Decretos: 23.202, 23.203, 23.486, 23.487, 25.301, 28.307, 29.076, 29.330, 29.980, 30.333, 31.962, 31.963, 32.144, 33.471, 34.083, 35.474, 35.900, 36.334, 37.309, 37.426, 37.639, 37.939, 38.188 e 41.843.

Texto compilado

Índice

LEI Nº 6.046, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2004.

Autor: Prefeito Municipal.

Código de Edificações e Licenciamento Urbano do Município de Guarulhos.

A Câmara Municipal de Guarulhos aprova e eu promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Capítulo I
Da Aplicação e Finalidade do Código de Edificações e Licenciamento Urbano

Art. 1º Este Código dispõe e aplica-se sobre o licenciamento, projeto e execução das edificações e construções complementares, diretrizes urbanísticas, utilização, licença de funcionamento, fiscalização e levantamentos topográficos, sem prejuízo de outras normas previstas nas legislações federal, estadual e municipal vigentes.

Art. 2º Todas as obras de construção, reconstrução, demolição, movimento de terra, acréscimo, modificação ou reforma a serem executadas no Município, quer particulares ou públicas deverão ter Alvará de Construção concedido pela Prefeitura, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Parágrafo único. No caso das obras realizadas pela Administração Municipal, direta ou indireta, os projetos serão aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

Art. 3º As normas deste Código visam estabelecer:

I - diretrizes básicas para realização de levantamentos topográficos;

II - diretrizes básicas para obtenção ou consulta de diretrizes urbanísticas;

III - garantir diretrizes básicas de conforto, segurança, higiene, funcionalidade e salubridade;

IV - direitos e responsabilidades do Município, do proprietário ou do possuidor de imóvel e dos profissionais;

V - normas quanto à documentação e mecanismos destinados ao controle das atividades;

VI - critérios a serem atendidos na preservação, manutenção e intervenção em edificações existentes;

VII - diretrizes básicas para obtenção da licença de funcionamento das edificações, comércio, serviços, indústrias e outros;

VIII - critérios para emissão de licença de funcionamento. Capítulo II

Capítulo II
Da Terminologia

Art. 4º Os termos e abreviações contidos nesta Lei devem ser interpretados, restritivamente, de acordo com os seguintes significados:

I - andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre o nível do pavimento e o nível superior de sua cobertura;

II - área edificada: área total coberta de uma edificação;

III - ático: parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores e caixas d'água;

IV - demolição: derrubamento total ou parcial de uma edificação;

V - edificação: obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamentos ou material;

VI - equipamento: elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta se integrando;

VII - mobiliário: elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte, tais como caixas automáticos, quiosques para venda, exposição e outros;

VIII - movimento de terra: modificação do perfil do terreno que implicar em alteração topográfica;

IX - muro de arrimo: muro destinado a suportar desnível de terreno;

X - obra: realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior;

XI - obra complementar: edificação secundária ou parte da edificação que, funcionalmente, complete a atividade desenvolvida no imóvel;

XII - obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;

XIII - pavimento: é o plano de piso;

XIV - perfil original do terreno: aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos disponíveis de parcelamentos ou arruamentos aprovados anteriores à elaboração do projeto;

XV - profissional legalmente habilitado: aquele registrado junto ao órgão de classe e inscrito junto à Municipalidade, tendo as atribuições necessárias ao desempenho dos serviços ou obras sob sua responsabilidade;

XVI - reforma: obra na qual não haja supressão ou acréscimo de área ou alterações que infrinjam a legislação vigente;

XVII - restauro ou restauração: recuperação de edificação tombada ou preservada de modo a restituir-lhe as características originais;

XVIII - salubridade: condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação e conforto;

XIX - shafts: espaço descoberto destinado a passagem de equipamentos;

XX - sombreador: cobertura de tecido ou outros materiais;

XXI - telheiro: cobertura de telha sustentada por algum tipo de apoio, não havendo parede de vedação;

XXII - toldo: cobertura de lona, tecidos ou outros materiais;

XXIII - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;

XXIV - ART: Anotação de Responsabilidade Técnica - CREA;

XXV - CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

XXVI - ISSQN: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

XXVII - NBR: Norma Brasileira Registrada - ABNT;

XXVIII - SCM: Sistema Cartográfico Municipal;

XXIX - UFG: Unidade Fiscal de Guarulhos.

TÍTULO II
DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Capítulo I
Do Município

Art. 5º A Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, comunicará ao CREA quando constatar irregularidades ou infrações cometidas pelos profissionais, responsáveis técnicos pelos projetos ou obras.

Art. 6º Não cabe à Prefeitura o reconhecimento do direito de propriedade.

Parágrafo único. O requerente, proprietário ou possuidor responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

Art. 7º A Prefeitura não poderá ser responsabilizada por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências no projeto, execução de serviços e obras, utilização e manutenção das edificações e seus equipamentos.

Capítulo II
Do Proprietário ou do Possuidor

Art. 8º O proprietário é responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel que lhe pertence.

~~**Art. 9º** Para os efeitos desta Lei, o possuidor a justo título, independentemente de sua transcrição junto ao registro de imóveis, equipara-se ao proprietário quando se tratar do licenciamento de obras ou serviços, sendo neste caso responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel que lhe pertence.~~

Art. 9º Para os efeitos desta Lei, o possuidor a justo título, independentemente de sua transcrição junto ao registro de imóveis, equipara-se ao proprietário quando se tratar do licenciamento de obras ou de atividades econômicas, sendo neste caso responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel que lhe pertence. (NR - Lei nº 7.573/2017)

Art. 10. É solidariamente responsável o profissional que responde pela execução da obra.

Art. 11. É direito do proprietário ou do possuidor do imóvel promover e executar obras, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura, respeitados os direitos de vizinhança, as prescrições desta Lei e legislação correlata.

Art. 12. Em todas as veiculações publicitárias ou técnicas dos empreendimentos imobiliários, fica o proprietário, possuidor ou empreendedor, obrigado a fazer constar o número do processo administrativo, o número do alvará de construção, o nome do autor do projeto arquitetônico, do responsável técnico pela execução da obra e seus registros no CREA, bem como o número das respectivas ARTs, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Capítulo III
Do Profissional

Art. 13. Profissional habilitado é o técnico credenciado pelo órgão fiscalizador do exercício profissional, devidamente inscrito na Prefeitura de Guarulhos, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica.

Art. 14. É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação federal relativa ao exercício profissional.

Art. 15. O profissional habilitado poderá atuar, individual ou solidariamente, como autor ou como responsável técnico pela execução da obra, assumindo sua responsabilidade no momento do protocolo do pedido da licença ou do início dos trabalhos no imóvel.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, será considerado:

I - autor: o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho;

II - dirigente ou responsável técnico pela execução da obra: o profissional responsável pela direção técnica da obra, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme projeto licenciado pela Municipalidade e observância das NBRs.

Art. 16. Todas as veiculações publicitárias e técnicas dos empreendimentos imobiliários, que contiverem desenhos de plantas com medidas e *layout* do mobiliário, deverão obrigatoriamente conter os seguintes dados: nome do autor, número do CREA e número da ART emitida pelo autor do projeto arquitetônico que responderá pela veracidade das informações, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Art. 17. É facultada a substituição do responsável técnico pela execução da obra, mediante comunicação à Prefeitura, acompanhada da anuência do profissional substituído, sendo obrigatória a substituição em caso de impedimento do profissional atuante, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

§ 1º Quando a baixa de responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra for comunicada isoladamente, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de novo responsável técnico.

§ 2º A anuência de que trata este artigo poderá ser substituída, por declaração do proprietário ou responsável técnico pela modificação do projeto ou obra, de que assume total responsabilidade pelas alterações previstas, na impossibilidade de obter a anuência do profissional autor do projeto original, sem prejuízo do previsto na legislação específica de direitos autorais.

Art. 18. A Prefeitura comunicará ao CREA a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou que execute obra em desacordo com as condições de licenciamento ou legislação vigente.

TÍTULO III
DO LICENCIAMENTO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Capítulo I
Dos Documentos para Controle da Atividade Edilícia

~~**Art. 19.** Mediante requerimento do interessado e pagamento das taxas e preços públicos, a Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, fornecerá diretrizes para a elaboração de projetos e licenciará a execução das obras, serviços e a implantação das atividades comerciais, de serviços e industriais, através de:~~

Art. 19. Mediante requerimento do interessado e pagamento das taxas e preços públicos, a Prefeitura, por meio da secretaria responsável, fornecerá diretrizes para a elaboração de projetos e licenciará a execução de obras e o exercício de atividades econômicas, por meio de: (NR - Lei nº 7.573/2017)

I - Alvará de Construção;

II - Certificado de Conclusão;

III - Alvará de Regularização;

IV - Licença de Funcionamento;

V - Licença para Mudança de Uso;

VI - Licença de Funcionamento de Baixo Risco; (NR - Lei nº 7.573/2017)

VII - Licença de Funcionamento de Alto Risco; e (NR - Lei nº 7.573/2017)

VIII - Certificado de Licenciamento Integrado. (NR - Lei nº 7.573/2017)

§ 1º A Licença de Funcionamento de Baixo Risco e a Licença de Funcionamento de Alto Risco serão expedidas diretamente no sistema Via Rápida Empresa, na fase de validação do Município para formalização do Certificado de Licenciamento Integrado. (NR - Lei nº 7.573/2017)

§ 2º Ficam dispensadas do pagamento antecipado de taxas, as atividades classificadas como de baixo risco, nos termos desta Lei. (NR - Lei nº 7.573/2017)

Capítulo II
Da Formalização de Processos

Art. 20. Os requerimentos serão instruídos pelos interessados, segundo as normas vigentes e serão analisados pelo departamento responsável pelo desenvolvimento urbano, principalmente no que se refere aos aspectos urbanísticos estabelecidos na legislação específica.

§ 1º Caberá a secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, todas as análises, anuências ou aprovações de estudos ou projetos necessários ao licenciamento da obra, quando se tratar de empreendimentos que causem impacto urbano, a ser regulamentado pelo Executivo.

§ 2º Todas as solicitações de análises e anuências de estudos ou projetos complementares, poderão ser requeridas no processo administrativo que trata do licenciamento do empreendimento ou da edificação.

§ 3º Ficam dispensadas da apresentação de documentos, vistorias prévias e outros procedimentos presenciais previstos em lei e anteriores à expedição da licença, as atividades classificadas como de baixo risco nos termos da legislação específica. (NR - Lei nº 7.573/2017)

§ 4º O Certificado de Licenciamento Integrado fica equiparado à Licença de Funcionamento para as atividades que iniciarem a solicitação de licenciamento pelo sistema Via Rápida Empresa, nos termos da legislação específica. (NR - Lei nº 7.573/2017)

Art. 21. A Taxa de Licença de Obras Particulares - TLOP deverá ser recolhida no ato da retirada do Alvará de Construção.

