida pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB;

III – declaração de profissional habilitado, acompanhada de ART, de que as instalações atenderão a todas as normas e legislação pertinentes quanto a localização, recuos e distâncias entre tanques, assim como todos os aspectos de segurança e controle necessários para a operação;

IV – a localização dos tanques no projeto arquitetônico contendo todos os recuos em relação aos limites do lote, as distância entre eles, seus diâmetros, suas dimensões e volumes.

Parágrafo único. A aprovação dependerá das manifestações favoráveis dos órgãos municipal responsáveis pela saúde, pelo meio ambiente, pelo trânsito e da Câmara Intersetorial de Desenvolvimento Econômico com Suporte nas Atividades Portuárias e Marítimas, que poderão solicitar documentos complementares.

Art. 78. Para a expedição da licença para edificar deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos nesta lei complementar:

I – Licença de Instalação - LI emitida pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB;

II – ARTs dos profissionais ou empresas responsáveis pelas instalações.

Art. 79. Para a expedição da Carta de Habitação deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos nesta lei complementar:

I – Licença de Operação – LO emitida pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB;

II – laudo de estanqueidade elaborado por profissional habilitado, acompanhado de ART;

III – autorização da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP.

CAPÍTULO VI - DAS INSTALAÇÕES PREDIAIS

Art. 80. As instalações prediais devem ser projetadas e executadas sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado, de acordo com as normas da ABNT, da concessionária do serviço, quando existir, e da legislação pertinente.

Art. 81. Toda edificação deve ser dotada de instalações para abastecimento de água e coleta de esgotos.

§ 1º Todo edifício deverá ser dotado de reservatório de água e de medidor individual de consumo de água para cada unidade autônoma, com reserva para combate a incêndios, quando for obrigatório.

§ 2º Edifícios com mais de dois pavimentos deverão contar com reservatórios inferior e superior, devendo este último ter capacidade mínima de 40% (quarenta por cento) da reserva mínima necessária.

§ 3º Inexistindo rede pública de esgotos sanitários, são obrigatórios o projeto e a instalação de sistema de tratamento de esgotos executados de acordo com normas da ABNT.

Art. 82. Toda edificação deve dispor de instalações de águas pluviais adequadas e satisfatórias, captadas dentro do lote e canalizadas para as sarjetas por meio de calhas e condutores sob o passeio.

§ 1º Nos morros, as calhas e condutores devem ser instalados de forma a propiciar a condução adequada das águas pluviais.

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

Art. 83. Os estádios, auditórios, cinemas, teatros, hospitais, hotéis, centros de compras, shoppings e locais semelhantes deverão ser providos de fonte própria de energia, bateria de acumuladores ou grupo de geradores, para alimentação da rede de emergência nos casos de interrupção do fornecimento regular de energia.

Art. 84. A instalação de sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) é obrigatória nos edifícios com mais de três pavimentos, nos depósitos de inflamáveis e explosivos, torres e chaminés elevadas e deverá atender as normas da ABNT.

Art. 85. A execução das instalações de elevadores para passageiros e veículos, plataformas para passageiros, monta-cargas com capacidade acima de 300kg (trezentos quilos) e escadas rolantes, depende de licença prévia da PMS e deve observar as prescrições da ABNT para projeto e instalação.

§ 1º A licença referida no “caput” deve ser instruída com projeto detalhado da instalação, memorial descritivo e indicação do uso da edificação.

§ 2º O funcionamento regular dos equipamentos relacionados no "caput" só será permitido após vistoria e concessão do respectivo alvará de funcionamento.

§ 3º Deverá ser garantida, através de firma especializada, a conservação dos equipamentos, de acordo com as normas da ABNT.

§ 4º A firma responsável pela conservação dos equipamentos deverá apresentar cópia do contrato de prestação de serviço e a respectiva ART do profissional legalmente habilitado.

§ 5º Deverá ser apresentado pela firma responsável pela conservação dos equipamentos, relatório técnico dos itens de segurança dos equipamentos contratados, por ocasião da renovação da sua habilitação.

§ 6º A firma responsável pela manutenção deverá comunicar ao órgão técnico competente qualquer desconformidade relativa à segurança dos equipamentos sob sua responsabilidade.

§ 7º Ficam isentos de licenciamentos os equipamentos relacionados no "caput" deste artigo em residências unifamiliares e em unidades residenciais autônomas em condomínio, assim como os monta-cargas com capacidade até 300kg (trezentos quilos) e os duplicadores de vagas.

