



AUTÓGRAFO Nº 69, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2024

AO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07, DE 2024

“Aprova o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITANHAÉM DECRETA:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Fica aprovado o Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, que estabelece as normas a serem observadas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de obras, edificações e equipamentos, dentro dos limites do imóvel, no Município de Itanhaém.

Parágrafo único. Integram a presente Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo I - Proporção de unidades sanitárias conforme o uso;

II - Anexo II - Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso;

III - Anexo III - Tabela de multas; e

IV - Anexo IV - Glossário.



CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º A execução de qualquer obra de construção, reforma, ampliação ou demolição parcial ou total de edificações, efetuada por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, deverá observar as disposições deste Código, sem prejuízo do disposto na legislação estadual e federal pertinente, incluindo as normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo único. Este Código complementa, sem substituir, as exigências previstas na legislação relativa ao parcelamento do solo e ao zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art. 3º Todas as edificações, à exceção das habitações unifamiliares, deverão ser projetadas e construídas de modo a permitir o acesso, a circulação e a utilização por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a Norma Brasileira (NBR) 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 4º Nenhuma edificação poderá ter sua construção ou ampliação iniciada sem o devido licenciamento, com aprovação do projeto e emissão da autorização para edificar.

§ 1º Para a construção ou reforma de edificações e/ou instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida, a critério do Município, licença prévia ambiental do órgão ambiental competente do Estado ou do Município, conforme disposto na legislação pertinente.

§ 2º Consideram-se impactos ao meio ambiente natural e construído as interferências negativas nas condições de qualidade das águas superficiais e subterrâneas, do solo, do ar, de insolação, ventilação e acústica das edificações e das áreas urbanas e de uso do espaço urbano.

Art. 5º Toda e qualquer edificação deverá ser obrigatoriamente construída em absoluta conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura e sob responsabilidade de um profissional habilitado.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 6º A aprovação do projeto, bem como a fiscalização durante a construção, não implicam na responsabilidade da Prefeitura pela elaboração de qualquer projeto ou cálculo, pela execução de qualquer obra, nem isentam o proprietário e o construtor de responsabilidade exclusiva pelos danos causados a terceiros.

Art. 7º Somente profissionais e firmas legalmente habilitadas e cadastradas na Prefeitura podem elaborar e executar projetos no território do Município de Itanhaém.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 8º São objetivos do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém:

I - disciplinar a prática edilícia quanto aos aspectos de uso e a ocupação do solo determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, de forma a complementar a norma urbanística, dando relevo a critérios que dizem respeito ao uso coletivo das edificações e dos espaços remanescentes, tanto no lote quanto na área diretamente afetada (calçada, via pública) pela edificação;

II - remeter as questões relacionadas à estética das edificações, ao dimensionamento interno dos ambientes, das áreas de circulação, da segurança e da prevenção de incêndio, da acessibilidade, às normas técnicas e legislação pertinente nas diferentes esferas (municipal, estadual e federal), as quais devem ser atendidas, em sua plenitude, pelos profissionais habilitados pelos respectivos conselhos profissionais para desenvolver os projetos e para executar as obras e pelos proprietários das obras; e

III - determinar expressamente a responsabilidade do profissional habilitado (arquiteto, engenheiro civil, técnico em edificações) quanto ao domínio do conjunto de regras que definem a qualidade da edificação em seus diferentes aspectos, cabendo à Prefeitura a fiscalização quanto à ocupação e ao uso do solo, ou seja, aos aspectos urbanísticos que influenciam o uso da cidade pela sociedade.



CAPÍTULO III

DAS RESPONSABILIDADES

Art. 9º É de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel:

I - a manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

II - a contratação de profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CFT quando autorizado, para realização de projetos e execução das obras;

III - garantir a segurança dos pedestres e dos imóveis vizinhos durante as obras de construção, reforma ou demolição; e

IV - a observância das disposições legais, submetendo-se às penalidades previstas na lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

II - possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

Art. 10. O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato com autorização expressa do proprietário;

II - compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

III - contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - escritura definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

Art. 11. Constituem responsabilidades da Prefeitura, através dos órgãos competentes:

I - analisar os requerimentos e emitir as licenças de alvará de aprovação de projeto, demolição, construção, regularização e Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, nos termos da legislação vigente, incluindo parâmetros urbanísticos;

II - a fiscalização da execução e da utilização das edificações;

III - a vistoria de obras para a emissão do CVCO, nos termos da legislação vigente; e

IV - autuar as infrações.

Art. 12. Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos.

§ 1º O profissional habilitado pode assumir as funções de:

I - responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho, com a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações; e

II - responsável técnico pela obra, sendo responsável pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção do equipamento, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança e estabilidade e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º O profissional habilitado pode atuar individual ou solidariamente e como pessoa física ou responsável por pessoa jurídica, facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

§ 3º A Prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

§ 4º A Prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

Art. 13. O profissional habilitado deve estar cadastrado no Município e em dia com as suas obrigações tributárias perante a Prefeitura, sob pena, em caso de inadimplência, de ter impedida sua atuação como responsável técnico no Município.

Art. 14. Os profissionais habilitados para elaboração dos projetos e para execução de obras devem respeitar a legislação federal, estadual e municipal pertinente em vigor, as quais são consideradas complementares às disposições deste Código, tais como o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município - PDDI, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a legislação referente ao patrimônio histórico, ambiental e cultural, as normas de segurança contra incêndio, as normas e restrições sanitárias e ambientais, as normas referentes à acessibilidade e mobilidade urbana, as normas das concessionárias de serviços públicos que atuam no Município e as normas técnicas brasileiras (NBRs) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicáveis à edificação e aos projetos.

§ 1º O projeto deve prever a segurança de uso e deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.

§ 2º A observância das disposições deste Código não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

TÍTULO II

DAS EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO

Seção I Do Alvará de Obra

Art. 15. Considera-se Alvará de Obra a licença expedida pela Prefeitura que:

I - atesta que o projeto apresentado atende aos requisitos deste Código e os parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS;

II - autoriza o início da obra;

III - qualifica o responsável técnico pela obra.

Art. 16. O Alvará de Obra é um termo que abrange todas as obras, entendido como algo a ser construído ou algo já construído passível de reforma ou demolição, sendo exigida esta licença para os seguintes casos:

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

II - reforma com ampliação: licenciamento destinado ao acréscimo de áreas contíguas às edificações existentes;

III - reforma: licenciamento destinado à intervenção na edificação sem alteração da área construída;



IV - demolição: licenciamento destinado à demolição total ou parcial de edificações existentes, que poderá ser aprovado concomitantemente com processo de licenciamento de construção.

Art. 17. Fica autorizada a emissão de Alvará de Aprovação de Projeto, o qual não permite o início da execução da obra, apenas atesta a conformidade do projeto com as disposições deste Código e legislação correlata, cuja solicitação deverá ser feita no momento do requerimento, mediante a apresentação de todos os documentos exigidos na legislação municipal.

Subseção I

Do Pedido de Alvará de Obra

Art. 18. Os pedidos de licenciamento de que trata este Código deverão ser feitos exclusivamente por meio de sistema eletrônico disponibilizado no endereço eletrônico da Prefeitura Municipal de Itanhaém na internet.

Parágrafo único. Caso haja algum impedimento ou dificuldade técnica que impeça ou dificulte o funcionamento do sistema eletrônico de análise dos pedidos de licenciamento, o órgão responsável pela análise dos projetos deverá, por meio de Resolução, definir os procedimentos que serão seguidos, de maneira a dar continuidade aos pedidos em tramitação e permitir novas solicitações.

Art. 19. A análise de projetos será efetuada pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la com relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos pela legislação vigente.

Art. 20. O pedido de Alvará de Obra deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I** - cópia da matrícula atualizada do Registro de Imóveis;
- II** - prancha(s) do projeto assinadas digitalmente pelos profissionais habilitados;
- III** - certidão de medidas e confrontações, que será obtida gratuitamente, no site da Prefeitura;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - certidão técnica ambiental, que será requerida no site da Prefeitura, liberada on-line, após o pagamento do preço público pelo serviço;

V - Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, elaborado em consonância com o disposto na Lei Municipal nº 4.111/2016 e seu Decreto Regulamentador nº 3.578/2017;

VI - projeto aprovado nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;

VII - ART/RRT/TRT assinada digitalmente e quitada do(s) responsável(is) técnico(s) pela elaboração e pela execução da obra, dispensada esta quando o pedido indicar somente o “alvará de projeto”;

VIII - procuração, quando necessária;

IX - CPF ou CNPJ do proprietário ou compromissário;

X - endereço eletrônico do proprietário ou compromissário e do responsável técnico; e

XI - memoriais, laudos e quadro de fração ideal, conforme enquadramento do projeto.

§ 1º Todos os documentos exigidos e/ou suas cópias deverão ser legíveis, não suscitando dúvidas.

§ 2º As plantas e memoriais deverão conter os nomes do(s) proprietário(s) e responsável(eis) técnico(s), assim como as respectivas assinaturas, nº do CREA, CAU ou CFT, nº da inscrição municipal, ART/RRT/TRT.

§ 3º Os documentos e peças gráficas de que trata o “caput” deste artigo deverão ser apresentados em formato PDF e/ou DWG, por meio do sistema eletrônico a que refere o “caput” do art. 18, ou por outro meio que venha a substituí-lo.



Subseção II
Da Tramitação do Pedido e Emissão do Alvará de Obra

Art. 21. Os pedidos de licenciamento observarão o seguinte trâmite:

I - o projeto será objeto de pré-análise pelo órgão técnico competente da Prefeitura, com a finalidade de averiguar se as peças gráficas e os documentos apresentados atendem as condições e requisitos estabelecidos neste Código;

II - se constatado na pré-análise que as peças gráficas apresentadas não observam os padrões estabelecidos, com falhas de representação ou com ausência de informações, e/ou a ausência de quaisquer dos documentos exigidos pelo art. 20, será emitido “comunique-se” ao interessado, para eventuais correções das peças gráficas e/ou apresentação dos documentos faltantes;

III - não havendo exigências adicionais, o processo será liberado para prosseguimento e a consequente emissão de guia para recolhimento das taxas devidas.

Art. 22. Após a emissão do alvará e a sua publicação por meio do sistema eletrônico a que se refere o “caput” do art. 18 ou de outro sistema que venha a ser disponibilizado pela Prefeitura, bem como dos demais documentos contendo a chancela eletrônica de aprovação, o processo será encaminhado ao setor competente para a fiscalização da execução da obra.

Art. 23. Após a emissão do Alvará de Obra, somente serão aceitas pequenas alterações no projeto simplificado inicialmente aprovado, não se admitindo mudança do uso inicialmente previsto.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o projeto modificativo deverá ser aprovado pela Municipalidade e só poderá conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado, alterações de ordem física, não superior a 10% (dez por cento) da área construída.

§ 2º A taxa de permeabilidade poderá ser alterada, respeitados os parâmetros definidos para a zona incidente, em decorrência de mudança de revestimento de área externa e/ou área ajardinada.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º A alteração de projeto efetuada após a emissão do Alvará poderá ser solicitada antes da emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO.

§ 4º É permitida a alteração parcial de unidade aprovada em Alvará de Obra de condomínio edilício horizontal.

§ 5º No caso previsto neste artigo, o interessado deverá efetuar o pagamento das taxas devidas para o exame do projeto modificativo.

Art. 24. Para cada vistoria realizada pelos agentes de fiscalização para constatação de atendimento a exigências técnicas, deverá ser recolhida a taxa de vistoria prevista na Tabela V constante da Lei Complementar nº 25/1998 - Código Tributário do Município.

Art. 25. Todas as exigências relativas à aprovação de projetos arquitetônicos para construção de edificação nova, são também aplicáveis, no que couber, aos projetos de reforma, reconstrução, modificação, adequação, acréscimo, regularização e demolição.