Parágrafo único. Na protocolização da solicitação de licenciamento deverá ser recolhida a taxa de análise inicial, no valor de 50 (cinquenta) UFG, que será deduzida da TLOP, quando de seu pagamento.

Art. 22. O autor do projeto e o dirigente técnico da obra responsabilizar-se-ão pela observância das demais exigências da legislação edilícia, quer na esfera municipal, estadual e federal, bem como ao atendimento das exigências das empresas concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo único. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra deverão estar devidamente inscritos na Prefeitura e legalmente habilitados pelo CREA.

Art. 23. O projeto simplificado substitui o projeto arquitetônico tradicional e deverá conter os elementos gráficos e informações necessárias à análise pela secretaria responsável pelo controle urbano, quanto aos parâmetros técnicos e urbanísticos estabelecidos pela legislação vigente.

Parágrafo único. O projeto simplificado deve ser apresentado contendo as seguintes plantas e informações:

I - levantamento topográfico se for o caso;

II - implantação, em escala 1:500 (um para quinhentos) ou compatível para boa interpretação, contendo:

a) faixas *non aedificandi* e outros elementos que comprometam a ocupação e aproveitamento da área;

b) recuos;

c) taxa de ocupação;

d) coeficiente de aproveitamento;

e) quantificação das áreas a construir, demolir ou reformar;

f) indicação do lançamento das águas pluviais e localização do reservatório de detenção, nos casos previstos no § 1º do art. 112 desta Lei.

III - cortes esquemáticos e projeções, com medidas e cotas de nível necessárias à amarração da edificação no terreno e ao cálculo de suas respectivas áreas e alturas e necessariamente:

a) cota de implantação;

b) cota do topo da edificação, inclusive caixa d'água, torres e antenas.

IV - memoriais:

a) técnico: descrição técnica da obra;

b) justificativo: contendo o tipo de instalação e utilização que se pretende implantar.

Capítulo III
Dos Levantamentos Topográficos e Diretrizes Urbanísticas

Art. 24. Fica criado no Município de Guarulhos o Sistema Cartográfico Municipal - SCM, composto pela Base Cartográfica Municipal e pela Rede de Referência Cadastral Municipal, realizado e gerenciado pela Prefeitura, mediante os trabalhos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O Executivo expedirá decreto regulamentando e detalhando o SCM, no prazo de até sessenta dias da data de publicação desta Lei.

Art. 25. O SCM passará a constituir referência oficial e obrigatória para todos os trabalhos de topografia, cartografia, geodésia, demarcação, estudos, implantação e acompanhamento de obras e serviços a serem realizados no território do Município de Guarulhos.

§ 1º Todos os levantamentos topográficos realizados no território do Município de Guarulhos deverão ser georreferenciados à Rede de Referência Cadastral Municipal.

§ 2º A obrigatoriedade prevista no parágrafo anterior não se aplica a levantamentos topográficos a serem realizados em áreas menores ou iguais a 5.000,00m² e abrangidas por Mapeamento Aerofotogramétrico Municipal, em escala original superior ou igual a 1:2.000, pertencentes ou que vierem a ser incorporados à Base Cartográfica Municipal.

Art. 26. Os produtos topográficos, cartográficos e geodésicos do SCM são acessíveis ao público usuário em geral, mediante recolhimento das taxas correspondentes.

Art. 27. Nas áreas cobertas por Mapeamento Aerofotogramétrico Municipal em escala original superior ou igual a 1:2.000, fica dispensada a apresentação de levantamento topográfico para consulta ou solicitação de diretrizes urbanísticas, devendo o interessado obter, junto ao órgão competente cópia gráfica ou em arquivo digital da área de interesse, ficando a cargo do responsável técnico a demarcação da área objeto da consulta.

Art. 28. Para consulta ou solicitação de diretrizes urbanísticas em áreas não cobertas por Mapeamento Aerofotogramétrico Municipal se faz necessária a apresentação do levantamento topográfico, a ser elaborado conforme as normas técnicas municipais.

Art. 29. O empreendimento que vier a ser implantado no Município de Guarulhos será classificado de acordo com o grau de interferência e terá suas exigências urbanísticas definidas em decreto do Executivo a ser expedido no prazo de até sessenta dias contados da data de publicação desta Lei.

Art. 30. O empreendimento dispensado da obrigatoriedade de consulta ou expedição de diretrizes urbanísticas deverá ser implantado sem prejuízo do atendimento às restrições contidas na legislação vigente.

Art. 31. O empreendimento regularmente existente que sofrer alteração de uso, modificação, diminuição ou ampliação da área construída deverá atender o disposto na presente Lei e demais legislação pertinente.

Capítulo IV
Do Alvará de Construção

Art. 32. O Alvará de Construção é documento de solicitação obrigatória, indispensável para o início e execução da obra, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Art. 33. A pedido do proprietário do imóvel, do incorporador ou do profissional responsável pela execução dos projetos ou da obra, a Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, emitirá o Alvará para:

I - movimento de terra;

II - muro de arrimo;

III - empreendimentos ou edificações novas;

IV - empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social;

V - reconstrução;

VI - ampliação;

VII - demolição total ou parcial;

VIII - reformas de edificações comerciais, serviços e industriais;

IX - obras complementares, quando for o caso.

§ 1º O movimento de terra ou muro de arrimo, vinculados à edificação, bem como a demolição vinculada à edificação nova, será requerida e licenciada em conjunto com as obras da edificação principal pelo Alvará de Construção.

§ 2º Independe de comunicação e licença, a:

I - colocação de toldos para a proteção de portas, janelas ou aberturas, desde que instalados nos termos do art. 101 desta Lei;

II - execução de pequenos reparos que não impliquem em alteração estrutural do prédio, em demolição ou ampliação e que alterem a finalidade de utilização;

III - cobertura de uso residencial para autos, desde que removíveis e não afetem as condições de ventilação e iluminação da edificação;

IV - demolição de edificação com área construída de até vinte metros quadrados, exclusivamente constituída de um pavimento até quatro metros de altura, consistindo em bloco isolado e não geminado.

§ 3º O início do serviço de reforma deverá ser comunicado à Prefeitura através de requerimento padrão.

§ 4º Para o serviço de reforma que exige o acompanhamento de um profissional habilitado é obrigatória a manutenção na obra e em lugar visível de placa contendo:

I - indicativo do tipo de obra;

II - nome do profissional responsável;

III - número do CREA do profissional responsável;

IV - número do registro do profissional junto à Prefeitura; e

V - número da respectiva ART.

Art. 34. Para a expedição do Alvará de Construção serão exigidos:

I - requerimento padrão;

II - documento de propriedade ou posse a justo título;

III - diretrizes urbanísticas, se for o caso;

IV - projeto simplificado;

V - memoriais descritivos;

VI - ART da autoria do projeto e da responsabilidade técnica pela execução da obra.

Art. 35. Após a obtenção do Alvará de Construção, o empreendedor, proprietário ou responsável técnico pela execução da obra deverá, obrigatoriamente, comunicar a Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, quando do início da obra.

Art. 36. O licenciamento destinado exclusivamente a movimento de terra, prescreverá em dois anos a contar da data de sua expedição, se não for dado o início à obra, podendo ser solicitada sua prorrogação, se for o caso.

Art. 37. O Alvará de Construção prescreverá em dois anos a contar da data de sua expedição, se não for dado início à obra com comunicação à Prefeitura, independentemente de notificação ao proprietário ou empreendedor.

Art. 38. Dado o início à obra com comunicação à Prefeitura, a mesma não poderá sofrer paralisação por um período superior a dois anos, sendo que, após este período será necessária a revalidação do Alvará de Construção objetivando a continuidade da obra.

Parágrafo único. A contagem máxima do prazo de paralisação acima definida ficará suspensa, mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva durante os impedimentos a seguir mencionados:

I - existência de pendência judicial;

II - calamidade pública;

III - declaração de utilidade pública;

IV - pendência de processo de tombamento.

Capítulo V
Do Alvará de Regularização

Art. 39. Para a solicitação e concessão do Alvará de Regularização do empreendimento ou edificação existente será exigida a seguinte documentação:

I - requerimento padrão;

II - documento de propriedade ou posse a justo título;

III - projeto simplificado e memorial;

IV - atestado emitido por profissional legalmente habilitado comprovando a estabilidade, salubridade e condições de uso da edificação;

V - ARTs. pela autoria do projeto ou levantamento cadastral da edificação e atestado de estabilidade.

Art. 40. A regularização de obra clandestina ou em desconformidade com a legislação vigente, que vier a ser implantada a partir da data da publicação desta Lei, será passível de licenciamento, nas seguintes condições:

I - apresentar condição mínima de salubridade;

II - não ter sido executada em áreas *non aedificandi* ou de preservação ambiental;

~~II -não ter sido executada em área não edificável;~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

III - não avançar os limites do terreno quanto ao alinhamento, excetuando-se os beirais;

IV - não se encontrar em loteamento clandestino;

V - apresentar uso compatível com a legislação vigente;

VI - atender os recuos mínimos obrigatórios, estabelecidos para a zona de uso em que se localize.

~~VII - atender as disposições da Lei nº 7.804, de 20/12/2019.~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

Capítulo VI
Do Certificado de Conclusão

Art. 41. O Certificado de Conclusão é documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada pelo Alvará de Construção.

Art. 42. Considera-se obra concluída aquela integralmente executada de acordo com o projeto licenciado, mais os seguintes requisitos:

I - remoção de todas as instalações do canteiro de obras, entulho e sobra de materiais;

II - execução das instalações predial, elétrica e hidráulica;

III - construção, reconstrução ou reparação do passeio do logradouro correspondente ao edifício ou empreendimento;

IV - cumprimento de todos os quesitos solicitados para o licenciamento.

Art. 43. Concluída a obra nos termos do artigo anterior, a pedido do proprietário, empreendedor ou responsável técnico, a Prefeitura expedirá o Certificado de Conclusão, no prazo máximo de trinta dias, contados da data do protocolo da solicitação.

§ 1º Poderá ser concedido Certificado Parcial de Conclusão da edificação, no mesmo prazo previsto no *caput*, se a parte concluída atender, para o uso a que se destina, as exigências mínimas previstas nesta Lei.

§ 2º Poderão ser aceitas, desde que observada a legislação vigente à época do licenciamento inicial da obra, pequenas alterações que não descaracterizem o projeto licenciado.