Art. 86. As edificações, que pelas suas características, possuam mais de um consumidor, deverão ser dotadas de aparelhos medidores de gás individuais para cada unidade autônoma e de central de gás.

Parágrafo único. No caso de a edificação ser provida de gás natural canalizado ficará dispensada a obrigatoriedade da central de gás, desde que mantidos os medidores individuais e atendidas as normas da concessionária do serviço.

Art. 87. Nas edificações residenciais pluri-habitacionais, com exceção de casas sobrepostas, geminadas ou duas edificações unifamiliares isoladas ou justapostas, fica obrigatória a existência de tubulação seca para instalação de antena coletiva para recepção de rádio e teledifusão.

Art. 88. No caso de utilização de energia alternativa deverá ser apresentada a ART ou RRT recolhida por responsável técnico.

Art. 89. Os edifícios com mais de uma unidade

autônoma deverão prever compartimentos separados, cobertos e ventilados ou contentores, para o depósito do lixo orgânico e do reciclável.

Parágrafo único. Fica vedada a instalação de tubo coletor de lixo em edifícios.

Art. 90. A instalação de ar condicionado nas fachadas das edificações, deverá ser provida de meios que impeçam o gotejamento de água nas vias públicas.

Art. 91. As instalações mecânicas deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e o responsável técnico deverá apresentar laudo técnico acompanhado de ART ou RRT.

CAPÍTULO VII - DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 92. O RT e o proprietário ou possuidor do imóvel deverão adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, durante a execução de obras, demolições ou serviços, evitando incômodos à vizinhança e à via pública, observando-se as prescrições estabelecidas em normas técnicas da ABNT ou legislação pertinente.

§ 1º O leito carroçável, a rede de drenagem de águas pluviais e o passeio deverão ser mantidos no seu estado de conservação e limpeza, em função da obra ou serviço executado ou em execução.

§ 2º Em caso de acidentes em razão da inobservância do "caput" e parágrafo 1º deste artigo, ficarão sujeitos à multa o responsável técnico e o proprietário ou possuidor do imóvel.

§ 3º A verificação da segurança e proteção dos trabalhadores ficará à cargo do órgão municipal competente de saúde.

§ 4º O proprietário ou possuidor do imóvel ou o RT poderão solicitar a qualquer momento, a avaliação da rede de drenagem do entorno da obra ao órgão competente pelas obras públicas da PMS, a fim de constatar o estado em que se encontra a rede coletora de águas pluviais.

§ 5º A avaliação da rede de drenagem prevista no parágrafo 4º deverá ser fornecida pelo órgão competente pelas obras públicas da PMS, no prazo de 30 (trintas) dias a partir da data da solicitação.

Art. 93. As águas oriundas do rebaixamento permanente do lençol freático deverão ser conduzidas sob a via pública até a caixa de captação de águas pluviais mais próxima do imóvel.

Art. 94 A execução das fundações profundas deverá atender às seguintes exigências:

I – não será permitida a cravação por percussão em toda a camada superior de areia, que deverá ser ultrapassada através de pré-furação para atenuar os efeitos da cravação;

II – os serviços de cravação por percussão de estacadas, assim como o arrasamento, deverão ser realizados das 08 (oito) às 18 (dezoito) horas de segunda à sexta-feira, com intervalo de 20 (vinte) minutos a cada 02 (duas) horas, e no mínimo de 01 (uma) hora para o almoço entre 12:00 (doze horas) e 14:00 (quatorze horas), sendo vedada a execução destes serviços aos sábados, domingos e feriados.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 95. Qualquer obra, demolição, instalação ou serviço a ser executado em fachada no alinhamento do logradouro deve estar protegido por tapumes, que deverão atender aos seguintes requisitos:

I – apresentar croqui demonstrando a localização do tapume em relação ao imóvel e ao passeio, com todas as suas dimensões e interferências;

II – ser executado com material que garanta a segurança da obra, bem como dos transeuntes, com altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

III – ter afixada, de forma visível, as placas indicadoras de tráfego de veículos e de numeração do imóvel, quando existirem no local ou vierem a existir.

§ 1º Será permitida a colocação de tapumes que ocupem o passeio público desde que seja atendido aos seguintes requisitos, além dos relacionados no ”caput”:

I – seja garantida a passagem totalmente livre para pedestres de no mínimo 0,90m (noventa centímetros), com piso nivelado e antiderrapante;

II – não ocupem mais da metade da largura do passeio.