Art. 26. Quando houver substituição do profissional responsável pela execução da edificação, o fato deverá ser comunicado ao órgão competente da Prefeitura, com a descrição dos serviços até o ponto onde termina a responsabilidade de um e começa a responsabilidade do outro profissional.

§ 1º A comunicação da transferência de responsabilidade técnica de que trata o “caput” deste artigo deverá ser feita pelo novo profissional, legalmente habilitado, que passa a responder pela execução da obra.

§ 2º Ao assumir a responsabilidade técnica pela execução da obra, o novo profissional deverá apresentar todos os documentos e projetos pertinentes à obra devidamente assinados.

§ 3º Caso não seja feita a comunicação à Prefeitura, a responsabilidade profissional pela execução da edificação permanecerá a mesma até a sua conclusão, para todos os efeitos legais.

§ 4º A autoria do projeto é intransferível e inalienável.



Seção II
Do Projeto Arquitetônico

Subseção I
Disposições Gerais

Art. 27. A apresentação do projeto arquitetônico para análise poderá ser feita na forma de projeto simplificado ou de projeto completo, de acordo com o porte do empreendimento.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo deve regulamentar a forma de apresentação e representação do projeto simplificado e do projeto completo, respeitadas as seguintes exigências mínimas:

I - o projeto deverá ser apresentado preferencialmente em prancha única, nos tamanhos determinados pela NBR 16752 ou norma técnica que a substitua, em escala adequada para perfeita leitura e compreensão;

II - utilizar a representação gráfica definidas nas normas técnicas oficiais da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT para elaboração de projetos de edificações, no que couber;

III - todos os itens exigidos para a representação gráfica do projeto devem ser devidamente cotados para que haja perfeito entendimento da obra a ser executada.

Art. 28. No momento da apresentação do projeto, o interessado deverá preencher as declarações e o formulário disponibilizado no sistema eletrônico de aprovação, assumindo, perante a Prefeitura, o compromisso de atendimento às disposições deste Código e legislação correlata, incluindo as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulicas e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente.

Art. 29. Nos projetos de reforma e/ou demolição em que a edificação já possua alvará de habitabilidade ou Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, deverá ser indicado o que será demolido ou ampliado de acordo com as convenções especificadas em legenda, de forma a garantir o perfeito entendimento do projeto.



Art. 30. Poderá ser dispensada a apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, mediante formalização de termo de responsabilidade aplicável a cada caso.

Art. 31 - Sempre que julgar necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá, por ocasião da análise de projeto para edificação, exigir a apresentação de qualquer documento ou projeto complementar, previamente aprovado pelo órgão estatal ou concessionária de serviços públicos que o fiscalize.

Subseção II Do Projeto Simplificado

Art. 32. As edificações que possuem até 2 (dois) pavimentos serão licenciadas por meio de projeto simplificado.

Parágrafo único. A adoção do projeto simplificado não exclui a possibilidade de exigência, por parte da Prefeitura, de apresentação, pelo interessado, de informações e/ou desenhos mais detalhados para melhor compreensão dos projetos a serem licenciados.

Art. 33. O projeto simplificado deverá conter:

I - informações sobre o lote: dimensões do lote ou sublote; perfil natural do terreno; planta de unificação ou desdobro, se for o caso; situação sem escala do lote na quadra;

II - implantação das edificações no lote mostrando os recuos; indicação de áreas permeáveis e taxa de permeabilidade;

III - planta dos pavimentos e seus compartimentos; fachada frontal da edificação principal e secundária, se for o caso; cota de soleira; descrição do tipo de cobertura; número de unidades; vagas de auto e estacionamento, se for o caso; leiaute acessível, se for o caso; croqui do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC.

IV - taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento;

V - quadro de especificação de áreas, se necessário.



Art. 34. A apresentação do projeto simplificado não isenta o profissional técnico habilitado da elaboração do projeto arquitetônico para atender as demandas da execução da obra e o seu devido registro junto à Circunscrição Imobiliária competente.

Subseção III Do Projeto Completo

Art. 35. Para as edificações que não se enquadrem no projeto simplificado será obrigatória a apresentação do projeto completo, que deverá conter:

- simplificado;
- I** - todo o conteúdo estabelecido para o projeto
 - II** - planta de cobertura;
 - III** - corte transversal e longitudinal de divisa a divisa;
 - IV** - levantamento planialtimétrico;
 - V** - laudo de sondagem, se for o caso.

Seção III Do Comunique-se

Art. 36. O “comunique-se” constitui a notificação emitida pela Prefeitura, em formato digital, ao responsável técnico, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo digital de licenciamento de obras no Município de Itanhaém.

Art. 37. Uma vez notificado o responsável técnico, por meio do sistema digital de aprovação, por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, o mesmo terá 30 (trinta) dias corridos para o seu atendimento, sendo que todos os itens deverão ser atendidos de uma única vez.

§ 1º Decorrido o prazo estabelecido no “caput” deste artigo sem o cumprimento das exigências que motivaram o “comunique-se”, será emitida nova notificação ao responsável técnico, também dirigida ao proprietário/compromissário, para que as falhas sejam sanadas no prazo de 30



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

(trinta) dias, após o qual, constatado o não atendimento ao “comunique-se”, o pedido de licenciamento será indeferido por abandono e o processo arquivado.

§ 2º O pedido de licenciamento arquivado por abandono não será reaberto, devendo o interessado apresentar um novo pedido, instruindo-o com todos os documentos e taxas exigidas.

Seção IV Dos Prazos e da Validade do Alvará

Art. 38. O prazo para tramitação de cada análise e consequente emissão de parecer será de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Art. 39. A validade do Alvará de Obra é determinada de acordo com a área construída do empreendimento, sendo passível de uma única renovação para igual período, a depender da análise da Prefeitura:

I - até 100,00m² (cem metros quadrados): 18 (dezoito) meses de validade;

II - de 100,01 a 250,00m² (cem metros quadrados e um centímetro quadrado a duzentos e cinquenta metros quadrados): 24 (vinte e quatro) meses de validade;

III - de 250,01 a 500,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados e um centímetro quadrado a quinhentos metros quadrados): 36 (trinta e seis) meses de validade; e

IV - acima de 500,01m² (quinhentos metros quadrados e um centímetro quadrado): 48 (quarenta e oito) meses de validade.

§ 1º O prazo de validade do Alvará de Construção poderá ser revalidado por igual período, mediante pedido do interessado protocolado antes do término do prazo de validade e o pagamento das taxas de acordo com o Código Tributário Municipal.

§ 2º No caso de obra não iniciada, a renovação do alvará poderá ser requerida, a critério do interessado, sendo esta autorizada uma única vez.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 3º No caso de obra iniciada e não concluída no prazo do alvará, a sua renovação deverá ser obrigatoriamente requerida.

§ 4º Decorrido o prazo de validade do alvará sem que o mesmo tenha sido revalidado, cessam automaticamente os seus efeitos, cancelando-se a aprovação do projeto e arquivando-se o processo.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º deste artigo, a execução da obra dependerá de nova aprovação do respectivo projeto, ficando subordinada à observância de eventuais alterações da legislação e ao pagamento de novas taxas.

Art. 40. O Alvará de Obra poderá ser solicitado até 2 (dois) anos após a emissão do Alvará de Projeto, quando então este perde a sua validade.

Parágrafo único. O pedido de emissão de Alvará de Obra deve ser instruído com todos os documentos relativos à execução da obra, tais como a documentação referente ao terreno e ao projeto, a respectiva ART/RRT/TRT relativa à responsabilidade técnica do projeto, declarações e Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC.”

Seção V

Do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO)

Art. 41. Quando da conclusão da obra, serviço, equipamentos complementares e instalações resultantes de projeto aprovado e licenciado por meio de Alvará de Obra, o proprietário ou possuidor, devidamente assistido pelo responsável técnico, deverá requerer, através do sistema eletrônico de aprovação a que se refere o art. 18, a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra - CVCO, documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, sendo válido para a averbação da edificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 42. O CVCO poderá ser concedido:

I - em caráter total, quando atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente e ao projeto aprovado, em sua totalidade, sem a dependência de nenhuma obra ou adaptação a ser executada posteriormente; ou



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

II - em caráter parcial, a critério da Prefeitura, nos seguintes casos:

a) quando se tratar de edifício composto de parte não residencial e parte residencial, se a parte destinada a um dos usos e as áreas comuns do empreendimento estiverem concluídas;

b) quando se tratar de 2 (duas) ou mais edificações de mesmo uso construídas no mesmo lote, se pelo menos uma das edificações estiver concluída e tiver condições de funcionamento como unidade distinta e puder ser utilizada independentemente da parte restante do conjunto aprovado, desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra; e, caso existam áreas comuns, que estas estejam concluídas.

Art. 43. Para solicitação do CVCO a edificação deverá:

I - estar concluída e em absoluta conformidade com o projeto aprovado pelo Alvará de Obra quanto ao uso e ocupação;

II - oferecer condições de higiene e habitabilidade;

III - dispor de lixeira(s) e caixa de correio/correspondência;

IV - estar com o emplacamento numérico da edificação instalado em local visível;

V - estar com o passeio público fronteiro ao imóvel concluído e limpo;

VI - estar com todos os equipamentos e instalações em perfeitas condições de uso.

Parágrafo único. A expedição do CVCO ficará condicionada à apresentação dos documentos expedidos pelos órgãos competentes atestando o atendimento da legislação específica para cada caso, conforme o uso da edificação, bem como dos certificados de vistoria dos órgãos ou concessionárias de serviços públicos, se for o caso.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 44. Nos casos em que houver a necessidade de aprovação de projetos por diferentes órgãos, como Corpo de Bombeiros ou Vigilância Sanitária, dentre outros, a emissão do CVCO ficará condicionada à comprovação do atendimento, por parte do requerente, de todas as exigências.

Parágrafo único. A comprovação do atendimento ocorrerá por meio da apresentação dos laudos de vistoria emitidos pelos respectivos órgãos ou concessionárias de serviços públicos.

Art. 45. A vistoria para emissão do CVCO deverá ser solicitada pelo interessado por meio do sistema eletrônico disponibilizado pela Prefeitura, e será realizada em dia e hora previamente agendado.

§ 1º Se a obra ou edificação a ser vistoriada estiver fechada no dia e na hora marcada para a vistoria, será necessário agendar nova vistoria e recolher a taxa devida.

§ 2º Por ocasião da realização de vistoria visando à emissão do CVCO, deverá o servidor municipal encarregado da vistoria verificar a regularidade da obra, em especial quanto aos seguintes itens:

- I** - taxa de permeabilidade;
- II** - altura da edificação;
- III** - atendimento ao recuo e afastamentos obrigatórios;
- IV** - iluminação e ventilação dos compartimentos, se estão de acordo com sua classificação quanto à permanência;
- V** - circulação horizontal e vertical, verificando o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade;
- VI** - sanitários, conforme regras específicas estabelecidas neste Código;
- VII** - instalações de esgoto.

§ 3º O servidor municipal responsável pela vistoria para emissão do CVCO poderá, sem nenhum impedimento, percorrer todos os ambientes da edificação, internos ou externos, cobertos ou descobertos.



Art. 46. Se houver divergências entre o projeto aprovado e a verificação “in loco” ou no caso da verificação de inconformidade quanto à relação de itens obrigatórios, o fiscal não autorizará a emissão do CVCO, independentemente de a não conformidade ter sido representada ou não no projeto.

Parágrafo único. Caso não seja autorizada a emissão do CVCO deverá ser providenciada a regularização das inconformidades verificadas.

Art. 47. A edificação somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada depois da expedição do CVCO.

Parágrafo único. Se qualquer edificação for habitada, ocupada ou utilizada sem que tenha sido expedido o CVCO, ainda que parcial, serão aplicadas ao proprietário as penalidades previstas neste Código.

Art. 48. Toda e qualquer edificação só poderá ter a destinação e a ocupação indicadas no Alvará de Obra.