§ 3º Comprovada pelo órgão competente da Prefeitura a conclusão de uma obra e não tendo ocorrido o pedido de expedição do Certificado de Conclusão, conforme disposto no *caput* deste artigo, será o seu proprietário ou possuidor notificado a requerê-lo no prazo de até trinta dias da data da notificação, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

§ 4º Decorrido o prazo referido no § 3º, a Prefeitura providenciará a inscrição em dívida ativa dos valores relativos ao ISSQN e o arquivamento do protocolado, sem prejuízo das penalidades previstas nesta Lei.

Art. 44. Para expedição do Certificado de Conclusão serão exigidos, os seguintes documentos:

I - requerimento padrão;

II - protocolo de solicitação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB;

III - atestado de conclusão da obra, emitido pelo responsável técnico;

IV - levantamento topográfico, como construído, de acordo com as normas técnicas municipais, em arquivo digital, da obra ou do empreendimento concluído, quando exigível;

V - cópia, em arquivo digital, do projeto completo de arquitetura, projeto executivo de engenharia, projetos complementares e respectivos memoriais técnicos e descritivos constantes na obra, quando exigíveis.

Capítulo VII
Da Licença para Mudança de Uso

Art. 45. A Prefeitura poderá fornecer licença para mudança de uso de uma edificação a pedido do proprietário ou do possuidor.

Art. 46. Toda e qualquer edificação poderá ter seu uso inicialmente constante do licenciamento da obra alterado, se o uso pretendido for permitido e atender às normas previstas nesta Lei e na Legislação Municipal de Zoneamento.

Parágrafo único. Para os pedidos de mudança de uso de uma edificação regularmente licenciada pela Municipalidade, deverá ser apresentado atestado emitido por profissional habilitado, acompanhado da respectiva ART, garantindo as condições de uso para a utilização proposta.

Capítulo VIII
Da Análise de Processos e Prazos para Despachos e Retiradas de Documentos

Art. 47. A Prefeitura analisará a documentação anexada ao requerimento, solicitando a emissão do Alvará de Construção e emitirá um único comunicado, se for o caso, no prazo de até trinta dias, contados a partir da data do protocolo da solicitação de licenciamento.

Art. 48. O processo que apresentar elementos incompletos ou incorretos e necessitar de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, será objeto de comunicado da Prefeitura ao requerente.

§ 1º O comunicado deverá ser atendido pelo requerente, autor do projeto ou responsável técnico, de uma só vez, sendo que o atendimento incompleto ou incorreto implicará no indeferimento e arquivamento do processo.

§ 2º O processo será indeferido e arquivado, caso o comunicado emitido não seja atendido no prazo de trinta dias, salvo se houver solicitação de prorrogação de prazo por parte do requerente ou responsável técnico, para o atendimento.

§ 3º O prazo máximo para pedido de reconsideração de despacho ou recurso será de trinta dias, contados da data de comunicação.

§ 4º Após o arquivamento do protocolado, conforme disposto no § 1º deste artigo, o pedido de desarquivamento e reanálise somente será efetuado, mediante o pagamento de novas taxas ou preços públicos.

§ 5º Se houver alteração de projeto, para atendimento ou não do comunicado, o requerente deverá solicitar à Prefeitura substituição do projeto original, o qual será considerado como uma nova solicitação, para atendimento dos prazos estabelecidos nos artigos deste Capítulo.

Art. 49. Uma vez solicitado o Alvará de Construção ou Regularização com toda a documentação necessária ou atendido o comunicado se for o caso, a Prefeitura emitirá o Alvará de Construção no prazo máximo de trinta dias, contados da data de protocolo da solicitação ou da data de juntada do atendimento ao comunicado.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, a obra será considerada como Licenciada, podendo ser iniciada nos termos desta Lei e o proprietário, empreendedor ou responsável técnico solicitará à Prefeitura a imediata emissão do respectivo Alvará de Construção.

Capítulo IX
Da Movimentação de Terra

Art. 50. Será concedida autorização específica para terraplenagem, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, em áreas ou terrenos cuja movimentação de terra não esteja atrelada a processo de licenciamento de edificação ou empreendimento.

§ 1º Para o licenciamento de que trata este artigo, nas áreas superiores a cinco mil metros quadrados, deverá ser apresentado à secretaria responsável pelo meio ambiente, antes do início da obra, projeto de movimentação de terra para avaliação das interferências ambientais.

§ 2º A regulamentação e normas para aplicação deste artigo, serão definidas por decreto do Executivo, a ser expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

Art. 51. Qualquer movimento de terra deverá ser executado assegurando a estabilidade, a drenagem e prevenindo a erosão, garantindo a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes.

§ 1º Todo movimento de terra, em área superior a trezentos metros quadrados, deverá ser executado prevendo o reaproveitamento da camada de solo fértil, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

§ 2º O aterro que resultar em altura superior a nove metros, medidos a partir da conformação original do terreno, ficará condicionado, a partir desta altura, a afastamento mínimo das divisas de três metros no trecho em que ocorrer tal situação.

§ 3º No caso da existência de vegetação de preservação, definida na legislação específica, deverá ser providenciada a devida autorização junto aos órgãos competentes.

Art. 52. Para as áreas de empréstimo, aterro ou disposição de resíduos inertes, será obrigatório o licenciamento da atividade junto à secretaria responsável pelo meio ambiente, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

TÍTULO IV
DA FISCALIZAÇÃO E PROCEDIMENTOS FISCAIS

Capítulo I
Da Verificação da Regularidade da Obra

Art. 53. Toda e qualquer obra, bem como as atividades e estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços, industriais e outros poderão ser vistoriadas a qualquer tempo pela Prefeitura, através da secretaria responsável pelo controle urbano, devendo os servidores municipais, incumbidos dessa atividade, ter garantido livre acesso aos locais necessários.

Parágrafo único. Todos os atos de notificação preliminar, de lavratura de auto de infração, de auto de embargo ou lacração da obra, terão o acompanhamento de profissionais habilitados, em situações que exigirem pareceres técnicos.

Art. 54. As infrações aos dispositivos desta Lei ficam sujeitas às penalidades a seguir relacionadas, que serão aplicadas isoladas ou simultaneamente, pelos agentes autorizados do Município:

I - notificação preliminar;

II - auto de infração e multa prevista na Tabela do Anexo Único desta Lei;

III - embargo;

IV - lacração da obra;

V - demolição ou desmonte.

§ 1º A aplicação de multas não isenta o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

§ 2º Para as penalidades previstas nos incisos deste artigo fica fixado o prazo de 8 (oito) dias úteis para recurso ou início das providências pendentes à solução das irregularidades apontadas, devendo neste período a obra permanecer paralisada sob pena das sanções legais.

§ 3º Verificado o descumprimento do embargo, poderá a obra ser lacrada, sem prejuízo das penalidades previstas em lei.

Art. 55. No decurso da obra o proprietário, o empreendedor e o responsável técnico ficam obrigados à rigorosa observância, sob pena de multa conforme Tabela do Anexo Único desta Lei, das disposições relativas a:

I - instalações de andaime, bandeja e telas de proteção quando necessário;

II - carga e descarga de materiais;

III - limpeza e conservação dos passeios fronteiros ao imóvel, de forma a possibilitar o trânsito normal de pedestres, evitando, especialmente, as depressões que acumulam água e detritos;

IV - limpeza e conservação das vias públicas, evitando acumulação no seu leito carroçável de terra ou qualquer outro material, principalmente proveniente dos serviços de terraplenagem e transporte;

V - outras medidas de proteção determinadas pela Prefeitura.

Art. 56. Em toda obra sujeita a licenciamento será obrigatória a fixação de placa conforme legislação específica, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Art. 57. Deverá ser mantida no local da obra e de forma apropriada, cópia da documentação que comprove a regularidade da atividade edilícia em execução, projeto completo de arquitetura e complementares executivos de engenharia, bem como os respectivos memoriais técnicos e descritivos, devidamente assinados pelo proprietário e responsáveis técnicos, acompanhados da ART dos autores dos projetos e responsáveis técnicos pela execução das obras, para consulta dos órgãos fiscalizadores, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

§ 1º O projeto completo de arquitetura e complementares executivos de engenharia, de que trata este artigo são os seguintes:

I - projeto de terraplenagem ou muro de arrimo, se for o caso;

II - projeto de drenagem do empreendimento, se for o caso;

III - projeto de combate e prevenção a incêndios, se for o caso;

IV - projeto de isolamento acústico, se for o caso.

V - projeto de fundações;

VI - projeto de estrutura;

VII - projeto de hidráulica;

VIII - projeto de elétrica.

§ 2º Ficam dispensados da exigência de manutenção na obra, os projetos executivos de engenharia, relacionados nos incisos V a VIII do § 1º deste artigo, quando se tratar de edificações comerciais, de serviços, industriais ou residenciais unifamiliares, isoladas e com até dois pavimentos não superiores a mil metros quadrados, desde que não tratem de instalações complementares ou para usos especiais previstos nesta Lei.

§ 3º A ausência de qualquer dos documentos previstos no *caput* deste artigo, excepcionados os casos previstos no § 2º, ensejará a emissão de notificação preliminar, para que o proprietário, possuidor ou responsável técnico pela execução da obra, disponibilize a documentação, na obra, num prazo máximo de oito dias.

§ 4º O descumprimento da notificação prevista no parágrafo anterior, no prazo estabelecido, ensejará nas sanções previstas no art. 54, desta Lei.

Art. 58. Constatada irregularidade na execução da obra, na inexistência da documentação de licenciamento ou projetos necessários no local da obra ou fato que denote ou configure alteração do uso ou da atividade originariamente licenciada, ou ainda pelo não atendimento de qualquer das disposições desta Lei, o proprietário ou o responsável técnico da obra serão notificados e autuados nos termos do art. 54 desta Lei e da legislação vigente.

§ 1º Uma vez apurada a infração de que trata este artigo, será ela comunicada ao CREA, constando da notificação o nome e registro do profissional responsável técnico pela execução da obra.

§ 2º Na impossibilidade do recebimento da notificação decorrente da ausência no local do proprietário, responsável ou operários, deverá o agente de fiscalização providenciar encaminhamento do procedimento via postal com aviso de recebimento ou outro meio que comprove esse recebimento.

§ 3º Havendo risco à segurança de transeuntes ou aos imóveis limítrofes e, ainda, verificada a impossibilidade de licenciamento da obra, o embargo será imediato.

Art. 59. Ao ser constatado, através de vistoria técnica, que a edificação oferece risco de ruir, o órgão competente da Prefeitura deverá tomar as seguintes providências:

I - interditar o edifício;

II - notificar o proprietário ou possuidor a iniciar no prazo máximo de quarenta e oito horas os serviços de consolidação ou demolição.

§ 1º A notificação ou eventual embargo, em se tratando de risco à estabilidade da obra, será necessariamente avalizada por servidor municipal devidamente habilitado.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir o acompanhamento de profissional habilitado para a execução dos serviços.