§ 2º A construção de galeria sobre o passeio público deverá ser exigida sempre que a execução da obra colocar em risco a segurança de pedestres, e deverá ser mantida até o final da obra.

§ 3º A construção da galeria deve possuir largura mínima

de 0,90m (noventa centímetros) livres de quaisquer obstáculos, altura mínima livre de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e, quando possuírem apoios, estes deverão estar fixados no passeio.

§ 4º Quando parte do passeio fronteiriça à obra for interrompida, o responsável pela obra ou serviço deverá sinalizar a necessidade temporária dos pedestres atravessarem a via pública e utilizarem o passeio no lado oposto, e em hipótese alguma será permitida a sinalização através de corredores de passagem junto à faixa de rolamento ao lado de veículos de serviços estacionados em frente à obra.

Art. 96. Os andaimes deverão ser construídos ou montados sempre que for necessário executar trabalhos em lugares elevados, cujo tempo de duração ou tipo de atividade não justifique o uso de escadas.

Parágrafo único. Os andaimes deverão ficar dentro da área protegida pelo tapume e instalados sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado, de acordo com as normas específicas.

Art. 97. Em todo perímetro da construção de edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos ou altura equivalente, será obrigatória a instalação de, no mínimo, uma plataforma principal de proteção na altura da primeira laje que esteja acima do nível do térreo.

§ 1º A plataforma principal de proteção deverá ter, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de projeção horizontal da face externa da construção e 01 (um) complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.

§ 2º A plataforma principal de proteção deverá ser instalada logo após a concretagem da laje e deverá ser retirada somente quando o revestimento externo do prédio acima dessa plataforma estiver concluído.

§ 3º Em construções em que os pavimentos mais altos forem recuados, deverá ser considerada a primeira laje do corpo recuado para a instalação de plataforma principal de proteção.

Art. 98. A partir da plataforma principal de proteção, deverão ser instaladas, também, plataformas secundárias de proteção, em balanço, de 03 (três) em 03 (três) lajes.

§ 1º As plataformas secundárias de proteção deverão ter,

no mínimo, 1,40m (um metro e quarenta centímetros) de balanço e um complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.

§ 2º Cada plataforma secundária de proteção deverá ser instalada logo após a concretagem da laje e somente deverá ser retirada quando houver a vedação do seu perímetro, até a plataforma imediatamente superior.

Art. 99. Na construção de edifícios com pavimentos no subsolo aberto, devem ser instaladas, plataformas terciárias de proteção, de 02 (duas) em 02 (duas) lajes, contadas em direção ao subsolo e a partir da laje referente à instalação da plataforma principal de proteção.

Parágrafo único. As plataformas deverão ter, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de projeção horizontal da face externa da construção e um complemento de 0,80m (oitenta centímetros) de extensão, com inclinação de 45º (quarenta e cinco graus), a partir de sua extremidade.

Art. 100. O perímetro da construção de edifícios, além das plataformas de proteção, deverá ser fechado com tela a partir da plataforma principal de proteção.

§ 1º A tela deverá formar uma barreira protetora contra projeção de materiais, ferramentas e detritos nas propriedades vizinhas e transeuntes.

§ 2º A tela deverá ser instalada entre as extremidades de 02 (duas) plataformas de proteção consecutivas, só podendo ser retirada quando da vedação do seu perímetro, até a plataforma imediatamente superior.

Art. 101. Por ocasião da vistoria para concessão da Carta de Habitação, os andaimes e tapumes deverão ter sido retirados e os reparos de eventuais estragos ocasionados nos passeios e logradouros públicos deverão estar devidamente efetivados.

Art. 102. Constatada a paralisação de serviços, de instalações, de demolição ou construção, deverá ser anotada a ocorrência no processo de expedição da licença.

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

§ 2º Se o proprietário ou possuidor do imóvel não atender a intimação da PMS, decorrente das medidas apontadas no laudo técnico, ficará sujeito, além das penalidades previstas nesta lei complementar, ao pagamento dos custos dos serviços que a PMS for obrigada a executar em prol da segurança, acrescido de 100% (cem por cento) a título de multa.

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

TÍTULO IV
DAS PENALIDADES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 103. Os responsáveis pela obra ou serviço são obrigados a permitir o desempenho das funções legais da fiscalização municipal.

Parágrafo único. Deverá permanecer no local, durante o período de execução da obra ou serviços a placa dos profissionais e empresas habilitadas, de acordo com a normatização do CREA-SP/CAU-SP, devendo conter número do alvará de licença para edificar e do processo de aprovação junto à PMS.