§ 1º A mudança de destinação da edificação poderá ser permitida, desde que não contrarie as disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente, mediante prévia consulta ao órgão municipal competente, que determinará os procedimentos a serem adotados e eventuais projetos modificativos a serem apresentados.

§ 2º O disposto neste artigo deverá ser rigorosamente observado pelo órgão competente da Prefeitura antes da emissão do CVCO.

Art. 49. A emissão do CVCO não exclui a necessidade da emissão de licenciamento específico para funcionamento de atividades na edificação, tais como licença de funcionamento e licença de instalação e de operação.

Seção VI Das Atividades Temporárias

Art. 50. Atividades temporárias como circos, parques de diversões, eventos, etc. deverão ser previamente licenciadas, sendo exigidos, para abertura ao público, no mínimo, o atendimento às seguintes condições:



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

I - licença ambiental, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, ou órgão que venha a substituí-la;

II - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiro – CLCB, conforme o caso;

III - a respectiva ART/RRT de todos os equipamentos e instalações;

IV - instalações sanitárias;

V - anuência da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la;

VI - análise da Comissão Municipal de Planejamento Urbano, quando for o caso;

VII - laudo técnico; e

VIII - croqui de instalação dos equipamentos.

CAPÍTULO II

DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Art. 51. Enquanto durarem os serviços de execução da obra, é obrigatória a manutenção, em local visível, de placa de identificação do autor do projeto e do responsável técnico pela sua execução.

Art. 52. Todas as obras de construção, reforma, e/ou demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e a proteção da obra, bem como a segurança do público, observada, em especial, a legislação trabalhista pertinente.

Art. 53. As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do Alvará de Obra, obedecido o seu prazo de validade.

Parágrafo único. No canteiro de obras são permitidos:

I - tapumes;



II - barracões;

III - escritórios;

IV - sanitários;

V - poços;

VI - água;

VII - energia;

VIII - depósito de material;

IX - caçamba;

X - depósito de detritos;

XI - vias de acesso e circulação;

XII - transportes;

XIII - vestiários; e

XIV - estande de vendas exclusiva de unidades autônomas da edificação, devidamente aprovado pela Prefeitura.

Art. 54. Os andaimes necessários à execução das obras deverão situar-se dentro dos tapumes, sendo solidários com as paredes ou estruturas da edificação e contarão com complementos ou bandejas que garantam a segurança de trabalhadores e evitem a queda de objetos e materiais sobre pessoas ou propriedades.

Art. 55. As instalações do canteiro poderão permanecer apenas enquanto durarem os serviços de execução da obra e não poderão ultrapassar os limites determinados pelos tapumes de obra, salvo nos casos em que essa configuração inviabilize a execução da obra, a critério da Comissão Municipal de Planejamento Urbano.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 56. Durante o período de execução da obra, o passeio público deverá ter sempre condições de caminhabilidade e circulação garantidas em, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros), sem a interferência de qualquer instalação do canteiro de obras.

Parágrafo único. Nos casos em que o dimensionamento da calçada inviabilize essa configuração, deverá ser garantida a circulação em, no mínimo, 1/3 (um terço) da largura do passeio.

Art. 57. Os serviços de escavação ou movimento de terra, drenagem, muro de arrimo e outros processos de preparação do solo somente poderão ser iniciados após a expedição da respectiva licença pelos órgãos municipais competentes.

Art. 58. As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos deverão ter licenciamento próprio, conforme critérios estabelecidos pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la.

CAPÍTULO III

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Seção I Disposições Gerais

Art. 59. As edificações devem atender às disposições previstas na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso e ocupação, afastamentos, recuos, altura máxima, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade máxima, coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos.

Art. 60. A edificação mista, que caracteriza-se pela existência de áreas ou instalações destinadas ao uso residencial e não residencial, deve garantir que cada parte seja utilizada independentemente da outra.

Parágrafo único. As edificações que tenham destinação residencial somente poderão ser instaladas juntamente com a atividade comercial ou de prestação de serviços e, ainda assim, desde que a natureza dessas atividades não coloque em risco a segurança dos moradores, nem lhes cause incômodo.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 61. As edificações mistas deverão:

I - ter seus diversos compartimentos obedecendo às especificações e demais disposições referentes às edificações unifamiliares, multifamiliares e comerciais, no que lhes forem aplicáveis;

II - ter acessos independentes para as diferentes destinações: residencial e não residencial;

III - ter circulação horizontal e vertical totalmente independentes para as diferentes destinações.

§ 1º O disposto no inciso II do “caput” deste artigo não se aplica à unidade destinada à zeladoria.

§ 2º Poderá ser permitida a utilização mista no mesmo pavimento, desde que obedecida a exigência prevista no inciso III do “caput” deste artigo.

Seção II Das Áreas

Art. 62. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se área total construída de uma edificação toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), abrangendo áreas computáveis e não computáveis.

Parágrafo único. São considerados como área não construída, nos termos desta Lei Complementar, os equipamentos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, os quais não deverão ser apresentados no quadro de áreas.

Subseção Única Das Áreas não Computáveis

Art. 63. A área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e/ou da taxa de ocupação.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 64. São consideradas áreas não computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;

II - as sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade autônoma, até o limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade;

III - áreas de recreação e lazer, tais como salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares de apoio à recreação em edificações residenciais, desde que de uso comum;

IV - todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto e demais equipamentos técnicos, considerados como áreas não computáveis, tais como casa de máquinas, caixa d'água, casa de bombas, tanques de armazenagem, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar-condicionado e pavimentos técnicos com pé-direito máximo de 2,00m (dois metros);

V - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos;

VI - as áreas destinadas às vagas de estacionamento no nível térreo, desde que sem paredes de vedação e sob pilotis; e

VII - as áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas ao uso comum nos edifícios de habitação multifamiliar, tais como depósitos, vestiários ou banheiros de funcionários, bem como os depósitos de uso privativo da unidade.

Art. 65. São consideradas áreas não computáveis, para efeito do cálculo da taxa de ocupação:

I - as sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;



II - a projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras, até o limite de 25m² (vinte e cinco metros quadrados);

III - as saliências em balanço (marquises, beirais, elementos arquitetônicos, ornatos, ornamentos, jardineiras, floreiras, sacadas, varandas e balcões) sobre o recuo frontal, até a projeção máxima de 2,00m (dois metros);

IV - os elementos construídos em balanço (sacadas, marquises, balcões, etc.), até a projeção máxima de 1,00m (um metro), voltados para as divisas laterais e de fundos, sendo proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundos.

Seção III Dos Recuos

Art. 66. Aplicam-se às edificações, em relação ao recuo frontal, as seguintes normas:

I - nas edificações construídas em lotes onde o recuo frontal é obrigatório, será permitida a construção de saliências ou balanços em aberto (balcões) ou em áreas fechadas acima do pavimento térreo, desde que não avancem mais de 1,00m (um metro) sobre a linha do recuo;

II - nas edificações construídas em lotes onde o recuo frontal não é obrigatório, é proibida a construção de saliências ou balanços em aberto (balcões) ou áreas fechadas acima do térreo, que avancem sobre o passeio público.

Art. 67. Aplicam-se às edificações, em relação aos recuos, as seguintes normas:

I - serão permitidos beirais da cobertura na extensão de todas as fachadas, até a profundidade máxima de 1,00m (um metro), desde que as águas pluviais não sejam despejadas nos lotes vizinhos;



II - é proibida a projeção de corpos em balanço sobre os afastamentos obrigatórios laterais e de fundo em projeção maior do que 1,00m (um metro);

III - um dos recuos laterais da edificação poderá ser ocupado com cobertura ou pérgula, vedada a execução de laje, numa profundidade máxima de 6,00m (seis metros), desde que respeitado o recuo frontal obrigatório e que seja aberto nas duas extremidades.

Art. 68. É proibida a instalação de qualquer tipo de cobertura, fixa ou removível, sobre os recuos obrigatórios, salvo os casos previstos em lei.

Art. 69. As guaritas, lixeiras, centrais de gás e escadas para acesso serão toleradas nos recuos frontais, desde que descritas e indicadas nas pranchas para aprovação do projeto.

Parágrafo único. A guarita deverá ter área máxima de 15,00m² (quinze metros quadrados), contendo, no mínimo, uma unidade sanitária.

Seção IV

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 70. Será considerado para o cálculo da taxa de permeabilidade o tipo de revestimento ou piso, em que a taxa de permeabilidade considerada em função da área ocupada será:

I - área construída existente (térreo): 0% (zero por cento);

II - área a construir ou projeção sobre o térreo: 0% (zero por cento);

III - paver: 20% (vinte por cento);

IV - concregrama: 100% (cem por cento);

V - paralelepípedo sem rejunte: 30% (trinta por cento);

VI - paralelepípedo com rejunte: 0% (zero);

VII - bloquete sem rejunte: 10% (dez por cento);



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

- VIII - bloquete com rejunte: 0% (zero por cento);
- IX - piso drenante tipo tecnogran: 85% (oitenta e cinco por cento);
- X - piso em concreto: 0% (zero por cento);
- XI - lajota: 0% (zero por cento);
- XII - asfalto: 0% (zero por cento);
- XIII - área de pedrisco/brita: 100% (cem por cento);
- XIV - área de grama e/ou vegetação natural : 100% (cem por cento);
- XV - área de grama sintética: 0% (zero por cento);
- XVI - área ocupada por muro: 0% (zero por cento); e
- XVII - área ocupada por casa de gás, bomba, cisterna, guarita, cobertura temporária: 0% (zero por cento).

Parágrafo único. A admissão de pisos drenantes do tipo “tecnogran” ocorrerá a critério da análise de laudo técnico comprobatório do desempenho do revestimento no que se refere à taxa de permeabilidade, devendo o referido laudo ser acompanhado da respectiva ART.

Art. 71. Nos projetos de edificações cuja taxa de permeabilidade mínima do solo for substituída por sistema equivalente de captação no solo em 50% (cinquenta por cento) do valor determinado para a zona, será exigida, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do lote ou gleba permeável.

Seção V

Da Estrutura das Edificações

Art. 72. A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela execução da obra.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 73. Quando a edificação estiver junto à divisa, a parede divisória deverá obrigatoriamente possuir platibanda, calha e rufo.

Art. 74. Qualquer que seja o tipo de cobertura das edificações, deverá ela ser feita com materiais que apresentem resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos e impermeabilidade, além de dirigir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para o interior do lote.

Parágrafo único. As coberturas do tipo de palha tratada poderão ser toleradas, excepcionalmente, desde que adequadas à edificação e ao local, a critério do órgão municipal competente.

Art. 75. As paredes externas das edificações deverão ser impermeáveis e garantir o isolamento térmico e acústico, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Seção VI

Do Pavimento e Altura do Pé-Direito

Art. 76. O pé-direito é a altura livre medida perpendicularmente entre o nível do piso acabado e a superfície do elemento de cobertura mais próxima (forro, laje, telhado, etc.).

Art. 77. A altura mínima para pé-direito numa edificação deverá ser de:

I - 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) para usos residenciais; e

II - 3,00m (três metros) para usos não residenciais.

Parágrafo único. Para usos industriais não há dimensões mínimas de pé-direito.

Art. 78. O pavimento é a distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 79. O andar é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

Art. 80. A altura máxima para edificações de até dois pavimentos é de 9,00m (nove metros).

Seção VII Do Mezanino

Art. 81. Considera-se mezanino o piso intermediário entre o pavimento anterior e seu pavimento imediatamente superior.

Art. 82. Os mezaninos não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que ocupem uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento anterior, com acesso exclusivo pelo interior deste pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma.

Art. 83. O vazio formado pelo mezanino deverá ocupar um espaço mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento ao qual está vinculado.

Art. 84. A área destinada ao mezanino será computada no coeficiente de aproveitamento e no cálculo para estacionamento mínimo necessário.