§ 3º Quando o proprietário não atender à notificação, a Prefeitura deverá recorrer aos meios legais para executar a sua decisão.

§ 4º O não atendimento ao disposto no inciso I deste artigo, implicará em multa prevista na Tabela do Anexo Único desta Lei, sem prejuízo das medidas legais pertinentes.

Art. 60. Durante o embargo somente será permitida a execução dos serviços indispensáveis à segurança do local e à eliminação das infrações, com subsequente liberação da obra.

§ 1º Somente cessará o embargo com a regularização da obra.

§ 2º Regularizada a obra, caberá ao proprietário, possuidor ou responsável técnico informar ao órgão municipal, que providenciará a suspensão do embargo.

Art. 61. Para edificação, obra nova, movimento de terra, demolição parcial ou total e reconstrução sem o respectivo licenciamento e em descumprimento à notificação preliminar e ao embargo, fica o infrator sujeito às multas especificadas na Tabela do Anexo Único desta Lei.

Parágrafo único. As infrações serão apuradas mediante diligências realizadas por agente autorizado da Prefeitura, que lavrará a notificação e o auto de infração, responsabilizando-se pelos dados apresentados.

Art. 62. Para os efeitos desta Lei e principalmente da ação fiscalizadora, será considerado início de obra a execução de qualquer serviço que modifique as condições da situação existente no imóvel.

Capítulo II
Da Verificação da Estabilidade, Segurança e Salubridade da Edificação

~~**Art. 63.** A Prefeitura, a qualquer tempo, poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Auto de Conclusão, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções.~~

~~**Parágrafo único.** Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade em imóvel ou obra, mesmo paralisada ou abandonada, será o proprietário ou o possuidor notificado a promover o início imediato das medidas necessárias à solução da irregularidade, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.~~

Art. 63. A Prefeitura, a qualquer tempo, poderá fiscalizar as edificações de qualquer natureza ou serviços complementares, mesmo após a concessão do Auto de Conclusão, para constatar sua conveniente conservação e utilização, podendo interditá-las sempre que suas condições possam afetar a saúde e segurança de seus ocupantes, vizinhos e transeuntes, sem prejuízo de outras sanções. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Parágrafo único. Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade em imóvel ou obra, mesmo paralisada ou abandonada, será o proprietário ou o possuidor notificado a promover o início imediato das medidas necessárias à solução da irregularidade, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-A. As edificações situadas no âmbito do Município de Guarulhos, destinadas ao uso residencial ou não, deverão obter Certificado de Inspeção Predial, obedecendo à periodicidade estabelecida nesta Lei. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-B. Independente da idade construtiva do imóvel, o proprietário, locatário, síndico ou ainda o possuidor de qualquer título, fica obrigado a fornecer o Laudo Técnico de Certificação de Inspeção Predial em até 2 anos a partir da publicação da presente Lei, para a verificação das condições de estabilidade, segurança, salubridade e manutenção da construção, sendo que um novo laudo deve ser fornecido periodicamente, de acordo com o art. 63-D. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 1º O Laudo Técnico de Certificação de Inspeção de Manutenção Predial será elaborado e fornecido por Engenheiros e Arquitetos, devidamente habilitados em seus respectivos Conselhos de Classe, acompanhado da ART ou RRT, independentes, sem nenhum tipo de vínculo com o proprietário, locatário, síndico, administração condominial, ou ainda o possuidor a qualquer título, do imóvel inspecionado, bem como, Empresas de Engenharia igualmente independentes, devendo o laudo ser apresentado aos órgãos competentes quando solicitado. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 2º Quando se tratar de ginásios, clubes e casas de espetáculos, *buffet* em geral e/ou outros destinados a abrigar eventos geradores de público, que envolvam reunião de pessoas, deverá ser observada a legislação ou Decreto Municipal sobre o assunto, com destaque para usos não previstos no projeto original, ou em quaisquer alterações nas suas características físicas ou funcionais, bem como alterações da carga elétrica originalmente prevista. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-C. Na elaboração do laudo técnico, o profissional deverá observar e registrar os aspectos de segurança estrutural, incluídas marquises e sacadas com 0,50m (meio metro) ou mais de balanço, instalações hidráulicas, elétricas e de prevenção e combate a incêndios, revestimentos internos e externos, umidades, vazamentos, manutenção de forma geral, elevadores, obedecendo, enfim, as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia pertinentes, devidamente acompanhado da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-D. No Laudo Técnico de Inspeção Predial deverão constar as características das irregularidades encontradas, fotografias ilustrativas e/ou peças gráficas representativas, cabendo ao profissional responsável pela elaboração concluir sua avaliação de forma objetiva, classificando a situação do imóvel como: (NR - Lei nº 7.320/2014)

I) normal: onde não há irregularidades; (NR - Lei nº 7.320/2014)

II) sujeito a reparos: onde as irregularidades encontradas podem ser reparadas sem impedir o uso da construção; (NR - Lei nº 7.320/2014)

III) sem condições de uso: onde as irregularidades impedem o uso da construção. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 1º Na hipótese da classificação do imóvel como "sujeito a reparos", o responsável pelo imóvel deverá elaborar junto ao Laudo Técnico um cronograma contendo as propostas que solucionem as irregularidades identificadas. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 2º Na hipótese da classificação do imóvel como "sem condições de uso", o responsável pelo imóvel deverá protocolar o Laudo Técnico junto ao órgão competente, contendo um cronograma com as propostas que solucionem as anomalias identificadas em caráter de urgência. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 3º Quando a classificação do Laudo Técnico for "normal", fica o responsável pelo imóvel obrigado a fornecer o próximo Laudo Técnico em até 5 (cinco) anos. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 4º Quando a classificação do Laudo Técnico for "sujeito a reparos" ou "sem condições de uso", fica o responsável pelo imóvel obrigado a fornecer o próximo Laudo Técnico em até 2 (dois) anos. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 5º Na hipótese da constatação de irregularidades, o responsável pelo imóvel será cientificado pelo profissional elaborador do Laudo a fim de providenciar os reparos, com cronograma e prazos para execução e respectiva ART/RRT. (NR - Lei nº 7.320/2014)

§ 6º A inércia por parte do possuidor do imóvel em providenciar os reparos necessários, obrigará o técnico responsável a fazer a imediata comunicação à Prefeitura de Guarulhos, relatando a ocorrência com as provas produzidas, a fim de que o órgão responsável, dentro de sua competência, promova a fiscalização e aplique as penalidades legais cabíveis. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-E. Os responsáveis pelas edificações de que trata esta Lei, quando constituída em condomínio ou de circulação pública, deverão manter em local visível a todos os condôminos ou usuários, as informações contidas no Laudo de Inspeção Predial, juntamente com cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). (NR - Lei nº 7.320/2014)

Parágrafo único. Quando exigido pela fiscalização competente do Município, o Laudo de que trata o *caput* deverá ser apresentado de imediato. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-F. Excluem-se da obrigatoriedade de apresentação do Laudo Técnico as edificações até quinhentos metros quadrados de área construída, que possuam menos que três pavimentos. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 63-G. Caberá à Prefeitura de Guarulhos o critério de exclusão da obrigatoriedade de apresentação do Laudo Técnico, às edificações residenciais unifamiliares e suas categorias de uso. (NR - Lei nº 7.320/2014)

Art. 64. O proprietário ou possuidor de imóvel que apresente perigo de ruína, independente de notificação e assistido por profissional habilitado, poderá dar início imediato à obra de emergência, comunicando por escrito à Prefeitura, justificando e informando a natureza dos serviços a serem executados.

§ 1º Comunicada a execução dos serviços, a Prefeitura verificará a efetiva necessidade de execução de obras emergenciais.

§ 2º Excetua-se do estabelecido no *caput* deste artigo os imóveis tombados, indicados para preservação ou em processo de tombamento, que deverão obter autorização do órgão competente antes de qualquer reforma.

TÍTULO V
DO PROJETO

Capítulo I
Das Condições Gerais de Implantação, Arejamento e Insolação das Edificações

Art. 65. Para os efeitos de aplicação das normas desta Lei na implantação de edificações, considera-se:

I - pavimento térreo - é o pavimento situado em qualquer cota entre os níveis + 1,20m (mais um metro e vinte centímetros) e - 1,20m (menos um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do perfil original do terreno;

II - subsolo - é o pavimento imediatamente inferior ao pavimento térreo;

III - pavimento superior - é o pavimento situado imediatamente acima daquele considerado como pavimento térreo.

Parágrafo único. Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento não serão computadas como área construída o subsolo, pilotis no pavimento térreo, zeladoria com até sessenta metros quadrados, casa de máquinas, caixa d'água, barrilete, varandas, caixas de escada, poços de elevador, shafts e embasamento sem permanência humana.

Art. 66. A edificação que possuir altura superior a doze metros, a partir do ponto médio da conformação original do terreno, ficará condicionada a partir dessa altura, a afastamento mínimo de um metro e meio das divisas.

§ 1º A edificação situada em zona para qual a Lei de Zoneamento exige afastamento em relação às suas divisas, não poderá possuir junto delas muros com altura superior a três metros e cinquenta centímetros.

§ 2º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica à edificação situada em zona para a qual haja expressa dispensa, pela Lei de Zoneamento, de recuos e afastamentos.

Art. 67. Para os lotes em aclive poderá ser admitida a ocupação da construção no recuo lateral, apenas no pavimento térreo.

Art. 68. As edificações, obrigatoriamente, obedecerão às seguintes exigências:

I - para cálculo do recuo frontal deverá ser observada a fórmula: h/4 (altura dividido por quatro);

II - para cálculo do recuo lateral deverá ser observada a fórmula: h/8 (altura dividido por oito);

III - para cálculo do recuo de fundos deverá ser observada a fórmula: h/6 (altura dividido por seis), salvo se este recuo coincidir com via pública, quando então será igual ao recuo de frente.

§ 1º Os edifícios obedecerão aos recuos definidos nos incisos I, II e III, devendo, no entanto, observar os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos pela legislação de zoneamento.

§ 2º Na hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote, o recuo entre as unidades será calculado pela fórmula: h/4 (altura dividido por quatro) com o mínimo de três metros.

§ 3º Para casos de edificações acessórias no mesmo lote e para uso residencial unifamiliar, deverá ser observado recuo mínimo de dois metros entre tais edificações, podendo ocorrer recuos diferentes desde que haja paredes cegas e não comprometam a salubridade das edificações.

§ 4º Para o cálculo do recuo frontal poderá ser considerada a largura do logradouro, ou seja, o recuo frontal poderá ser contado a partir do alinhamento oposto da via para o qual faz frente, observando-se o recuo mínimo estabelecido na legislação municipal vigente.