Art. 104. As vistorias de obras e instalações são providenciadas pelo órgão competente da PMS e realizadas, a qualquer tempo, por intermédio de profissionais legalmente habilitados, garantido o seu acesso ao local.

§ 1º As vistorias terão lugar sempre que o órgão competente da PMS julgar necessário, a fim de assegurar o cumprimento de disposições das leis edilícias municipais ou de resguardar o interesse público por motivo de segurança.

§ 2º A PMS poderá solicitar a colaboração de órgão técnico de outro Município, do Estado, da União ou de autarquias, ou ainda de firmas de especialização e de profissionais habilitados.

Art. 105. A falta de condições de segurança das obras e instalações, deverão ser consubstanciadas em laudo técnico, elaborado pelos profissionais designados, indicando as providências a serem tomadas em vista dos dispositivos desta lei complementar, bem como prazos que deverão ser cumpridos.

§ 1º Não sendo cumpridas as determinações do laudo de

vistoria no prazo fixado, caberá multa nos termos desta lei complementar.

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

§ 3º Nos casos de ameaça à segurança de pessoas e bens que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, o órgão competente da PMS, deverá intimar a sua execução, em conformidade com as medidas apontadas no laudo de vistoria.

§ 4º Não atendida a intimação prevista no parágrafo 3º, os serviços apontados no laudo de vistoria serão executados pela PMS, cujos custos serão ressarcidos integralmente pelo proprietário ou possuidor do imóvel, acrescidos de 100% (cem por cento) à título de multa.

§ 5º A interposição de recurso no prazo fixado na intimação, devidamente protocolizado, não terá efeito suspensivo, devendo o recorrente executar as medidas urgentes, nos casos de ameaça a segurança de pessoas ou bens.

§ 6º O não cumprimento da intimação, embargo ou interdição, implicará na responsabilidade exclusiva do intimado, eximindo-se a PMS da responsabilidade pelos danos decorrentes de possível sinistro.

Art. 106. A intimação terá lugar sempre que for necessário promover o cumprimento de qualquer das disposições desta lei complementar.

§ 1º A intimação conterá os dispositivos legais a cumprir, os respectivos prazos e a penalidade aplicável em caso de descumprimento.

§ 2º Mediante requerimento do interessado devidamente justificado, e a critério da chefia do órgão competente, poderá ser dilatado o prazo fixado para cumprimento da intimação.

§ 3º Interposto recurso em face intimação, o prazo será suspenso até o despacho decisório que, se denegatório, será comunicado pessoalmente ou via postal e reiniciada a contagem para o atendimento da intimação.

§ 4º A intimação será publicada através da imprensa oficial do Município, caso o interessado se recuse a assiná-la, ou não seja encontrado.

Art. 107. As infrações aos dispositivos deste Código

ficam sujeitas às seguintes penalidades:

I – multa;

II – embargo das obras;

III – demolição ou desmonte, parcial ou total, das obras ou instalações.

Parágrafo único. As penalidades deverão ser impostas ao proprietário ou possuidor do imóvel, ao RT da obra, ao autor do projeto, simultânea ou independentemente, conforme o caso.

Art. 108. Verificada a infração de qualquer dos dispositivos desta lei complementar, será lavrado imediatamente o auto de infração contendo os seguintes elementos:

I – dia, mês, ano, hora e local da obra, demolição, serviço ou instalação em que foi lavrado;

II – nome e endereço do infrator;

III – descrição sucinta do fato determinante da infração;

IV – dispositivo infringido;

V – dispositivo que determina a penalidade;

VI – valor da multa prevista;

VII – assinatura e identificação de quem a lavrou;

VIII – assinatura do infrator ou averbação quando se recusar a receber ou assinar.

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

Art. 109. A aplicação de qualquer penalidade referente a esta lei complementar não isentará o infrator das demais sanções cabíveis, previstas na legislação municipal, estadual ou federal, nem da obrigação de reparar eventuais danos resultantes da infração.

CAPÍTULO II - DOS EMBARGOS, INTERDIÇÕES, DEMOLIÇÕES E DESMONTES

Art. 110. Qualquer obra em andamento, seja ela construção, demolição, reconstrução, reforma, serviços ou instalações, será multada, embargada e intimada, nos seguintes casos:

I – não tiver licença para edificar, quando necessária;

II – estiver sendo executada sem a responsabilidade de profissional registrado na PMS;

III – quando o profissional responsável sofrer penalidade de suspensão ou exclusão imposta pelo CREA ou CAU;

IV – quando o profissional responsável ou o proprietário ou possuidor do imóvel recusarem-se a atender qualquer intimação da PMS, para cumprirem prescrições deste Código;

V – estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para o pessoal que a execute, sem a necessária proteção.