Seção VIII Da Cota de Soleira

Art. 85. A cota de soleira de uma edificação será de, no mínimo, 0,60m (sessenta centímetros) acima do eixo do leito carroçável quando a rua de acesso for pavimentada e 0,80m (oitenta centímetros) quando não houver pavimentação.

Art. 86. Quando o piso térreo da edificação se destinar a garagens, depósitos ou dependências de permanência transitória, poderá ser utilizada uma cota de soleira mínima de 0,30m (trinta centímetros) contada a partir do nível médio da testada do lote.



Art. 87. Nas edificações destinadas ao comércio, localizadas em vias pavimentadas, a cota de soleira mínima será de 0,20m (vinte centímetros) acima do eixo do leito carroçável.

Parágrafo único. A cota de soleira prevista no “caput” deste artigo poderá ser dispensada a pedido do proprietário ou possuidor do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, mediante a assinatura de termo de responsabilidade.

Seção IX

Dos Compartimentos das Edificações

Art. 88. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, obedecerão à seguinte classificação:

I - permanência prolongada: espaços de convivência, de trabalho e de descanso, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 2,00m (dois metros);

II - permanência não prolongada: áreas técnicas (casa de máquinas, cisternas, etc), cozinhas, áreas de serviço, banheiros e depósitos, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

III - espaços de circulação: escadas, rampas, corredores e sacadas, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 0,90m (noventa centímetros) e, quando de uso comum e acesso público, as escadas, rampas e corredores deverão respeitar as normas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Será admitida a instalação de lavabo com diâmetro de, no mínimo, 1,00m (um metro), desde que na edificação haja outro banheiro, com a dimensão mínima exigida no inciso II do “caput” deste artigo.

Art. 89. Os compartimentos e áreas de uso comum das edificações deverão obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I - áreas mínimas:

a) sala e dormitório = 8,00m²;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

b) cozinha = 4,00m²;

c) banheiro = 2,50m²;

d) lavabo = 1,50m²;

e) área de serviço = 2,00m²;

f) áreas internas para ventilação e iluminação 4,00m², com largura mínima de 1,50m;

II - largura mínima:

a) de corredor de uso privado = 0,90m;

b) corredor de uso comum = 1,20m;

c) escada de uso privativo = 0,90m;

d) escada de uso comum = 1,20m.

§ 1º As escadas de segurança, quando obrigatórias, deverão observar as normas fixadas pelos órgãos competentes.

§ 2º Os demais compartimentos e áreas de uso comum deverão observar a legislação municipal vigente e/ou o Código Sanitário Estadual.

Art. 90. Os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais.

Parágrafo único. O dimensionamento das aberturas e da iluminação é de inteira responsabilidade do profissional habilitado, responsável técnico pelo projeto e/ou pela execução da obra.

Art. 91. Os ambientes de permanência não prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar e dimensionamento adequado, conforme norma vigente para iluminação artificial.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 92. As habitações devem conter, no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária, cozinha e área de serviço, mesmo que descoberta.

§ 1º Os quitinetes, lofts ou estúdios deverão ser compostos, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 30,00m² (trinta metros quadrados), sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo.

§ 2º Os projetos de uso residencial multifamiliar vertical, situados no ECS1a e no ECS1b, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, deverão adotar como área mínima construída, por unidade autônoma (apartamento), 55,00m² (cinquenta e cinco metros quadrados), cuja compartimentação e demais parâmetros construtivos deverão respeitar a presente Lei Complementar.

Art. 93. Em relação aos sanitários localizados em usos não residenciais, será adotado o conceito de “unidade sanitária”, o qual corresponde a, no mínimo, 1 (um) lavatório e 1 (uma) bacia sanitária, com a proporção de unidades sanitárias por área para cada tipo de uso não residencial estabelecida no Anexo I deste Código.

§ 1º Para o atendimento ao disposto no “caput” deste artigo, deverá ser previsto, no mínimo 2 (duas) unidades, sendo ao menos uma das unidades adaptada ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

§ 2º Quando a área construída resultante for inferior a 100,00m², será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos.

§ 3º Nos estabelecimentos comerciais em estrutura móvel, poderá ser aceita instalação sanitária distando no máximo 50,00m (cinquenta metros) de qualquer ponto do estabelecimento, podendo se situar em andar contíguo, desde que seja considerado o deslocamento da circulação vertical.

§4º O conceito de “unidade sanitária” citado no caput deste artigo, poderá, a critério do órgão competente da prefeitura e em alguns casos específicos, ser alterado para somente 1 (um) lavatório ou 1 (uma) bacia sanitária, assim considerados aqueles usos que, aplicados os critérios do Anexo I resultem



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

num grande número de unidades sanitárias a exemplo de centro de compras e shoppings, quando se mostra necessário um maior número de bacias sanitárias em comparação ao número de lavatórios.

Seção X Das Instalações

Subseção I Das Instalações Elétricas

Art. 94. O projeto e execução das instalações elétricas, bem como de equipamentos mecânicos e elétricos de qualquer natureza, estão sujeitos às normas da ABNT e da concessionária de energia elétrica e somente poderão ser executados por profissional habilitado, sob sua exclusiva responsabilidade.

§ 1º Sempre que o órgão competente da Prefeitura julgar necessário, poderá exigir projeto das instalações elétricas aprovado pela concessionária de energia elétrica.

§ 2º As instalações elétricas deverão observar requisitos mínimos de segurança e bom funcionamento pelo conveniente modo de execução e emprego de materiais adequados, conforme exigido pela empresa concessionária de energia elétrica e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 95. A ligação da instalação elétrica predial à rede de distribuição de energia, de execução privativa da empresa concessionária de energia elétrica, será feita por meio de ramal de ligação aéreo ou subterrâneo.

Art. 96. Os projetos de equipamentos complementares deverão observar as normas municipais, a legislação estadual e federal, bem como as normas técnicas da ABNT e da empresa concessionária do serviço, no que lhes forem aplicáveis.

Subseção II Das Instalações de Abastecimento de Água



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 97. Toda edificação deverá ser dotada de instalações hidráulicas compostas, no mínimo, de um reservatório e instalações de água fria para bacia sanitária, chuveiro e tanque.

§ 1º Nas instalações de água fria deve ser garantido o fornecimento de água em quantidade suficiente, sem ruído e com a pressão necessária ao bom funcionamento dos pontos de utilização, bem como a potabilidade da água para consumo.

§ 2º No caso de existência de instalações de água quente poderá ser adotado o sistema de aquecimento local ou central.

Art. 98. As instalações hidráulicas deverão observar rigorosamente as normas estabelecidas pela ABNT e pela empresa concessionária, especialmente quanto aos materiais empregados, dimensionamento e métodos construtivos.

Art. 99. Toda edificação deverá possuir reservatório de água para consumo, com capacidade mínima igual ao volume do consumo médio previsto para o período de 48 (quarenta e oito) horas, além da reserva para combate a incêndios, quando for o caso.

§ 1º O volume de reserva obrigatório mínimo é de 500 l (quinhentos litros).

§ 2º Será obrigatória a instalação de reservatórios inferior e superior em edificações com mais de 2 (dois) pavimentos.

§ 3º O reservatório superior não deverá continuar abastecendo ao ser atingido o nível para a reserva contra incêndio, quando for o caso.

Art. 100. As edificações construídas em locais onde não exista rede oficial de abastecimento de água, poderão ser abastecidas por meio de poços freáticos, artesianos ou semi-artesianos.

Subseção III

Das Instalações de Esgotamento Sanitário e Efluentes



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 101. As edificações com abastecimento de água deverão possuir instalações de esgotos sanitários independentes das instalações de águas pluviais.

Parágrafo único. Todo o sistema de instalações sanitárias deverá observar as normas técnicas da ABNT, em especial quanto ao dimensionamento, declividade e materiais empregados.

Art. 102. As edificações situadas em áreas providas de rede coletora de esgotos pública deverão obrigatoriamente fazer a conexão à rede, atendidas as exigências da concessionária.

§ 1º Verificada a inobservância da exigência prevista no “caput” deste artigo, o órgão competente da Prefeitura deverá, concomitantemente:

I - aplicar a multa correspondente, prevista na Tabela de Multas contida no Anexo III deste Código;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, executem as adaptações necessárias em sua edificação, de modo a possibilitar a ligação do esgoto à rede coletora pública pela concessionária, atendendo as exigências previstas na legislação pertinente, e para que requeiram à concessionária de serviços públicos de coleta, tratamento e destinação final de esgoto a execução da ligação de esgoto à rede coletora pública, devendo apresentar ao órgão competente da Prefeitura o protocolo do respectivo pedido.

§ 2º Não atendida a intimação no prazo fixado, o órgão competente deverá reapplicar a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até a apresentação do respectivo protocolo.

Art. 103. As edificações situadas em áreas não servidas por rede coletora de esgotos pública deverão ser providas de sistema local de tratamento e disposição de esgotos, executado de acordo com as normas e especificações da ABNT, sendo proibido o seu lançamento em valas ou rede de águas pluviais.

§ 1º Serão permitidas soluções individuais ou coletivas.

§ 2º Verificada a inobservância às disposições deste artigo, o órgão competente da Prefeitura deverá, concomitantemente:



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

I - aplicar a multa correspondente, prevista na Tabela de Multas contida no Anexo III deste Código;

II - intimar os proprietários ou possuidores a qualquer título das edificações, para que no prazo de 30 (trinta) dias, regularizem a situação, com a execução do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto.

§ 3º Não atendida a intimação no prazo fixado, o órgão competente vedará a saída por onde é feito o lançamento irregular de esgotos sanitários e reaplicará a multa a cada período de 30 (trinta) dias, até que sejam tomadas as medidas necessárias para o saneamento da irregularidade.

§ 4º A regularização da situação não exime o infrator de responsabilidade por eventuais danos causados a terceiros ou ao meio ambiente.

§ 5º O tratamento local dos resíduos sanitários e de águas servidas pode ser feito através da instalação de fossas sépticas, pré-fabricadas ou construídas no local, em concreto ou alvenaria de tijolos, dimensionadas segundo as normas técnicas da ABNT.

§ 6º O efluente de fossa séptica será deposto no solo por irrigação subsuperficial, por valas de infiltração subterrânea ou por sumidouros.

§ 7º O dimensionamento do elemento infiltrante deverá observar as normas da ABNT, inclusive quanto à escolha da modalidade, que deve levar em conta o tipo de solo do local.

Art. 104. Sempre que julgar necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a apresentação do projeto do sistema de armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, aprovado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB ou outro órgão que venha a substituí-la.

Art. 105. O sistema de coleta e tratamento de esgotos deverá estar desimpedido para vistoria completa, depois de concluído, sem o que não será concedido o CVCO.

Art. 106. As edificações industriais cujos despejos e efluentes possam causar prejuízos se lançados diretamente na rede pública de



esgotos sanitários, deverão contar com dispositivos especiais que permitam tratamento adequado, conforme as normas dos órgãos públicos competentes.

Art. 107. Em garagens, postos de serviços e abastecimento de veículos, oficinas e congêneres, os efluentes deverão passar por uma caixa retentora de óleo e areia antes de serem lançados na rede pública de esgotos sanitários, quando esta existir.

Subseção IV

Das Instalações de Águas Pluviais e sua Ligação aos Elementos de Drenagem Urbana

Art. 108. Toda edificação deverá dispor de instalações de águas pluviais isoladas das de esgotos sanitários, que permitam a coleta das águas pluviais provenientes de coberturas, marquises, pátios, áreas pavimentadas, linhas de drenagem e terrenos circundantes à edificação, além das águas de lavagem dos pisos externos da edificação, as quais deverão ser coletadas e escoadas de modo a preservar as condições de segurança da edificação, através das seguintes formas:

I - absorção natural do terreno, o qual deverá ser preparado para este fim;

II - encaminhamento, através de canalização adequada e subterrânea, para elemento de drenagem urbana existente – sarjeta, rede coletora, macrodreno ou curso d'água existente nas imediações.