Art. 69. Será admitida a ocupação da faixa de recuo para as vias públicas pela edificação de subsolo com até um metro e vinte centímetros de afloramento em relação à cota de nível, em qualquer ponto do logradouro público, quando destinada a estacionamento de veículos ou outras destinações compatíveis com a transitória permanência humana.

§ 1º O pavimento térreo das edificações poderá ser implantado em qualquer nível do terreno, acompanhando seu perfil original.

§ 2º O subsolo poderá ocupar as divisas com os lotes vizinhos nas faces em que estiver totalmente enterrado, ou até doze metros de altura, devendo, caso exceda essa altura, obedecer ao recuo mínimo estabelecido nesta Lei.

Art. 70. Respeitados os limites indicados para cada caso é livre a implantação e execução, ainda que em recuos, afastamentos ou espaços exigidos por esta Lei ou pela Lei de Zoneamento, de saliências, floreiras, ornatos, beirais e elementos de fachada, de acordo com os parâmetros fixados em decreto do Executivo.

Parágrafo único. As piscinas descobertas e os reservatórios de detenção deverão observar um recuo mínimo obrigatório de um metro e cinquenta centímetros das divisas da área.

Art. 71. Poderão ser admitidos balanços, ocupando a faixa de recuo frontal mínimo e fundo até o máximo de um metro de largura.

Parágrafo único. No caso de recuo de fundos não poderá haver edícula se a faixa de recuo adotada for a mínima exigida, salvo o disposto no § 3º do art. 68 desta Lei.

Art. 72. Os edifícios públicos ou privados, de uso coletivo ou não, devem observar as normas da ABNT e a legislação municipal, no que diz respeito à acessibilidade e instalações destinadas a deficientes físicos e idosos.

Art. 73. As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública de esgoto deverão ser providas de instalações adequadas ao tratamento e destinação final do esgoto.

Capítulo II
Dos Edifícios Residenciais

Art. 74. Edifícios residenciais multifamiliares ou de habitação coletiva deverão dispor, com acesso pelas áreas de uso comum ou coletivo, no mínimo de:

I - espaço descoberto para recreação infantil;

II - estacionamento de uma vaga por apartamento.

Art. 75. Nos edifícios residenciais multifamiliares ou de habitação coletiva é obrigatória a existência de compartimento para depósito de lixo, com capacidade suficiente para acumulação durante vinte e quatro horas e volume de trinta litros por unidade autônoma.

Parágrafo único. O compartimento destinado a depósito de lixo, de que trata este artigo, poderá ocupar a faixa do recuo frontal da edificação.

~~**Art. 75-A.** As águas servidas de pias de lavatórios, tanques e máquinas de lavar roupa e ralos de banheiras e chuveiros, dos edifícios residenciais, a serem edificados a partir da vigência desta Lei, serão coletadas, armazenadas e filtradas numa cisterna, para posterior uso do condomínio~~. (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstituicional)

~~**Art. 75-B.** Cada edifício destinado a habitação, terá a sua cisterna com as seguintes especificações~~: (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~I - ser de alvenaria ou material equivalente, com revestimento impermeável, que não dê lugar a formação de substâncias nocivas à saúde;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~II - ter capacidade proporcional ao número de pessoas, na base mínima de 150 (cento e cinquenta) litros por pessoa, até 08 (oito) pessoas e de 125 (cento e vinte e cinco) litros por pessoa excedente, não podendo ter capacidade inferior a 500 (quinhentos) litros;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~III - ser instalada em local de fácil acesso para inspeção e limpeza;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~IV - ser provida de tampa que impeça a entrada de insetos ou impurezas;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~V - ser provida de material para filtragem de água armazenada;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~VI - ter dispositivo ladrão;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~VII - ter encanamento ligado especificamente para o uso das descargas sanitárias dos apartamentos residenciais e para uso de lavagem de calçadas internas e externas do condomínio residencial;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~VIII - após o uso da água reciclada nas descargas sanitárias, a mesma será descarregada no encanamento da rede de esgoto do edifício;~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~IX - a água reciclada usada na lavagem de calçadas internas e externas do condomínio residencial, terá o mesmo destino da alínea VI.~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

~~**Art. 75-C.** Para que um projeto de construção de um edifício residencial seja aprovado pelo órgão competente, terá necessariamente de apresentar as modificações contidas nos Artigos 75-A e 75-B e suas alíneas.~~ (NR - Lei nº 6.385/2008 - Declarado Inconstitucional)

Art. 75-C. Os edifícios multifamiliares novos ou de habitação coletiva com número igual ou superior a 20 (vinte) apartamentos deverão ter a opção de escolha de modelo de apartamento com acessibilidade para deficientes e idosos. (NR - Lei nº 6.605/2009)

Art. 75-D. Cada apartamento destinado a acessibilidade para deficientes ou idosos terão as seguintes especificações: (NR - Lei nº 6.605/2009)

I - condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida; (NR - Lei nº 6.605/2009)

II - livre de qualquer barreira, entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança; (NR - Lei nº 6.605/2009)

III - cujas formas de acesso e circulação não estejam impedidas aos deficientes em cadeiras de rodas ou aparelhos ortopédicos em virtude de soleiras e demais obstáculos que dificultam a locomoção; (NR - Lei nº 6.605/2009)

IV - VETADO; (NR - Lei nº 6.605/2009)

V - VETADO; (NR - Lei nº 6.605/2009)

VI - altura das janelas deve considerar os limites de alcance visual, exceto em locais onde deva prevalecer a segurança e a privacidade; (NR - Lei nº 6.605/2009)

VII - sanitários apropriados ao uso do deficiente ou idoso; (NR - Lei nº 6.605/2009)

VIII - VETADO; (NR - Lei nº 6.605/2009)

IX - VETADO; (NR - Lei nº 6.605/2009)

X - sob o lavatório não haverá elementos com superfícies cortantes ou abrasivas; (NR - Lei nº 6.605/2009)

XI - torneiras de lavatórios devem ser acionadas por alavanca, sensor eletrônico ou dispositivo equivalente; (NR - Lei nº 6.605/2009)

XII - barras de apoio fixadas nas paredes laterais junto ao lavatório, na altura do mesmo; (NR - Lei nº 6.605/2009)

XIII - VETADO; (NR - Lei nº 6.605/2009)

XIV - quando houver porta no boxe, esta não deve interferir na transferência da cadeira de rodas para o banco e deve ser de material resistente a impacto. (NR - Lei nº 6.605/2009)

Art. 75-E. Para que um projeto de construção de um edifício residencial seja aprovado pelo órgão competente, terá necessariamente de apresentar as modificações contidas nos artigos de 75-A a 75-D e seus incisos. (NR - Lei nº 6.605/2009)

Art. 75-F. Ficam os edifícios habitacionais construídos a partir da presente Lei e que disponham de salões de festas obrigados a garantir o isolamento acústico das áreas aqui referidas, para novos condomínios de médio e alto padrão. (NR - Lei nº 7.247/2014)

Parágrafo único. O isolamento acústico deve garantir que os condôminos e os vizinhos do edifício suportem, no máximo, 65 db's (sessenta e cinco decibéis). (NR - Lei nº 7.247/2014)

Art. 75-G. Caberá aos construtores a definição da forma de revestimento, se aderidas na estrutura da edificação, ou a elaboração da mesma após término da obra. (NR - Lei nº 7.247/2014)

Art. 75-H. Os edifícios já construídos que disponham de salão de festas terão o prazo de 5 (cinco) anos para se adaptar à legislação. (NR - Lei nº 7.247/2014)

Art. 75-I. Ficam os edifícios habitacionais de médio e alto padrão, construídos a partir da presente Lei obrigados a adaptarem geradores de energia elétrica. (NR - Lei nº 7.247/2014)

Parágrafo único. Os edifícios já construídos de médio e alto padrão terão prazo de 2(dois) anos para se adaptarem à legislação. (NR - Lei nº 7.247/2014)

Capítulo III
Dos Edifícios Comerciais, de Serviços, Industriais e outros

Art. 76. Os edifícios comerciais, de prestação de serviços e industriais deverão obedecer às exigências contidas na legislação vigente, assim como nas NBRs.

Art. 77. Nos estabelecimentos comerciais e de serviços a serem definidos em regulamento, com área construída superior a dois mil metros quadrados, será obrigatória a implantação de fraldário.

Art. 77-A. Torna-se obrigatório, nos *shopping centers* e hipermercados existentes no Município de Guarulhos, a implantação de serviços de atendimento de urgência, supervisionado por um médico responsável e com serviços de ambulância, no prazo de 180 dias a partir da regulamentação desta Lei. (NR - Lei nº 6.211/2007)

~~**Art. 77-B.** No caso de novas construções de shopping centers e hipermercados, não será concedido o "Auto de Conclusão" e o consequente alvará de funcionamento, quando a edificação não comportar área exclusivamente destinada à instalação dos serviços médicos de urgência exigidos nesta Lei.~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~**Art. 77-C.** As instalações para atendimento médico de urgência deverão possuir, no mínimo:~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~I - Compartimento para recepção e espera;~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~II - Compartimento para imediato atendimento;~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~III - Compartimento para manipulação, expurgo e desinfecção.~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~**Parágrafo único.** A soma das áreas previstas no caput deste artigo deverá ser igual ou superior a 20,00m² (vinte metros quadrados).~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

~~**Art. 77-D.** As instalações previstas nesta Lei deverão atender às normas de conforto e salubridade exigidas pela legislação de construções em vigor, devendo situar-se na edificação, de modo a possibilitar o acesso por ambulância.~~ (NR - Lei nº 6.211/2007 - Declarado Inconstitucional)

Capítulo IV
Dos Locais de Reuniões, Diversões Públicas e outros

Art. 78. Os locais de reunião, para efeito da observância do disposto neste Capítulo, são todos aqueles onde possa haver aglomeração de pessoas com qualquer finalidade, tais como os destinados a: cinemas, teatros, conferências, prática de cultos religiosos, esportes, educação, divertimentos e outros.

Art. 79. Nas casas ou edificações com locais de reunião, excetuados os circos, todos os elementos da construção que constituem a estrutura do edifício, sustentação do piso dos palcos, bem como as paredes e as escadas, deverão ser de material incombustível.

Parágrafo único. Para sustentação da cobertura, admite-se o emprego de estrutura de madeira, quando convenientemente ignifugada.

Art. 80. Na construção de edifícios destinados a templos religiosos serão respeitadas as peculiaridades arquitetônicas de cada culto, desde que asseguradas todas as medidas de proteção, segurança e conforto público.

Art. 81. Deverão, obrigatoriamente, serem dotados de tratamento acústico, nos moldes do artigo seguinte, os estabelecimentos regularmente implantados ou aqueles que vierem a se implantar, destinados a danceterias, discotecas, boates, clubes noturnos, institucionais e demais estabelecimentos comerciais ou prestadores de serviços, que produzam ruídos acima dos níveis permitidos pela legislação específica e normas técnicas, independentemente da zona de uso em que se localizem.