§ 1º Na hipótese de ocorrência dos casos citados neste artigo, a fiscalização intimará o infrator, lavrará a multa e o embargo das obras a ser encaminhado ao responsável técnico, quando existir, ou ao proprietário ou possuidor do imóvel.

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

§ 3º As obras embargadas deverão ser imediatamente paralisadas, com exceção daquelas necessárias à segurança, definidas pela fiscalização de obras da PMS, conforme previsto no artigo 105 desta lei complementar.

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

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

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

§ 7º O embargo de obras públicas em geral, de instituições oficiais ou de empresas concessionárias de serviço público, é efetuado através de ofício da Secretaria Municipal competente ao responsável pelo órgão ou empresa infratores.

Art. 111. A edificação, ou qualquer uma de suas dependências ou instalações, poderá ser interditada a qualquer tempo, com o impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo ao público ou a seus ocupantes.

Parágrafo único. A interdição será imposta, por escrito, após vistoria técnica.

Art. 112. A demolição ou desmonte, parcial ou total, de

edificação ou instalação aplicar-se-ão nos seguintes casos:

I – não atendimento das exigências referentes à construção paralisada;

II – em caso de obra clandestina e não legalizável;

III – em caso de obras ou instalações consideradas de risco relativas à segurança, estabilidade ou resistência, e o proprietário ou possuidor do imóvel ou responsável técnico, não tomar as medidas necessárias, apontadas em laudo de vistoria;

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

Parágrafo único. No caso do inciso IV deste artigo, a PMS poderá executar os serviços necessários às suas expensas, cobrando posteriormente os respectivos custos, acrescidos de 100% (cem por cento) à título de multa.

CAPÍTULO III - DAS MULTAS E ADVERTÊNCIAS

Art. 113. A penalidade de advertência será aplicada ao profissional que apresentar projeto em flagrante desacordo com disposições desta lei complementar ou com as normas da ABNT.

Parágrafo único. A reapresentação do projeto com as mesmas infrações implicará na imposição de multa.

Art. 114. As multas aplicáveis ao profissional responsável pelo projeto, obra, serviço ou instalação serão as seguintes:

I – R$ 800,00 (oitocentos reais) para projetos até 500m² (quinhentos metros quadrados) e R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para projetos acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), por apresentar projeto ou memorial em desacordo com dispositivos desta lei complementar, na forma prevista no parágrafo único do artigo anterior, ao profissional responsável pela autoria do projeto;

II – R$ 6.000,00 (seis mil reais) por apresentar projeto em desacordo com o local, falseando dados gráficos, ao profissional responsável pela autoria do projeto;

III – R$ 6.000,00 (seis mil reais) por introduzir alterações no projeto aprovado sem a respectiva autorização do órgão competente ao profissional responsável pela autoria do projeto;

IV – R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que não infrinjam esta lei complementar sem apresentação de projeto arquitetônico

modificativo, ao profissional responsável pela execução da obra, serviço ou instalação;

V – R$ 6.000,00 (seis mil reais) por executar a obra em desacordo com o projeto aprovado, introduzindo alterações que gerem infrações a dispositivos desta lei complementar, ao profissional responsável pela execução da obra, serviço ou instalação;

VI – R$ 6.000,00 (seis mil reais) por causar transtorno à vizinhança ou ao público em geral, decorrente da inobservância das prescrições sobre segurança na obra, ao profissional responsável pela execução da obra, serviço ou instalação.

Art. 115. As multas aplicáveis ao proprietário ou possuidor do imóvel referentes às obras ou instalações serão as seguintes:

I – R$ 6.000,00 (seis mil reais) por iniciar obra ou serviço sem a respectiva licença;

II – R$ 800,00 (oitocentos reais) para obras até 200m² (duzentos metros quadrados), R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para obras até 1.000 m² (mil metros quadrados) e R$ 6.000,00 (seis mil reais) para obras acima de 1.000m² (mil metros quadrados), por ocupar edificação sem ter sido concedida a respectiva carta de habitação pelo órgão competente;

III – R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por não atender a intimação expedida pelo órgão competente da PMS.