§ 1º As instalações de águas pluviais não poderão, em hipótese alguma, ser conectadas à rede pública de esgotos sanitários, nem às fossas sépticas eventualmente existentes.

§ 2º Não é permitido o despejo e lançamento das águas pluviais sobre a calçada e os imóveis vizinhos, mesmo que coletadas, devendo as mesmas serem conduzidas à sarjeta através de tubulação adequada e subterrânea, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

Art. 109. O escoamento das águas pluviais poderá ser feito para galerias de águas pluviais no logradouro, quando existirem, por meio de ligação de ramal privativo, desde que obtida autorização expressa da Prefeitura.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. Os custos referentes à execução das obras de que trata o “caput” deste artigo correrão por conta exclusiva do interessado.

Art. 110. Nas edificações situadas no alinhamento dos logradouros ou sobre as divisas laterais do lote, as águas pluviais provenientes dos telhados, balcões e marquises serão obrigatoriamente coletadas através de calhas e condutores ligados com a canalização de águas pluviais, no interior do próprio lote.

Parágrafo único. Nas fachadas situadas no alinhamento dos logradouros, as calhas e condutores deverão ser ocultas ou embutidas.

Art. 111. No caso de obras em que haja a necessidade de rebaixamento do lençol freático, deverá ser aprovado projeto de drenagem específico, com a previsão da integração à infraestrutura urbana de drenagem, arcando o interessado com os custos de execução.

Parágrafo único. Toda vez que as características da edificação indicarem a necessidade de rebaixamento do lençol freático será exigida a aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo.

Subseção V Das Instalações de Combate a Incêndio

Art. 112. As instalações de combate a incêndio deverão estar de acordo com as normas técnicas oficiais e ser previamente aprovadas pelo Corpo de Bombeiros.

Seção XI Das Calçadas, Passeios e Muros

Art. 113. Para novas edificações, como requisito para a emissão do CVCO, as calçadas deverão observar os critérios e parâmetros de acessibilidade estabelecidos na NBR 9050 ou norma técnica que a substitua.

Art. 114. A calçada pública poderá ser setorizada em até 3 (três) faixas de uso, conforme a NBR 9050, obedecendo às seguintes definições e ordem de prioridade:



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

I - faixa livre ou passeio: destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de qualquer obstáculo físico permanente ou temporário; deve ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura livre; a superfície do piso deve ser regular, firme e antiderrapante, com inclinação transversal constante de no máximo 3% (três por cento);

II - faixa de serviço: situada entre a pista de rolamento e a faixa livre, é destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, postes de iluminação, sinalização de trânsito, tampas de caixas de inspeção, instalações subterrâneas e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones e lixeiras; deve ter largura mínima de 0,70m (setenta centímetros); a superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, caso em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre; e

III - faixa de acesso: situada em frente ao imóvel, entre a faixa livre e a testada do lote, destinando-se ao acesso e apoio à propriedade, onde podem estar vegetação, rampas, toldos/marquises e mobiliário móvel como floreiras e mesas de bar, desde que não dificultem o acesso à edificação ou criem obstáculo para os usuários da faixa livre, e que sua existência, bem como seu dimensionamento, tenha início a partir da garantia da faixa livre e de serviço; sua superfície deverá ser permeável, com tratamento gramado quando não for acesso de veículos e/ou pedestres, casos em que receberá o mesmo tratamento que a superfície da faixa livre.

Parágrafo único. Os valores definidos neste artigo são aplicáveis às vias dos novos parcelamentos do solo e, no caso das vias já existentes, somente às calçadas que as compoem.

Art. 115. Nos casos em que a calçada existente apresentar faixa de circulação com largura menor do que 1,20m (um metro e vinte centímetros), medida em qualquer ponto, a edificação, o muro frontal ou qualquer elemento construtivo deverá ser recuado, até que a calçada atinja, em qualquer ponto, a largura de circulação mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para garantir a circulação segura de pedestres e a caminhabilidade, quando for o caso.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º O disposto neste artigo aplicar-se-á sempre que ambos os confrontantes laterais cumpram a exigência de largura mínima da faixa de circulação, não sendo exigido em caso contrário.

§ 2º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o valor que deverá ser incorporado à calçada poderá contar para o cálculo do recuo frontal de implantação exigido, se for o caso.

Art. 116. Os muros de divisa lateral e de fundo são obrigatórios e devem ser situados a partir dos limites do lote para seu interior e ter a altura máxima de 4,00m (quatro metros).

Art. 117. As edificações que utilizarem terraço descoberto junto a qualquer uma das divisas deverão, obrigatoriamente, ter muros para estas divisas, com altura mínima de 2,00m (dois metros).

Art. 118. Nos casos de divisa com área de preservação permanente, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito com elementos vazados, cercas vivas ou outros materiais, a critério da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente ou órgão que venha a substituí-la.

Seção XII

Dos Acessos e Circulações nas Edificações

Art. 119. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão garantir acessibilidade e rota acessível, nos termos da NBR 9050 e suas atualizações.

Art. 120. Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão, em suas circulações horizontais ou verticais, atender o dimensionamento e as determinações quanto à técnica construtiva pertinente, o que couber a cada caso, determinado pelas normas de prevenção de incêndio do Corpo de Bombeiros e pela NBR 9077 - saídas de emergência em edifícios.

Seção XIII

Dos Acessos e Circulações para Veículos

Art. 121. O acesso de veículos aos lotes deverá ser feito por meio de rebaixamento de guias.



Parágrafo único. Quando a declividade do terreno exigir rampa para o acesso de veículos, ela deverá ser localizada no interior do lote e possuir inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 122. Em lotes de esquina, o rebaixamento de guias deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do início do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros.

Art. 123. Os corredores de circulação de veículos internos aos condomínios edifícios, vertical ou horizontal, deverão atender as seguintes disposições:

I - com sentido único de tráfego: largura mínima de 4,00m (quatro metros);

II - com sentido duplo de tráfego: deverão possuir largura mínima de 5,00m (cinco metros), sendo permitida a largura de 4,00m (quatro metros) apenas quando o corredor de circulação der acesso a, no máximo, 15 (quinze) vagas de estacionamento, obrigatórias ou não; e

III - no caso de condomínio edifício horizontal, a via de circulação interna deverá ter também, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) para calçada no alinhamento das casas.

Seção XIV

Do Estacionamento de Veículos

Art. 124. Em garagens ou estacionamentos as vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou de qualquer outro obstáculo.

Art. 125. No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, localizadas próximo às entradas dos edifícios destinados aos usos comerciais e de serviços públicos e privados, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros), na proporção de 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga acessível, independentemente do número total de vagas.



Art. 126. Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, serão reservadas, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos.

Art. 127. Nas garagens ou estacionamentos de edifícios residenciais deverá haver, no mínimo, 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

Art. 128. Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

Art. 129. Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

Art. 130. Estacionamentos cobertos, quando situados no pavimento térreo, devem ter, no mínimo, duas faces livres de qualquer vedação, como alvenarias, esquadrias ou gradis e assemelhados.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo não se aplica às edificações residenciais unifamiliares.

Art. 131. O número de vagas de estacionamento de veículos por categoria de uso deve observar a proporcionalidade fixada no Anexo II deste Código.

§ 1º Na ZH, prevista na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, as vagas de estacionamento de veículos poderão ser dispensadas.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no Anexo II deste Código.

Seção XV

Dos Empreendimentos Geradores de Tráfego

Art. 132. Os empreendimentos geradores de tráfego deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente no lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 1º São considerados empreendimentos geradores de tráfego aqueles cujo uso, porte e oferta de bens e serviços causam interferências no tráfego de veículos no seu entorno imediato e geram grande demanda por vagas de estacionamento ou garagens.

§ 2º As áreas de acumulação deverão ser dimensionadas segundo os seguintes critérios:

I - usos residenciais que possuam de 15 (quinze) até 100 (cem) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

II - usos residenciais que possuam de 101 (cento e uma) unidades a 300 (trezentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros);

III - usos residenciais que possuam de 301 (trezentos e uma) unidades a 500 (quinhentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

IV - usos residenciais que possuam a partir de 501 (quinhentos e uma) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 25,00m (vinte e cinco metros);

V - templos religiosos, oficinas mecânicas, supermercados e unidades de educação básica deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

VI - casas de festas e eventos, shoppings centers, outlets, hipermercados, hospitais e instituições de ensino superior deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

VII - transportadoras em geral, comércios atacadistas, empresas com frota de veículos, própria ou não, deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

VIII - edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 (três) pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 12,00m (doze metros) e edificações construídas na testada do imóvel que tenham acesso



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

para vias com largura menor que 16,00m (dezesesseis metros), deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros).

§ 3º Outros usos não mencionados que possuam mais de 100 (cem) vagas de estacionamento, com alta rotatividade, com serviço do tipo “drive thru” ou com acessos em “U” deverão ser analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que poderá exigir a implantação de áreas de acumulação conforme o impacto a ser gerado no entorno.

§ 4º Poderá ser exigida a implantação de área de embarque e desembarque interna ao lote, a critério da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão que venha a substituí-la, que deverá considerar na análise a característica e o fluxo da via para a qual se dará o acesso e o adensamento populacional no entorno da edificação.

Art. 133. Os empreendimentos geradores de tráfego serão analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou órgão correspondente, de acordo com o porte e com o uso definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

Seção XVI

Das Áreas de Recreação e Lazer para Habitação Multifamiliar

Art. 134. As edificações em condomínio vertical e/ou horizontal com mais de 5 (cinco) unidades devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade de habitação exigida, até o limite de 300m² (trezentos metros quadrados), devendo a área de lazer ser isolada da via de circulação de veículos e dos estacionamentos por barreiras físicas e sinalização de segurança.

Seção XVII

Dos Elevadores, Escadas Rolantes e Equipamentos para Deslocamento Vertical

Art. 135. A obrigatoriedade de instalação de elevadores, escadas rolantes ou ascensores em geral, quando houver, depende do número de pavimentos projetados para a edificação, independentemente de sua classificação e/ou do uso da obra licenciada.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 136. A edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou que apresente desnível superior a 9,00m (nove metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Parágrafo único. Para usos não residenciais, qualquer edificação que possua mais de 1 (um) pavimento, incluindo subsolo, deverá dispor de acessibilidade universal, conforme a NBR 9050.

Art. 137. As edificações de habitações de interesse social - HIS do tipo multifamiliar vertical com mais de 4 (quatro) pavimentos ou que apresentem desnível superior a 12,00m (doze metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, devem ser servidas por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

I - no mínimo, 1 (um) elevador, em edificação com até 10 (dez) pavimentos ou com desnível igual ou inferior a 24,00m (vinte e quatro metros);

II - no mínimo, 2 (dois) elevadores, em edificação com mais de 10 (dez) pavimentos ou com desnível superior a 24,00m (vinte e quatro metros).

Art. 138. A instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes somente poderá ser executada por empresa especializada, ficando sua utilização condicionada à apresentação, ao órgão municipal competente, de termo de responsabilidade atestando as boas condições de funcionamento e segurança do equipamento, em forma de laudo técnico.



Parágrafo único. O termo deverá ser apresentado após a realização de ensaios de condições de resistência e o atendimento de todas as prescrições contidas nas normas da ABNT.

Seção XVIII

Das Estações Rádio Base

Art. 139. Estação Rádio Base (ERB) é o conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações para a cobertura de determinada área.

Parágrafo único. São considerados equipamentos permanentes as torres, postes, antenas e contêineres (ou edificações de apoio), assim como as demais instalações que compõem a estação rádio base.