Parágrafo único. Os estabelecimentos regularmente implantados e em desconformidade com as normas estabelecidas neste artigo, deverão providenciar o devido tratamento acústico, sob pena de:

I - notificação preliminar para paralisação imediata da atividade causadora da poluição sonora;

II - aplicação de multa, no descumprimento da notificação preliminar;

III - na reincidência, cassação da Licença de Funcionamento e lacração do estabelecimento infrator, até que as irregularidades sejam sanadas.

Art. 82. Para os efeitos desta Lei, o tratamento acústico é considerado como obra complementar, sendo obrigatório, portanto, manter na obra o documento de licenciamento e o projeto executivo de tratamento acústico, acompanhado da respectiva ART, para efeitos de fiscalização e controle.

Art. 83. Após a conclusão da obra prevista no artigo anterior, deverá ser emitido laudo técnico, por profissional legalmente habilitado, acompanhado da respectiva ART, atestando a redução dos níveis de ruído, atendendo ao disposto nas NBRs e legislação vigente.

Capítulo V
Dos Postos, Garagens e Oficinas

Art. 84. O serviço de pintura nas oficinas de veículos deverá ser feito em compartimento próprio, de modo a evitar a dispersão de tintas e derivados nas demais seções de trabalho e a poluição do ar.

Art. 85. A implantação de depósito de combustível, bem como dos aparelhos abastecedores, deverá obedecer aos critérios estabelecidos pela legislação e normas técnicas específicas.

Art. 86. Os depósitos de combustível deverão estar afastados, no mínimo, quatro metros das divisas e das edificações.

Art. 87. A área dos postos de distribuição de combustíveis não edificada deverá ser pavimentada em concreto ou asfalto e drenada através de grelhas de maneira a impedir o escoamento das águas de lavagem para a via pública.

§ 1º Deverá ser construído mureta ou obstáculo, de maneira a defender os passeios do tráfego de veículos, nas esquinas e nas frentes da área não utilizada para acesso de veículos.

§ 2º O piso terá declividade suficiente para escoamento de água, conforme fixado em decreto.

§ 3º Os aparelhos abastecedores ficarão distantes, no mínimo, quatro metros do alinhamento da rua.

§ 4º Os vãos de acesso de veículos não poderão exceder as medidas fixadas em decreto.

Art. 88. Os postos de abastecimento e estabelecimentos congêneres deverão dispor de:

I - compartimento para chuveiro, sanitário, lavatório e armário para funcionários;

II - sanitários para público, separados por sexo.

Art. 89. A lavagem, limpeza e lubrificação de veículos deverão ser feitas de maneira a evitar a dispersão de poeira, água ou substância oleosa, bem como as paredes revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens.

Art. 90. As garagens coletivas deverão ter pé-direito mínimo de dois metros e trinta centímetros.

Capítulo VI

~~**Dos Depósitos, Fábricas de Explosivos e Entrepostos de Líquidos Inflamáveis e Instalações de Gás Liquefeito de Petróleo**~~

Dos Depósitos, Fábricas de Explosivos e Entrepostos de Líquidos Inflamáveis, Instalações de Gás Liquefeito de Petróleo e quaisquer outros gases sujeitos a explosão ou combustão

(NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91. Todas as edificações que utilizarem gás combustível, exceto as de uso unifamiliar, deverão dispor de instalação apropriada, devendo observar:

I - os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás, deverão ser dotados de ventilação permanente, assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às normas técnicas;

II - o armazenamento de recipientes de gás deverá ser localizado no exterior das edificações em ambiente exclusivo, dotado de aberturas para ventilação permanente, atendendo às normas técnicas oficiais;

III - o atendimento às exigências previstas na legislação estadual de prevenção e combate a incêndios;

IV - as instalações deverão obedecer às exigências previstas pelas normas técnicas da ABNT.

Parágrafo único. Poderão algumas edificações obter dispensa do atendimento ao *caput* deste artigo, desde que tecnicamente justificável, devendo em qualquer caso, serem observadas as condições de segurança previstas em normas específicas.

Art. 91-A. É obrigatória a instalação de sistema sensor e válvulas de bloqueio para detectar e prevenir vazamento de gás em todo o território do Município de Guarulhos. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-B. Os dispositivos a que se refere o artigo anterior deverão estar tecnicamente aptos a detectar o vazamento de: (NR - Lei nº 7.534/2017)

I - gás liquefeito de petróleo; (NR - Lei nº 7.534/2017)

II - gás nafta ou gás natural encanado; (NR - Lei nº 7.534/2017)

III - gás amônia, ETO - óxido de etileno, hidrogênio e quaisquer outros gases sujeitos a explosão ou combustão. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-C. A instalação de sistema sensor e de válvulas de bloqueio de vazamento de gás deverá ser efetuada em todo e qualquer prédio ou edifício onde funcione ou se localize: (NR - Lei nº 7.534/2017)

I - estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços; (NR - Lei nº 7.534/2017)

II - indústrias; (NR - Lei nº 7.534/2017)

III - estabelecimentos de ensino; (NR - Lei nº 7.534/2017)

IV - hotéis, restaurantes e similares; (NR - Lei nº 7.534/2017)

V - academias e clubes destinados à prática desportiva e recreativa; (NR - Lei nº 7.534/2017)

VI - laboratórios industriais, hospitalares e clínicos; (NR - Lei nº 7.534/2017)

VII - hospitais, postos e clínicas de saúde; (NR - Lei nº 7.534/2017)

VIII - postos de GNV - gás natural veicular; (NR - Lei nº 7.534/2017)

IX - veículos movidos a GNV - gás natural veicular; (NR - Lei nº 7.534/2017)

X - residências e condomínios residenciais com mais de três pavimentos, devendo cada pavimento ou unidade residencial onde houver fornecimento de gás ser equipado com sistema sensor e válvula de bloqueio. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Parágrafo único. Nas residências e condomínios residenciais com até 3 (três) pavimentos a instalação de que trata esta Lei será facultativa, exceto quando se tratar de: (NR - Lei nº 7.534/2017)

I - reforma que modifique mais de um terço da estrutura da edificação; (NR - Lei nº 7.534/2017)

II - nova edificação ou construção; (NR - Lei nº 7.534/2017)

III - determinação específica do órgão competente em virtude das características peculiares do imóvel e por razões de segurança. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-D. Considera-se sistema sensor e válvula de bloqueio de escape o conjunto de dispositivos que: (NR - Lei nº 7.534/2017)

I - detecte eventual vazamento de gás em menos de 5 (cinco) segundos, em havendo concentração de até 20% (vinte por cento) do limite inferior de explosividade (LIE) do tipo de gás em uso; (NR - Lei nº 7.534/2017)

II - emita alerta sonoro e visual para indicar o vazamento; (NR - Lei nº 7.534/2017)

III - acione, imediata e automaticamente, o sistema de bloqueio da passagem de gás ao ser detectado eventual vazamento; (NR - Lei nº 7.534/2017)

IV - permita o seu rearme manual, após procedidos os devidos reparos para sanar o defeito que ocasionou o vazamento, de modo a serem religados os dispositivos; (NR - Lei nº 7.534/2017)

V - bloqueie o fluxo de gás automaticamente na ausência de energia elétrica e rearme o sistema quando esta for restabelecida, possibilitando que na falta de energia elétrica o fornecimento de gás seja controlado por comando manual; (NR - Lei nº 7.534/2017)

VI - atenda as especificações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e da NBR, que regulamenta a utilização de gás de uso doméstico. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-E. Nos prédios abastecidos com gás liquefeito de petróleo (GLP), os sensores deverão ser instalados junto ao piso, e as válvulas de bloqueio: (NR - Lei nº 7.534/2017)

I - próximas ao botijão de gás e imediatamente após o registro de pressão na hipótese de estabelecimento ou residência que o utilizem individualmente; (NR - Lei nº 7.534/2017)

II - junto ao ponto de fornecimento interno da unidade comercial ou residencial no caso de abastecimento de gás coletivo a partir do botijão ou bateria de botijões posicionados à distância do referido ponto. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-F. Na hipótese de uso de gás nafta ou natural encanado o sensor será instalado no teto e a válvula de bloqueio em cada ponta de fornecimento interno. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Art. 91-G. O descumprimento dos artigos 91-A a 91-F sujeitará o infrator à multa correspondente a 500 UFGs (Quinhentas Unidades Fiscais de Guarulhos), aplicada em dobro no caso de reincidência. (NR - Lei nº 7.534/2017)

Capítulo VII
Das Obras Complementares das Edificações

Art. 92. As obras complementares, como decorrência ou parte da edificação, compreendem, entre outros similares, as seguintes:

I - cabina, cobertura removível, medidor e pérgula;

II - portaria e bilheteria;

III - piscina, caixa d'água, casa de máquinas e lareira;

IV - chaminé e torre;

V - passagem coberta não removível e abrigo;

VI - cobertura para tanque e pequeno telheiro;

VII - toldo e vitrina;

VIII - edícula para usos diversos;

IX - guia rebaixada;

X - lixeira;

XI - tratamento acústico.

Art. 93. As obras complementares relacionadas nos incisos II, V e VIII do artigo anterior, serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do lote.

Art. 94. As obras complementares poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e do alinhamento dos logradouros, desde que observem as condições e limitações estabelecidas em lei ou decreto.

Art. 95. O abrigo para veículos deverá possuir ventilação mínima necessária em pelo menos um lado, além do acesso, a ser regulamentado em decreto.

Parágrafo único. A cobertura removível para autos, executada na faixa de recuo do alinhamento do logradouro, poderá ocupar toda a testada do lote, excetuando-se a cobertura por laje ou pré-moldado de concreto.

Art. 96. A área de projeção da dependência acessória ou edícula não poderá exceder a cinquenta por cento da área ocupada, em projeção, pela construção principal.

Parágrafo único. O número máximo de pavimentos permitido para edículas, não poderá ser superior a um acima do pavimento térreo, permitindo-se, no caso de terrenos em declive, a existência de porões.

Art. 97. A pérgula, quando situada sobre abertura necessária à insolação, ventilação e iluminação dos compartimentos ou para que sua projeção não seja incluída na taxa de ocupação máxima do lote e possa ser executada sobre as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios, deverá obedecer aos requisitos definidos em decreto.

Art. 98. A portaria, guarita e bilheteria, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser localizadas na faixa de recuo mínimo obrigatório, desde que não ultrapassem um por cento da área do lote e a área de espera não interfira no acesso de pedestres ou na faixa de circulação de veículos, tampouco, no passeio público.