Art. 116. Por infração a qualquer dispositivo desta lei complementar, cuja multa não for especificada em algum de seus artigos, é aplicada multa ao infrator em grau mínimo, médio ou máximo, tendo-se em vista, para graduá-las, a maior ou menor gravidade de infração, as suas circunstâncias atenuantes ou agravantes e os antecedentes do infrator a respeito dos dispositivos desta lei complementar.

Parágrafo único. Em qualquer infração a que se refere este artigo, a multa será arbitrada pela chefia do órgão competente e não poderá ser inferior a R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) nem superior a R$ 6.000,00 (seis mil reais).

Art. 117. Não apresentada ou julgada improcedente a defesa no prazo de 30 (trinta) dias, o infrator será intimado por edital a pagá-la no prazo de 10 (dez) dias.

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

§ 2º Os débitos decorrentes de multas não pagas nos

prazos legais serão atualizados nos seus valores monetários de acordo com o índice anual estabelecido pela PMS, e acrescidos de juros, conforme prevê o Código Tributário.

§ 3º Não será levantado embargo, expedida licença ou concedida a Carta de Habitação, quando existir débito de multa relativo ao profissional responsável ou proprietário ou possuidor do imóvel, referente àquela obra, demolição, serviço ou instalação.

Art. 118. Em caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

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

Art. 119. A aplicação da multa, não desonera o infrator do cumprimento da exigência que originou a aplicação da penalidade.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS
DA COMISSÃO CONSULTIVA DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Art. 120. Fica criada a Comissão Consultiva do Código de Edificações com as seguintes finalidades:

I – deliberar sobre casos omissos deste Código;

II – encaminhar sugestões sobre alterações a serem introduzidas neste Código;

III – opinar sobre as propostas de alterações deste Código;

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

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

I – membros permanentes:

a) 07 (sete) representantes da PMS, a serem designados pelo Prefeito Municipal por decreto;

b) 01 (um) representante da Câmara Municipal de Santos;

c) 01 (um) representante da Associação dos Empresários da Construção Civil da Baixada Santista - ASSECOB;

d) 01 (um) representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo - SINDUSCON;

e) 01 (um) representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI;

f) 01 (um) representante do Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil;

g) 01 (um) representante do Sindicato dos Arquitetos de São Paulo;

h) 01 (um) representante do Sindicato dos Engenheiros;

i) 01 (um) representante da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos – AEAS;

j) 01 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB;

k) 01 (um) representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB;

l) 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;

m) 01 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

n) 01 (um) representante do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA;

II – membros variáveis: até 05 (cinco) representantes de entidades da sociedade civil, aprovadas pelos membros permanentes, mediante inscrição aberta ao público, de acordo com o regimento interno.

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

Art. 121. Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação, revogadas a Lei Complementar nº 84, de 14 de julho de 1993, a Lei Complementar nº 210, de 08 de março de 1996, a Lei Complementar nº 212, de 11 de abril de 1996, a Lei Complementar nº 331, de 06 de maio de 1999, a Lei Complementar nº 340, de 02 de julho de 1999, a Lei Complementar nº 343, de 06 de julho de 1999, a Lei Complementar nº 410, de 14 de setembro de 2000, a Lei Complementar nº 424, de 04 de janeiro de 2001, a Lei Complementar nº 453, de 22 de março de 2002, a Lei Complementar nº 459, de 14 de junho de 2002, a Lei Complementar nº 478, de 11 de dezembro de 2003, a Lei Complementar nº 524, de 07 de março de 2005, a Lei Complementar nº 516, de 13 de janeiro de 2005, a Lei Complementar nº 557, de 28 de dezembro de 2005, a Lei Complementar nº 632, de 04 de julho de 2008, a Lei Complementar nº 684, de 09 de junho de 2010, a Lei Complementar nº 686, de 16 de julho de 2010, a Lei Complementar nº 836, de 06 de

maio de 2014, a Lei Complementar nº 922, de 03 de março de 2016, a Lei Complementar nº 925, de 23 de março de 2016 e a Lei Complementar nº 988, de 04 de dezembro de 2017.

Registre-se e publique-se.
Palácio "José Bonifácio", em 16 de janeiro de 2019.

PAULO ALEXANDRE BARBOSA
Prefeito Municipal

Registrada no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 16 de janeiro de 2019.

THALITA FERNANDES VENTURA
Chefe do Departamento

ANEXO ÚNICO

QUADRO INFORMATIVO – Formato A4