Art. 140. A instalação de estação rádio base depende da expedição de Alvará de Instalação de Equipamentos, devendo respeitar as seguintes regras para a sua implantação, sem prejuízo do atendimento ao disposto na legislação pertinente, nas esferas federal, estadual e municipal:

I - ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial, com largura igual ou superior a 10,00m (dez metros);

II - atender ao tamanho mínimo de lote e aos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo zoneamento incidente, incluindo recuos e afastamentos de todas as instalações;

III - observar a distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) de outras ERBs, consideradas as já instaladas regularmente e aquelas com pedidos já protocolados;

IV - afixar, no local da instalação, placa de identificação visível com o nome da operadora do sistema, telefone para contato e outras informações relevantes;

V - receber tratamento acústico, devendo dispor também de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança;

VI - dispor de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas que seja independente e exclusivo da estação rádio base;



VII - dispor de licença ambiental pelo órgão estadual competente;

VIII - observar os gabaritos e as restrições fixados pelos planos de zona de proteção de aeródromos, estabelecidos pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo - DECEA; e

IX - a implantação de ERB poderá ser feita em topo de edifícios, construções e equipamentos mais altos existentes na localidade, desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários.

Parágrafo único. Fica proibida a instalação de Estação Rádio Base (ERB) em qualquer terreno situado na Zona de Ocupação Prioritária 1 - ZOP1, na Zona Turística - ZT e na Zona Histórica - ZH, sendo que, neste caso, a vedação restringe-se ao trecho compreendido entre a linha férrea e a praia, à exceção do topo de prédios (residencial multifamiliar vertical), desde que com anuência de todos os condôminos ou proprietários, conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 141. O pedido de Alvará de Instalação de Equipamentos para instalação de estação rádio base será apreciado pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão que venha a substituí-la, e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel em que a ERB será instalada;

II - autorização do proprietário do imóvel no qual será instalada a ERB ou termo de permissão de uso, quando se tratar de instalação em bem público;

III - termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado, quanto à adequação da instalação, notadamente em relação às condições de estabilidade bem como dos componentes da ERB, declarando a observância das normas técnicas em vigor;

IV - projeto, devidamente assinado pelo proprietário da ERB e por profissional habilitado, responsável pela sua elaboração e pela instalação da ERB, contendo:



a) informações sobre o lote: dimensões do lote ou sublote; perfil natural do terreno; planta de remembramento ou desdobro, se for o caso e situação sem escala do lote na quadra;

b) a localização de todos os elementos da ERB no imóvel, indicando os parâmetros urbanísticos;

V - memorial descritivo;

VI - termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado, quanto à adequação da instalação, notadamente em relação às condições de estabilidade bem como dos componentes da ERB, declarando a observância das normas técnicas em vigor;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do profissional responsável pela elaboração do projeto e pela instalação da ERB;

VIII - anuência do COMAER - Comando da Aeronáutica, nos casos exigidos por esse órgão.

Art. 142. Após a instalação da estação rádio base deverá ser requerida a expedição do CVCO.

Seção XIX

Das Obras em Contêineres

Art. 143. As obras de reforma e novas construções poderão utilizar contêiner individual ou em módulos, conforme a necessidade do interessado, em um ou vários pavimentos, ficando proibido reutilizar contêiner originalmente utilizado para transporte de cargas em área de vivência, conforme dispõe a Norma Regulamentadora NR-18.

Art. 144. Para licenciamento de uma edificação em contêiner deverá ser protocolado o projeto junto ao setor de aprovação do Município, sob a responsabilidade de profissional habilitado, que deverá seguir os trâmites normais, como qualquer outra edificação, com destaque para a necessidade de apresentação de certificado de higienização e desinfecção do contêiner (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado.



Art. 145. No caso de estabelecimentos construídos com esse tipo de material, seu pé-direito poderá ser de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), devido à estrutura do próprio contêiner.

Art. 146. A utilização do material em questão para estabelecimentos comerciais deverá ser acompanhada de laudo estrutural, com ART, fornecido por profissional habilitado, que garanta a estabilidade do empreendimento, e não o isenta de observar as demais disposições deste Código.

Seção XX

Da Comunicação Visual em Edificações

Art. 147. Para efeito deste Código, os elementos de comunicação visual em edificações são assim definidos:

I - letreiro - é a indicação gráfica representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, designando qualquer estabelecimento produtor ou prestador de serviços indicando somente sua denominação e/ou a natureza de sua atividade, e seja colocado na própria edificação em que se exerça a respectiva atividade;

II - anúncio - é a indicação gráfica representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, designando qualquer estabelecimento produtor ou prestador de serviços ou ainda a qualquer produto cuja natureza ultrapasse as características estabelecidas no inciso I deste artigo;

III - sinalização - é a indicação gráfica, representada por meio de placa, tabuleta, luminoso ou outra forma de inscrição, que contenha sentido de orientação, localização das atividades, identificação de equipamentos ou outras indicações similares.

§ 1º É permitida a colocação de letreiros em edificações comerciais, de prestação de serviços, mistas ou industriais.

§ 2º A colocação de letreiros deverá observar também as disposições do Código Tributário Municipal e da legislação pertinente.

§ 3º Será permitida a colocação de anúncios em qualquer edificação, desde que observadas as exigências estabelecidas no Código Tributário Municipal e na legislação pertinente.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º A colocação de sinalização é permitida apenas no interior de edificações, devendo ser colocada de forma a não interferir na circulação de pessoas, nem nos vãos de portas ou janelas da edificação.

Art. 148. Quando existirem especificações de comunicação visual determinadas para áreas específicas, todas as edificações nela situadas deverão se adequar.

TÍTULO III

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I

DA FISCALIZAÇÃO DA PREFEITURA

Art. 149. Compete à Prefeitura, por meio dos servidores municipais regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas neste Código e na legislação urbanística pertinente, bem como a aplicação das penalidades previstas, quando for o caso.

Art. 150. A fiscalização municipal zelarà pela perfeita execução dos projetos aprovados, podendo a qualquer tempo, realizar vistorias, intimar e aplicar penalidades, desde que constatadas infrações.

Parágrafo único. Quaisquer que sejam os serviços de construção, os seus responsáveis são obrigados a facilitar, por todos os meios, a fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais.

Art. 151. No exercício da ação fiscalizatória, ficam asseguradas aos agentes de fiscalização, mediante identificação, a entrada e a permanência em estabelecimentos e propriedades públicas ou privadas, a qualquer dia e hora, pelo tempo que se fizer necessário, podendo, quando obstados, requisitar o auxílio de força policial para garantir o exercício de suas atribuições.

Art. 152. Para efeito de fiscalização, o Alvará de Obra, documento que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, deve ser mantido no local da obra ou serviço, sob pena de multa, nos termos deste Código.



Art. 153. Compete aos servidores técnicos municipais, em conjunto com a fiscalização específica ou separadamente, vistoriar e avaliar edificações, obras, serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes, quando for o caso.

CAPÍTULO II

DAS INFRAÇÕES

Art. 154. Constatada a ocorrência de infração a qualquer disposição deste Código, será lavrado pelo servidor municipal competente o respectivo auto de infração e intimação, que conterà os seguintes elementos:

I - dia, mês, ano, hora e local em que foi lavrado;

II - dados do infrator, como nome, profissão e endereço da residência ou local de trabalho, sempre que possível de se apurar;

III - descrição sucinta do fato determinante da infração, informada inclusive por fotografias, se necessário;

IV - dispositivo legal infringido;

V - notificação quanto às providências a tomar e os prazos que deverão ser obedecidos para o cumprimento das exigências;

VI - assinatura de quem a lavrou;

VII - assinatura do infrator ou seu representante ou, na hipótese de recusa do recebimento ou de sua não localização, tal circunstância será nele averbada pelo servidor que o lavrou.

§ 1º A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pelo mesmo, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 2º Contra os atos de fiscalização previstos neste Código, cabe defesa ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, da Secretaria de



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Obras e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias contados da respectiva notificação.

Art. 155. O prazo máximo para adoção das providências tendentes à solução das irregularidades apontadas no auto de infração será de 15 (quinze) dias contados da data da lavratura do auto de infração, com notificação simultânea do infrator.

§ 1º O prazo para adoção de providências será de 5 (cinco) dias contados da respectiva notificação, nos seguintes casos:

I - solicitação de apresentação de documentos;

II - inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento.

§ 2º Decorrido o prazo concedido, sem o cumprimento da intimação, deverá ser aplicada a penalidade cabível.

§ 3º O prazo fixado para cumprimento da intimação poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante requerimento, ouvido o órgão municipal competente.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES

Seção I

Disposições Preliminares

Art. 156. A inobservância de qualquer disposição deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas neste artigo.

§ 1º Quando o infrator for o profissional responsável por projeto de qualquer tipo ou o profissional responsável pela execução de obras ou serviços, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

I - multa;

II - cassação da licença para execução dos serviços de construção;



III - embargo ou interdição das obras ou serviços.

§ 2º Quando verificada a existência de irregularidades no projeto ou na execução de obras que acarrete a aplicação de multa para o profissional responsável, idêntica penalidade será imposta à firma a que pertença e que tenha com ele responsabilidade solidária.

§ 3º Quando o infrator for a firma responsável pela elaboração do projeto ou pela execução das obras ou serviços, serão também aplicáveis as penalidades previstas nos incisos do § 1º deste artigo.

§ 4º As penalidades previstas nos incisos do § 1º são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de obras públicas ou de instituições oficiais.

§ 5º Quando o infrator for o proprietário ou possuidor do imóvel, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

I - multa;

II - embargo das obras ou interdição;

III - cassação da licença para construir a edificação;

IV - demolição parcial ou total das obras.

§ 6º As penalidades especificadas nos incisos do § 5º serão aplicadas, igualmente, às infrações constatadas em obras de responsabilidade de empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais e municipais.

Art. 157. A aplicação de penalidades previstas neste Código não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos, previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de cumprir a notificação que a acompanha e, se for o caso, reparar os danos resultantes da infração, na forma prevista no Código Civil.

Art. 158. Compete aos servidores municipais investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios a imposição de penalidades, a lavratura de auto de infração, embargo, interdição, intimações, notificações e demais documentos relacionados aos procedimentos fiscais e enviá-los ao proprietário ou possuidor do imóvel e/ou profissional responsável para ciência da



infração e das providências a serem adotadas, pelos seguintes meios, por ordem de preferência:

I - sistema de aprovação digital;

II - correspondência eletrônica;

III - quando não se dispuser de endereço eletrônico, por via postal, com aviso de recebimento, e

IV - publicação no Boletim Oficial do Município.

Seção II Das Multas

Art. 159. A inobservância das disposições deste Código constitui infração sujeita à aplicação das penalidades previstas na Tabela de Multas constante do seu Anexo III, que, tendo em vista o tipo e gravidade da infração cometida, estabelece as multas aplicáveis, fixando o seu valor com base na Unidade Fiscal do Município (UF).

§ 1º A Tabela de Multas constante do Anexo III estabelece as multas a serem aplicadas ao proprietário ou possuidor e/ou ao profissional habilitado, sem prejuízo da corresponsabilidade.

§ 2º O valor das multas constantes do Anexo III será convertido em reais com base no valor da Unidade Fiscal do Município - UFM vigente na data de sua emissão.

Art. 160. As multas regularmente impostas na conformidade deste Código, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acrescidas de juros moratórios calculados à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do débito, até o limite de 20% (vinte por cento), contados do mês seguinte ao do vencimento.

Art. 161. O não pagamento da multa, no prazo estipulado, implicará na inscrição do débito na Dívida Ativa do Município e consequente cobrança judicial.

Art. 162. A aplicação da multa não desobriga o infrator do cumprimento da exigência que a houver determinado.



Art. 163. A reincidência da infração, assim considerada a repetição de infração contra um mesmo dispositivo deste Código, pela mesma pessoa física ou jurídica, depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior, gera a aplicação da multa em dobro.