Art. 99. A chaminé deverá ser recuada a um metro e cinquenta centímetros das divisas, sendo que, caso sua altura ultrapasse dez metros, deverá observar o recuo mínimo de um quinto de sua respectiva altura, excetuando-se nas edificações residenciais.

Art. 100. A cobertura para tanques e pequeno telheiro para a proteção de varais de roupas e utensílios, poderão ser implantados na área não computável na taxa de ocupação, desde que removível e com, no mínimo, um de seus lados vazados, possuindo área máxima de seis metros quadrados.

Art. 101. Para os efeitos desta Lei serão considerados toldos os elementos que, fixados na edificação, tenham finalidade de proteção das esquadrias ou caixilharias da mesma.

Art. 102. As vitrinas poderão ser partes integrantes da edificação, desde que não invadam o recuo mínimo obrigatório estabelecido na Lei de Zoneamento e nem se sobreponham ao passeio público, quando a edificação estiver no alinhamento principal.

Parágrafo único. As vitrinas poderão avançar sobre a linha do recuo mínimo obrigatório, desde que não ultrapassem a largura de um metro, garantam a acessibilidade mínima obrigatória e sejam corpos removíveis, anexos à edificação principal.

Art. 103. Entende-se como cobertura removível, aquela apoiada em vigas não engastadas na estrutura vertical, a qual poderá ser desmontada, constituída de um único pavimento e sem possibilidade de circulação ou permanência sobre a mesma.

Art. 104. A cobertura removível não será considerada área construída para o cálculo da taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, devendo ser observados os critérios de salubridade, conforto da edificação e área mínima permeável.

Art. 105. Os sombreadores usados em estufas, plantações, estacionamentos de veículos e outros serão considerados como coberturas removíveis.

Capítulo VIII
Do Escoamento de Águas

Art. 106. A implantação de edificação junto as águas dormentes, correntes, canalizadas ou não, deverá, na zona urbana, guardar distância mínima horizontal de quinze metros de cada lado, a partir das margens, a fim de assegurar a constituição de faixa *non aedificandi* ao longo de todo o seu percurso.

§ 1º A faixa *non aedificandi* a que se refere o presente artigo poderá ter sua largura reduzida até o mínimo de seis metros, por estudos técnicos específicos, desenvolvidos pela secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, bem como, quando se tratar de projetos de retificação ou canalização de córregos aprovados pela Municipalidade.

§ 2º Qualquer redução da faixa para menos de seis metros será regulamentado no Plano Diretor de Drenagem ou em lei específica.

§ 3º Na faixa *non aedificandi* definida neste artigo, somente serão permitidas aquelas atividades que são compatíveis com as características fisiográficas do local, tais como: áreas verdes, obras de infra-estrutura sanitárias, parques, áreas para prática esportiva, estacionamento descoberto de veículos, mantendo-se a facilidade de acesso para execução de obras e serviços de manutenção.

§ 4º A faixa *non aedificandi* junto aos Rios Tietê e seu canal de circunvalação, Cabuçu de Cima e Baquirivu-Guaçu, será definida no Plano Diretor de Drenagem ou em legislação específica, vigendo até tal definição as normas existentes.

~~**Art. 106**. A ocupação e/ou implantação de edificação junto a cursos d'água dormentes, correntes, canalizados ou não, deverá, nas áreas urbanas consolidadas, a fim de assegurar a constituição de faixa não edificável ao longo de todo o seu percurso, guardar horizontalmente as seguintes distâncias mínimas:~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

~~I - de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) de cada lado a partir das margens;~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

~~II - de 5 m (cinco metros) de cada lado a partir das margens, caso seja curso d'água canalizado ou que tenha sua calha retificada e anteriormente definida pela(s) autoridade(s) competente(s).~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

~~**§ 1º** A faixa não edificável a que se refere o inciso I deste artigo poderá ter sua largura reduzida, por estudos técnicos, quando se tratar de projetos e obras de retificação ou canalização de cursos d'água, licenciadas pelas autoridades competentes.~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

~~**§ 2º** Na faixa não edificável definida neste artigo, somente serão permitidas ocupações e/ou atividades que sejam compatíveis com as características fisiográficas do local como: áreas verdes; obras de infraestrutura urbana; sistema viário; parques; áreas para prática esportiva; estacionamento descoberto de veículos; implantação de estruturas removíveis; bem como as atividades ou os empreendimentos de utilidade pública ou de interesse social.~~ (NR - Lei nº 8.097/2022 - Declarada Inconstitucional)

Art. 106-A. As disposições da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que estabelece o Código Florestal, serão aplicadas ao Córrego Cocaia, no que se refere à preservação das faixas marginais, observando-se as seguintes diretrizes: (NR - Lei nº 8.303/2024)

I - a faixa marginal de preservação ao longo do Córrego Cocaia, em toda sua extensão, será de, no mínimo, 30 (trinta) metros em áreas urbanas, conforme disposto no inciso I do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651, de 2012; (NR - Lei nº 8.303/2024)

II - fica vedada a redução da faixa marginal de preservação prevista no inciso I deste artigo, visando assegurar a integridade ecológica e os serviços ambientais prestados pelo Córrego Cocaia; (NR - Lei nº 8.303/2024)

III - as intervenções e ocupações permitidas nas Áreas de Preservação Permanente (APPs) ao longo do Córrego Cocaia deverão observar rigorosamente as normas e critérios estabelecidos pelo Código Florestal, prioritariamente para utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental; (NR - Lei nº 8.303/2024)

IV - o Poder Executivo, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, deverá promover a fiscalização contínua e a implementação de medidas de recuperação e manutenção das APPs ao longo do Córrego Cocaia. (NR - Lei nº 8.303/2024)

Art. 107. Em todo lote situado à jusante de um ponto baixo existente em uma via, deverá ser reservada uma faixa *non aedificandi*, com largura total de quatro metros para eventual passagem de tubulação de águas pluviais.

§ 1º A referida faixa poderá ser reduzida através de estudos técnicos apresentados pelo interessado e aprovado pela secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.

§ 2º Considera-se ponto baixo, para fins deste artigo, aquele local que por suas características não permita o escoamento natural das águas superficialmente através do logradouro.

Art. 108. Todo lote que se encontrar em plano inferior na quadra deverá destinar uma faixa mínima de um metro e cinquenta centímetros de largura para passagem de tubulações para escoamento de águas pluviais e esgoto, provenientes do imóvel situado à montante.

Art. 109. Não será permitido o despejo de águas pluviais sobre a calçada e imóveis vizinhos, devendo ser conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta ou rede de captação pública, quando houver.

Art. 110. Os proprietários ou possuidores das áreas ou lotes que fazem divisa com águas dormentes, correntes, canalizadas ou não, deverão, ao realizar seu fechamento dentro da faixa *non aedificandi* de que trata este capítulo, executá-lo com materiais removíveis e vazados, que possibilitem entrada de equipamentos e materiais necessários à limpeza e desassoreamento e também, que permitam o movimento e escoamento das águas em épocas de cheia.

Art. 111. Para empreendimentos a serem implantados em áreas superiores a dois mil metros quadrados é obrigatória a reserva e manutenção de área permeável, equivalente a cinco por cento da área total do terreno.

Art. 112. As águas pluviais que escoam nos limites das propriedades não poderão aumentar as vazões do sistema de drenagem acima das condições naturais e as intervenções por edificações não poderão introduzir alterações no terreno capazes de contribuir para o aumento ou formação de áreas inundáveis.

§ 1º No projeto simplificado para área de terreno superior a 5.000m², deverão constar a indicação do lançamento das águas pluviais e a localização do reservatório de detenção para avaliação das interferências com a rede pública de drenagem.

§ 2º A regulamentação e normas para aplicação deste artigo serão definidas por decreto do Executivo, a ser expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

TÍTULO VI
DA CIRCULAÇÃO E SISTEMAS DE SEGURANÇA, PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

Capítulo I
Das Condições Gerais e dos Espaços de Circulação

Art. 113. As exigências relativas às disposições construtivas da edificação e instalação de equipamentos, consideradas essenciais à circulação e à segurança de seus ocupantes, visam, em especial, permitir a evacuação da totalidade da população em período de tempo previsível e com as garantias necessárias de segurança, na hipótese de risco.

Art. 114. Consideram-se espaços de circulação as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos, que deverão ser dimensionados e executados de acordo com as exigências contidas na legislação e normas técnicas vigentes.

Capítulo II
Dos Elevadores de Passageiro, de Carga e de Serviço

Art. 115. Nenhum equipamento mecânico de transporte vertical poderá se constituir no único meio de circulação e acesso à edificação.

Art. 116. Deverá ser obrigatoriamente servida por elevador de passageiros a edificação que apresentar o piso do último pavimento situado à altura (h) superior a doze metros.

Parágrafo único. Quando o subsolo for utilizado para estacionamento ou tiver qualquer tipo de acesso de entrada à edificação, a altura prevista neste artigo deverá ser contada a partir do nível do subsolo.

Art. 117. O número de elevadores de uma edificação, com altura superior a doze metros, conforme definido no artigo anterior, deverá ser calculado, observando-se as condições mínimas exigíveis para o cálculo do tráfego de pessoas, visando assegurar condições satisfatórias ao uso a que se destina com base na NBR específica.

Parágrafo único. Não serão considerados para o cálculo da altura, de que trata este artigo, o ático e o andar de cobertura destinado à zeladoria ou andar superior privativo em unidades duplex.

Art. 118. Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer andar, deverão ter dimensão não inferior a um metro e cinquenta centímetros e quando a abertura da porta interferir com a circulação do andar deverão ter dimensão não inferior a um metro e oitenta centímetros.

Art. 119. Os elevadores de passageiros, de carga e de serviço ficam sujeitos às disposições desta Lei e às NBRs, sempre que sua instalação for prevista, mesmo que não obrigatória para a edificação.

TÍTULO VII
DOS COMPARTIMENTOS

Capítulo I
Da Classificação e do Dimensionamento

Art. 120. Os compartimentos e ambientes devem ser posicionados na edificação de forma a proporcionar conforto ambiental, térmico, acústico e proteção contra a umidade, obtidos pelo adequado dimensionamento do espaço e correto emprego dos materiais das paredes, cobertura, pavimento e aberturas.

Art. 121. Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, assim se classificam:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - especiais;

IV - sem permanência.

Art. 122. Em razão de sua utilização para, pelo menos, uma das funções ou atividades, os compartimentos classificar-se-ão nas formas estabelecidas nas tabelas abaixo, segundo o critério fixado no artigo anterior:

TABELA I - COMPARTIMENTOS DE PERMANÊNCIA PROLONGADA

Atividades Desenvolvidas	Compartimentos considerados entre outros similares
1 - Dormir ou repousar.	Dormitórios, quartos e salas em geral.
2 - Estar ou lazer.	Salas de estar, TV, som e jogos.
3 - Trabalhar, estudar ou ensinar.	Salas de estudo, leitura, biblioteca e laboratórios didáticos.
4 - Preparo e consumo de alimentos.	Copas, cozinhas, refeitórios, bares, restaurantes e salas de jantar.
5 - Reunir ou recrear.	Locais de reunião e salões de festas.
6 - Lazer, esportes, recreação.	Locais fechados para a prática de esportes e jogos.
7 - Tratamento, repouso ou recuperação	Enfermarias e ambulatórios.