Seção III

Do Embargo ou Interdição

Art. 164. Qualquer edificação em construção ou onde estejam sendo executados serviços de construção, ou mesmo já concluída, poderá ser embargada ou interditada, total ou parcialmente, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis, quando:

I - não possuir projeto aprovado ou licença para execução dos serviços de construção, demolição ou reforma, caso em que o embargo ou interdição será aplicado concomitantemente à multa por execução de obra sem a respectiva licença;

II - as obras estiverem sendo executadas em desacordo com o projeto aprovado e/ou em desacordo com o disposto neste Código ou na legislação de uso e ocupação do solo, casos em que o embargo ou interdição será aplicado à multa pelo desvirtuamento da licença;

III - a edificação estiver sendo utilizada sem que tenha sido expedido o Certificado de Conclusão;

IV - estiverem sendo executados serviços em desacordo com as prescrições legais, sem que o responsável técnico pela obra e/ou o proprietário ou possuidor adotem as providências exigidas na intimação visando à solução da irregularidade, no prazo fixado;

V - apresentar algum indício de desmoronamento ou ruína, no todo ou em parte, colocando em risco os trabalhadores ou seus ocupantes e a segurança pública;

VI - as condições da obra ou edificação existente ameaçarem a segurança, estabilidade e resistência de edificações vizinhas, de redes de concessionárias de serviços ou de pedestres;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - forem empregados materiais inadequados ou sem a necessária condição de resistência, resultando, a juízo do órgão municipal competente, em perigo para a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público.

Art. 165. A obra que for embargada deverá ser paralisada de imediato, dando-se ciência ao proprietário ou possuidor e aos ocupantes do imóvel.

Parágrafo único. Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente.

Art. 166. O embargo cessa somente após:

I - a eliminação das infrações que o motivaram, em se tratando de obra com licença;

II - a expedição de Alvará de Obra, em se tratando de obra sem licença;

III - requerimento do interessado acompanhado dos comprovantes de pagamento das multas impostas.

Art. 167. A Prefeitura, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao embargo, deve vistoriar a obra e, se constatada resistência ao embargo, adotar os seguintes procedimentos:

I - aplicar multas diárias, ao proprietário ou possuidor e ao responsável técnico pela obra, até a sua paralisação ou até que a regularização da situação seja comunicada ao setor competente e confirmada pela Prefeitura no prazo de 5 (cinco) dias contados da data do protocolo da comunicação;

II - caso a aplicação de multa diária se mostre insuficiente, solicitar auxílio policial bem como providenciar os meios necessários ao imediato cumprimento do embargo, tais como a apreensão de materiais e o desmonte ou lacração de equipamentos e edificações temporárias, lavrando o respectivo auto;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

III - noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito ao embargo, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração de responsabilidade do infrator por crime de desobediência.

§ 1º As modificações físicas da obra desde a vistoria anterior, que não contribuam para a solução da irregularidade, caracterizará a resistência às medidas fiscalizatórias.

§ 2º Para os fins do disposto neste Código, considera-se resistência à fiscalização e/ou ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

Art. 168. Esgotadas, sem sucesso, todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

I - extrair cópia das principais peças do processo administrativo para encaminhamento à Delegacia de Polícia, a fim de instruir o inquérito policial;

II - expedir ofícios ao CREA, CAU ou CFT com as informações do processo administrativo para a apuração da responsabilidade profissional; e

III - encaminhar o processo à Procuradoria-Geral do Município para manifestação e providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de penalidades, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

Art. 169. O embargo de obras públicas em geral ou de instituições oficiais, através de mandado judicial, será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhados por via administrativa, através de ofícios da chefia do órgão competente da Prefeitura ao diretor da repartição ou instituição responsável pelas obras.

Parágrafo único. No caso de desrespeito ao embargo administrativo de obras de responsabilidade de empresas concessionárias de serviços públicos, deverão ser adotadas as providências cabíveis na esfera judicial.

Art. 170. Se a obra embargada não for passível de legalização, só poderá ocorrer o levantamento do embargo após a correção ou



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

eliminação do que tiver sido executado em desacordo com as disposições deste Código ou da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 171. Constatada situação de risco, em vistoria técnica realizada por servidor com competência específica, o proprietário ou o possuidor e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

§ 1º Do auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

§ 2º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, pode ocorrer o levantamento parcial do embargo para o fim específico da execução das medidas necessárias à eliminação do risco, ficando condicionado à apresentação de ART ou RRT relacionando os serviços a serem executados e seu cronograma de execução.

Art. 172. No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

Art. 173. Nos casos de ameaça à segurança pública ou de perigo iminente de ruína, que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, os órgãos competentes da Prefeitura deverão determinar sua execução, em conformidade com as conclusões do laudo de vistoria.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas no “caput” deste artigo, os serviços ou obras, quando imprescindíveis à estabilidade da edificação, conforme as conclusões do laudo de vistoria, poderão ser executados pela Prefeitura e cobrados do proprietário ou possuidor do imóvel, sem prejuízo da aplicação das multas cabíveis.

Art. 174. O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a Prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 175. Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

Art. 176. Decorrido o prazo concedido, a Prefeitura deve adotar as seguintes medidas:

I - pelo desatendimento da intimação, aplicar multas diárias ao infrator até que sejam adotadas as medidas exigidas;

II - verificada a desobediência à interdição:

a) solicitar auxílio policial para o imediato cumprimento da interdição, lavrando o respectivo auto;

b) noticiar imediatamente, à autoridade policial, o desrespeito à interdição, requerendo a instauração de inquérito policial para a apuração da responsabilidade do infrator por crime de desobediência;

c) encaminhar o processo para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias caso persista o desatendimento da intimação prevista no inciso I deste artigo.

Art. 177. Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, o infrator deverá ser intimado a desocupar a área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

Seção IV Da Demolição

Art. 178. A demolição parcial ou total de edificações ou instalações será aplicável nas seguintes situações:

I - em obras embargadas por força dos incisos V, VI e VII do art. 164, o proprietário ou possuidor e/ou o responsável se negar a adotar as medidas de segurança necessárias ou se estas não forem adotadas nos prazos previstos na intimação;

II - quando, no caso de obras que não sejam passíveis de legalização, o proprietário ou possuidor ou o responsável técnico pela obra não



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

executar, no prazo fixado, as modificações determinadas na intimação, necessárias ao atendimento das exigências legais;

III - no caso de obras particulares realizadas em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina.

§ 1º Nos casos de que trata este artigo deverão ser sempre observadas as disposições do Código Civil.

§ 2º Salvo os casos de comprovada urgência, o prazo a ser dado ao proprietário ou possuidor ou ao responsável técnico pela obra para iniciar a demolição será de 5 (cinco) dias, no máximo.

§ 3º Se o proprietário ou possuidor ou o responsável técnico se recusar à demolição, o órgão jurídico da Prefeitura, por solicitação do órgão competente da Municipalidade, deverá adotar, com a máxima urgência, as medidas judiciais cabíveis.

§ 4º A demolição parcial ou total de edificações ou instalações poderá ser executada pela Prefeitura, por determinação expressa do Prefeito, ouvido o órgão jurídico da Prefeitura.

§ 5º Quando a demolição for executada pela Prefeitura, o proprietário ou possuidor ficará responsável pelo pagamento do custo dos serviços.

Seção V

Da Cassação da Licença para Execução dos Serviços de Construção

Art. 179. A penalidade de cassação da licença para execução dos serviços de construção será aplicada nos seguintes casos:

I - simultaneamente à aplicação da penalidade de embargo ou demolição, no caso de não ser possível a regularização;

II - quando, por qualquer motivo, a obra ficar sem responsável técnico;

III - quando desrespeitado o prazo para o início da obra.



CAPÍTULO IV

DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS E SEUS PRAZOS

Art. 180. Contra as penalidades previstas neste Código, cabe defesa ao Diretor do Departamento de Obras Particulares, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da notificação do infrator.

§ 1º Contra o despacho decisório que desacolher a defesa, caberá um único recurso, ao Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da notificação do despacho de indeferimento.

2º A defesa e o recurso deverão ser apresentados por meio do sistema eletrônico a que se refere o art. 18 deste Código, quando se tratar de obras em execução ou por processo administrativo no caso de obras já concluídas ou com CVCO.

§ 3º A defesa e o recurso não serão conhecidos quando interpostos fora do prazo, por quem não seja parte legitimada ou quando apresentado perante órgão incompetente.

§ 4º A apresentação de defesa ou recurso suspende a exigibilidade do auto de multa impugnado.

§ 5º A defesa contra o auto de embargo não suspende a ação fiscalizatória e não obsta a aplicação de outras multas previstas neste Código.

§ 6º A decisão proferida pelo Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano em grau de recurso, bem como o decurso do prazo recursal, encerram definitivamente a instância administrativa.

§ 7º Nos casos de ameaça de desabamento com risco à segurança pública, o recurso não suspende a execução das medidas urgentes a serem tomadas, de acordo com as disposições deste Código.

Art. 181. O prazo para a decisão da defesa e do recurso não poderá exceder 90 (noventa) dias.



Parágrafo único. O curso do prazo fixado no “caput” deste artigo ficará suspenso durante a pendência do atendimento, pelo interessado, das exigências feitas no “comunique-se”.

Art. 182. A decisão da autoridade julgadora não se vincula às sanções aplicadas pelo agente autuante ou ao valor da multa, podendo, por decisão fundamentada e independentemente do pagamento da multa aplicada, minorar, manter ou majorar o seu valor, observadas as circunstâncias atenuantes e agravantes e respeitados os limites estabelecidos nesta Lei Complementar.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 183. As edificações existentes que tenham sido executadas, no todo ou em parte, sem prévia licença da Prefeitura, podem ser regularizadas, expedindo-se o Certificado de Regularização, desde que atendam integralmente às disposições da legislação edilícia e urbanística vigente.

§ 1º A regularização de edificações nas condições estabelecidas no “caput” deste artigo, ficará sujeita ao recolhimento da taxa de regularização prevista na Tabela V da Lei Complementar nº 25 e à imposição de multa pela execução da obra sem a devida licença.

§ 2º A regularização de edificações que apresentem desconformidades com a legislação edilícia e urbanística vigente será disciplinada por legislação específica, observado o disposto no art. 50, XVIII, da Lei Complementar nº 168, de 30 de novembro de 2015 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém.

Art. 184. O pedido de regularização deve ser feito por meio do sistema eletrônico a que se refere o art. 18 deste Código e instruído com:

I - declaração do responsável técnico, apresentada por meio de assinatura eletrônica (“Aceite”) no sistema eletrônico, responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta Lei;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

II - projeto simplificado elaborado e assinado digitalmente por profissional habilitado e inscrito no Cadastro Mobiliário Municipal, contendo:

a) planta baixa de todos os pavimentos demonstrando a implantação das edificações no lote;

b) nome do logradouro para o qual o lote faz frente;

c) dimensões do lote;

d) projeções do contorno das edificações, devidamente cotadas;

e) recuo frontal e afastamentos das dividas, indicados com cotas e linhas de projeção;

f) acessos de pedestres e veículos;

g) indicação de marquises, pérgolas, beirais, sacadas e pavimentos em balanço;

h) fachada;

III - certidão de medidas e confrontações;

IV - certidão de análise prévia de situação ambiental;

V - laudo técnico atestando as condições da edificação, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT perante o Conselho Regional dos Técnicos Industriais – CRT;

VI - procuração, quando necessário;

VII - 3 (três) fotos, no mínimo, que comprovem a efetiva conclusão da edificação;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - comprovante de recolhimento dos tributos municipais relativos ao exercício profissional;

IX - anuência ou autorização do órgão competente, quando se tratar de regularização de edificação:

a) tombada, preservada ou contida em perímetro de área tombada, ou localizada no raio envoltório do bem tombado;

b) situada em área de proteção do aeroporto;

c) que abrigue atividades sujeitas ao licenciamento ambiental;

X - anuência, por escrito, do titular do imóvel vizinho, devidamente qualificado, acompanhada de cópia de documento que comprove a propriedade ou posse do imóvel, mediante qualquer tipo de titularidade, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra, venda ou cessão de direitos, decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, entre outros documentos, nos casos em que a edificação apresentar vãos de iluminação, ventilação ou insolação a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote, excetuadas:

a) as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, que estejam a mais de 0,75m (setenta e cinco centímetros) da divisa;

b) as paredes de tijolo de vidro translúcido sem aeração.

Art. 185. Caso entenda necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir que a edificação, na sua parte estrutural, ou qualquer de suas instalações ou equipamentos seja objeto de vistoria e laudo técnico assinado por profissional especialista habilitado ou perito.

§ 1º As despesas decorrentes do laudo técnico de que trata este artigo correrão por conta do proprietário da edificação vistoriada.

§ 2º O laudo deverá ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 186. Os processos de licenciamento de obras protocolados até a data de publicação desta Lei Complementar, ainda sem despacho decisório ou com interposição de recurso dentro do prazo legal, serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo.

§ 1º Por opção e a pedido do interessado feito a qualquer tempo, a análise e decisão podem ocorrer integralmente nos termos deste Código.

§ 2º No caso previsto no § 1º deste artigo, não será admitida a apresentação do projeto simplificado previsto neste Código, devendo o interessado, para tanto, desistir do processo em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

§ 3º No caso de que trata o “caput” deste artigo, não será admitida qualquer mudança, alteração ou modificação que implique no agravamento das desconformidades em relação ao estabelecido neste Código.

Art. 187. Os prazos fixados neste Código são contados em dias corridos, a partir do primeiro dia útil após o evento de origem até seu dia final inclusive.

Parágrafo único. Caso não haja expediente no dia final do prazo, prorroga-se automaticamente o seu término para o dia útil imediatamente posterior.

Art. 188. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Municipal de Planejamento Urbano, ouvido o órgão técnico responsável pela análise e aprovação dos processos de licenciamento de obras, edificações e equipamentos de que trata esta Lei Complementar.

Art. 189. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no que couber.

Art. 190. Ficam revogadas:

I - a Lei nº 1.749, de 4 de junho de 1991;

II - a Lei Complementar nº 31, de 12 de janeiro de 2000;



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

III - a Lei Complementar nº 177, de 12 de dezembro de 2016; e

IV - a Lei Complementar nº 187, de 17 de janeiro de 2018.

Art. 191. Esta Lei Complementar entrará em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

Câmara Municipal de Itanhaém, 3 de dezembro de 2024.

FERNANDO DA SILVA XAVIER DE MIRANDA

Presidente

LUCAS GABRIEL S. ABBASI

Primeiro-Secretário

ARLINDO DOS SANTOS MARTINS

Segundo-Secretário

Processo eletrônico sob nº 2.107/2024.

Projeto de Lei Complementar nº 7/2024, de autoria do Executivo, alterado pelas emendas aditiva, modificativa e supressiva, de autoria dos Vereadores Wilson Oliveira Santos e Hugo Di Lallo.

Ana Marcia Muniz
Diretora Parlamentar



ANEXO I

PROPORÇÃO DE UNIDADES SANITÁRIAS CONFORME O USO

Usos	Descrição	unidade sanitária/área
Comércio	Lanchonetes, restaurantes, padarias, lojas em geral, de pequeno e médio porte	1/100m ² de área
	Shoppings, supermercados, hipermercados e comércio de grande porte	1/375m ² de área Descontadas áreas de docas, estacionamento e estoques
Reunião	Auditório, teatro, cinema, etc.	1/50m ² de área
	Igreja e templo	1/200m ² de área
Serviço	Consultórios, clínicas, escritórios e prestadores de serviço de pequeno e médio porte	1/140m ² de área
	Depósito em geral, transportadoras e distribuidoras e prestadores de serviço de grande porte	1/375m ² de área
Hospedagem, pensões, albergues	Unidade de hospedagem	1 com chuveiro/2 unidades de hospedagem
	Demais áreas, descontadas as unidades de hospedagem	1/300m ² de área
Educação	Creches, escolas (fundamental ao superior), cursos em geral	1/300m ² de área
Outros	Outros usos não citados	1/100m ² de área, podendo ser analisado e reduzido caso a caso



ANEXO II

**NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS OBRIGATÓRIAS A SEREM
PREVISTAS DENTRO DO LOTE/EDIFICAÇÃO POR CATEGORIA DE
USO**

Usos	Número mínimo de vagas	
Habitação unifamiliar	1/UH	
Habitação multifamiliar	1/UH	
Hotel, pousada	1/3 Unidade Hoteleira ou Quarto	
	Centro convenções	+ 1/12,5m ² de área construída
	Restaurante	+ 1/25m ² de área construída
CS1	1/150m ² de área construída	
CS2	1/300m ² de área construída	
CS3		
IC1	1/200m ² de área construída	
IC2	1/400m ² de área construída	
IC3		
IND1	1/200m ² de área construída	
IND2	1/400m ² de área construída	
IND3		

(1) Na ZH (conforme LUOS), as vagas de veículos poderão ser dispensadas.

(2) O EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no quadro.



ANEXO III

TABELA DE MULTAS

Item	Descrição da Infração	Valor UF Unidade Fiscal do Município	
		Proprietário	Profissional
1	Iniciar obra ou movimento de terra sem alvará	1.000	1.000
2	Executar obra sem indicação de responsável técnico	2.000	-
3	Falta de condições de segurança da obra	500	500
4	Avanço de tapume sobre o passeio além dos limites estabelecidos	100	-
5	Construir em recuo ou afastamento, ou construir em desacordo com o projeto aprovado com desvirtuamento da licença (uso diferente do aprovado, inconsistências de obra, recuos, etc.)	2.000	-
6	Interrupção do escoamento natural da água pluvial ou de viela sanitária	500	-
7	Ligação de águas pluviais na rede de esgoto ou vice-versa	500	-
8	Desrespeito à lei de vizinhança ou material disposto na via pública	500	-
9	Descumprir notificação, intimação ou autuação	1.000	1.000
10	Descumprir o embargo ou interdição	200 por dia	200 por dia
11	Reincidência de infração (em relação ao valor original)	x2	x2
12	Guia rebaixada sem atender às determinações específicas	500	-
13	Uso de área de estacionamento ou garagem para outra finalidade que não a permitida	10/m ²	-
14	Não paralisação da obra em período de transição de responsável	500	-
15	Impermeabilizar as áreas permeáveis exigidas pela zona, aprovadas no projeto e vistoriadas no CVCO	100/m ²	-
16	Desacatar servidor público no exercício de suas funções	1.000	1.000



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

Item	Descrição da Infração	Valor UF Unidade Fiscal do Município	
		Proprietário	Profissional
17	Obra sem cópia do Alvará de Obra no local ou sem placa	100	-
18	Não fazer a ligação na rede de esgoto, quando disponível	100	
19	Despejo de esgoto na rua	500	
20	Despejo de água pluvial na rua em desacordo com este Código	500	
21	Ausência de muro e passeio, quando exigido ou irregularidade no passeio	200	
22	Por infração a qualquer disposição não especificada acima	100	100



ANEXO IV

GLOSSÁRIO

ABERTURA - qualquer elemento ou vão que possibilite a circulação, ventilação e/ou iluminação.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ACESSIBILIDADE - possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos.

ALINHAMENTO - linha divisória legal, que separa o lote do logradouro público.

ALVARÁ - instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença.

AMPLIAÇÃO - obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma.

ANDAR - volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

ÁREA COMPUTÁVEL - área construída considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), conforme dispõe a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

ÁREA CONSTRUÍDA - toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

ÁREA DE ACUMULAÇÃO - espaço interno ao lote destinado a acomodar veículos em espera para acesso ao estacionamento ou empreendimento.

ÁREA DE LAZER - área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.



ÁREA NÃO COMPUTÁVEL - área construída não considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO), definidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

ART/RRT/TRT - Anotação de Responsabilidade Técnica/Registro de Responsabilidade Técnica/Termo de Responsabilidade Técnica.

ATIVIDADE - uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

AUTOR DO PROJETO - profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que responderá pela qualidade ambiental e do processo construtivo, demonstrados por meio do conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

BEIRAL OU MARQUISE - prolongamento da cobertura além da prumada das paredes da edificação, até o limite de 1,00 m (um metro), não podendo servir de piso para o pavimento superior.

CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO) - documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, em condições de utilização para o fim estabelecido.

CLCB - Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros.

COMPROMISSÁRIO - pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

COMUNIQUE-SE - comunicação emitida pela Prefeitura Municipal aos interessados, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento.

CREA/CAU/CFT - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo/Conselho de Arquitetura e Urbanismo/Conselho Regional dos Técnicos Industriais.

DIVISA - linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes.



DRENAGEM URBANA - toda a infraestrutura executada para fins de escoamento superficial ou canalizado das águas pluviais composta por sarjetas, bocas de lobo, galerias e demais dispositivos de retenção e dissipação.

EDIFICAÇÃO CLANDESTINA - aquela executada sem licença ou autorização municipal.

EDIFICAÇÃO IRREGULAR - aquela em desacordo com a legislação urbanística e/ou construtiva, ou em desacordo com o projeto aprovado.

EDIFICAÇÃO MULTIFAMILIAR - conjunto de unidades residenciais incorporadas em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.

EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR - unidade habitacional incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa.

EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

EQUIPAMENTO - elemento construtivo ou eletromecânico, de caráter estético e/ou funcional, temporário ou permanente, que pode ser instalado em edifícios ou espaços públicos ou privados.

GARAGEM - local destinado a abrigar ou recolher veículos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) - é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

INFRAESTRUTURA URBANA - são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

LICENÇA - ato administrativo vinculado pelo qual a Administração Pública permite ao interessado a realização do que foi requerido mediante a observação de prazos e condições.



LOGRADOURO PÚBLICO - espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela Municipalidade que lhe confere denominação oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, canteiros centrais, parques, pontes ou demais formas de espaços que se caracterizem pelo uso coletivo.

MEMORIAL DESCRITIVO - texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra, composto de especificações de materiais, componentes e processos de trabalho a serem empregados.

MEZANINO - piso intermediário entre o pavimento térreo e seu pavimento imediatamente superior.

MOVIMENTO DE TERRA - modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica.

MURO DE ARRIMO - muro estrutural destinado a conter terra, com altura superior a 1,00m (um metro).

NBR - Norma Técnica Oficial da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT registrada no INMETRO - Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial.

PASSEIO PÚBLICO OU CALÇADA - setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço.

PAVIMENTO - distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

PAVIMENTO TÉRREO - pavimento da edificação diretamente acessível ao passeio público.

PROFISSIONAL HABILITADO - técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador.

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL - pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.



REFORMA - conjunto de obras ou serviços para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução.

RESPONSÁVEL TÉCNICO - profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes.

SACADA - parte da construção em complemento a qualquer de seus cômodos, desprovida parcial ou totalmente de paredes, e aberta em pelo menos uma das faces.

SUBSOLO - pavimento(s) situado(s) abaixo do térreo.

TAPUME - vedação provisória da obra em execução localizada no alinhamento ou no logradouro público destinado a proteger o transeunte.

UF - Unidade Fiscal do Município de Itanhaém.

UNIDADE HABITACIONAL - espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo.

URBANIZAÇÃO - qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

USO INSTITUCIONAL - edificações e/ou equipamentos públicos comunitários, como escolas, posto de saúde, paço municipal.

USO MISTO - é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

USO NÃO RESIDENCIAL - compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

USO RESIDENCIAL - destinado à habitação.

VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL) - ventilação obtida através de equipamentos.



Câmara Municipal da Estância Balneária de Itanhaém

ESTADO DE SÃO PAULO

VENTILAÇÃO NATURAL - ventilação obtida através de vão aberto, diretamente para o exterior da edificação.

VISTORIA - exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.