TABELA II - COMPARTIMENTOS DE PERMANÊNCIA TRANSITÓRIA

Atividades Desenvolvidas	Compartimentos considerados entre outros similares
1 - Circulação e acesso de pessoas.	Escadas, patamares, rampas, antecâmaras desses ambientes, corredores, passagens, átrios e vestíbulos.
2 - Higiene pessoal.	Banheiros, lavabos, instalações sanitárias, vestiários e camarins.
3 - Depósito para guarda de materiais, utensílios ou peças sem a possibilidade de qualquer atividade no local	Depósitos, despensas, despejos, rouparias, adegas e áreas de serviço.
4 - Troca e guarda de roupas.	Depósitos, closet, camarins e vestiários.
5 - Lavagem de roupas e serviços de limpeza.	Lavanderias.

TABELA III - COMPARTIMENTOS ESPECIAIS

Atividades Desenvolvidas com características especiais	Compartimentos considerados entre outros similares
1 - Permanência prolongada.	Auditórios, anfiteatros, teatros, salas de espetáculos, cinemas, museus e galerias de arte, estúdios de gravação, rádio e televisão, laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som, centros cirúrgicos, salas de computadores, transformadores e telefonia.
2 - Permanência transitória.	Locais para duchas e saunas, salas de raios X, salas de tomógrafos, salas de ressonância (qualquer compartimento em que se utilize radiação), depósitos e almoxarifados destinados a produtos químicos ou farmacêuticos.

§ 1º Uma vez que os compartimentos descritos nas Tabelas II e III, como sendo de permanência transitória comportem também uma das funções ou atividades mencionadas na Tabela I, serão classificados como de permanência prolongada para efeitos desta Lei.

§ 2º Compartimentos sem permanência são aqueles que não comportam permanência humana ou habitabilidade, caracterizados em projeto.

§ 3º Os compartimentos não citados nos parágrafos anteriores, com outras denominações ou destinações ou que apresentem peculiaridades especiais, serão classificados com base nos critérios fixados anteriormente, tendo em vista as exigências de higiene, salubridade e conforto correspondente à sua função ou atividade.

Art. 123. Exceto aqueles compartimentos classificados como sem permanência, os demais deverão ter conformação e dimensões adequadas às atividades a que se destinem e deverão ter, no plano do piso, formato capaz de conter um círculo com diâmetro proporcional à área mínima exigida para o compartimento conforme tabela abaixo:

Áreas mínimas exigidas para o compartimento (m²)	Diâmetro mínimo do círculo no plano do piso (m)
Até 2	0,90
de 2,01 a 4	1,50
de 4,01 a 8	2
de 8,01 a 16	2,50
de 16,01 a 32	3
acima de 32	4

§ 1º A área mínima dos compartimentos de permanência prolongada será de quatro metros quadrados.

§ 2º Aos compartimentos que servem como circulação e sistemas de segurança, prevenção e combate a incêndios, como por exemplo: escadas, patamares, antecâmaras, corredores e passagem, átrios e vestíbulos, prevalecerão às exigências das normas técnicas específicas.

Art. 124. O pé-direito mínimo dos compartimentos será de:

I - de dois metros e cinquenta centímetros para os compartimentos de permanência prolongada;

II - de dois metros e trinta centímetros para os compartimentos de permanência transitória, ressalvadas as disposições de maiores exigências fixadas nas Normas Técnicas;

III - os compartimentos especiais terão seus pés-direitos fixados de acordo com sua classificação na Tabela III do art. 122 desta Lei.

Parágrafo único. O pé-direito mínimo será obrigatório apenas na parte correspondente à área mínima e seu respectivo círculo mínimo, exigido para o compartimento.

Capítulo II
Das Instalações Sanitárias, da Ventilação dos Compartimentos e da Relação Piso/Aberturas

Art. 125. Nas edificações não residenciais constituídas por unidades autônomas, como escritórios e estabelecimentos comerciais, as instalações sanitárias serão separadas por sexo, considerando-se duas unidades para cada duzentos metros quadrados de área, com o mínimo de uma unidade para cada cem metros quadrados ou fração.

§ 1º Para as áreas maiores de duzentos metros quadrados e até quatrocentos metros quadrados serão exigidos dois sanitários para cada sexo, e, assim, sucessivamente.

§ 2º Neste cálculo serão descontadas da área bruta, as áreas destinadas à própria instalação sanitária, à circulação, à garagem e área de armazenagem.

§ 3º Nos sanitários masculinos cinquenta por cento das bacias poderão ser substituídas por mictórios.

§ 4º Qualquer ponto de uma edificação comercial, de serviços, lazer ou industrial, não poderá distar mais de cinquenta metros de, no mínimo, uma instalação sanitária por sexo, podendo situar-se em andar contíguo ao considerado.

Art. 126. Deverão ser dotadas de anteparos ou antecâmaras as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos ou local destinado a trabalho, comércio, reunião, lazer, esportes, refeitórios, salas de consumação ou preparo de alimentos.

Art. 127. As condições de salubridade das edificações em geral são determinadas por parâmetros básicos principais e respectivos critérios e condições a serem observados no que diz respeito à insolação, iluminação e ventilação direta ou indireta.

§ 1º Para efeito de insolação, iluminação e ventilação indireta de compartimentos, sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de dez metros de comprimento, será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de quatro metros quadrados, em prédio de até quatro pavimentos e dimensão mínima não inferior a um metro e cinquenta centímetros.

§ 2º Para ventilação dos compartimentos, com exceção de sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de dez metros de comprimento, será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de seis metros quadrados em prédios de até quatro pavimentos, onde a dimensão mínima não seja inferior a dois metros.

§ 3º Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de um metro quadrado por pavimento.

Art. 128. Serão dispensados de ventilação e iluminação diretas e naturais, os compartimentos que pela sua utilização justifiquem a ausência de meios naturais, tais como cinemas, laboratórios fotográficos e outros, desde que atendam às normas técnicas oficiais e disponham de meios especiais de controle de iluminação e ventilação.

Parágrafo único. As aberturas dos compartimentos poderão ser reduzidas ou suprimidas, desde que garantindo desempenho similar pela adoção dos meios mecânicos e artificiais ou especiais de ventilação e iluminação.

Art. 129. As aberturas para iluminação e ventilação natural dos compartimentos de permanência prolongada ou transitória deverão obedecer:

I - a iluminação correspondente a um sétimo da área do compartimento de permanência prolongada ou um décimo da área do compartimento de permanência transitória, devendo obedecer ao mínimo de setenta centímetros quadrados e trinta centímetros quadrados, respectivamente;

II - para ventilação será obrigatório prever área de no mínimo metade da exigida para iluminação devendo ser de forma permanente.

Art. 130. Os compartimentos de permanência prolongada, para serem suficientemente iluminados e ventilados, deverão ter sua profundidade inferior ou igual a três vezes o seu pé-direito.

Art. 131. Os compartimentos sem permanência poderão ser providos apenas de ventilação, que poderá ser assegurada pela abertura de comunicação com outro compartimento de permanência prolongada ou transitória.

Art. 132. Os compartimentos de permanência transitória poderão ser providos de iluminação artificial e ventilação indireta por chaminé de tiragem ou ainda de ventilação especial, atendendo às Normas Técnicas da ABNT e de acordo com os seguintes critérios:

I - ventilação indireta obtida por abertura próxima ao teto de compartimento que se comunica, através de compartimento contíguo, com espaço externo, interno ou ainda com o logradouro, desde que a abertura tenha área mínima de vinte e cinco centímetros quadrados com menor dimensão de vinte e cinco centímetros e tenha comprimento máximo até o exterior de cinco metros ou quinze metros, caso disponha de abertura para o exterior nas duas extremidades do duto;

II - ventilação indireta obtida através de chaminé de tiragem ou duto de exaustão vertical, com seção transversal capaz de conter um círculo de sessenta centímetros de diâmetro e área mínima correspondente a seis decímetros quadrados por metro e:

a) a chaminé ou duto deve ultrapassar pelo menos um metro do ponto da cobertura onde estiver situada;

b) a altura da chaminé ou duto deve ser medida desde sua base até o seu término;

c) a chaminé ou duto deve dispor de tomada de ar exterior e na base, que pode dar diretamente para o exterior, andar aberto, corredor externo, poços descobertos ou indiretamente para duto horizontal, com seção mínima igual à metade da seção do duto vertical;

III - ventilação especial ou mecânica, obtida por renovação ou condicionamento de ar, mediante equipamento adequado que proporcione pelo menos uma renovação do volume de ar do compartimento, por hora ou sistema equivalente.

TÍTULO VIII
DA CIRCULAÇÃO E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Capítulo Único
Dos Tipos de Estacionamento, Espaços, Carga e Descarga, Acesso e Distribuição de Vagas

Art. 133. Os estacionamentos terão seus espaços para acesso, circulação e guarda de veículos projetados, dimensionados e executados, livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los, eximindo-se a Prefeitura pela viabilidade de circulação e manobra dos veículos e poderão ser dos tipos:

I - privativo: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

II - coletivo: aberto à utilização da população permanente e flutuante da edificação.

Art. 134. A existência de garagens ou área de estacionamento será obrigatória nas edificações de área superior a setenta metros quadrados, com os seguintes usos:

I - industrial;

II - prestação de serviços;

III - institucional;

IV - comercial;

V - habitacional.

~~**§ 1º** As áreas de garagem ou estacionamento dos empreendimentos ou edificações acima mencionados, não poderão ter alterados seu uso e finalidade definidos no licenciamento, sob pena de cassação da Licença de Funcionamento e consequente lacração do empreendimento ou estabelecimento infrator, até que seja sanada a irregularidade.~~

§ 1º As áreas de garagem ou estacionamento dos empreendimentos ou edificações acima mencionados, não poderão ter alterados seu uso e finalidade originariamente previstos. (NR - Lei nº 7.573/2017)

§ 2º A área mencionada no *caput*, no caso de edificações agrupadas ou em conjunto, refere-se à área total construída do empreendimento.

Art. 135. Os estacionamentos e espaços para acesso, circulação e guarda de veículos, serão dimensionados em razão de seu tipo e porte.

Art. 136. O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre a guia da via e o alinhamento do imóvel.

§ 1º Visando garantir a segurança dos pedestres, os acessos para veículos e pedestres devem ser independentes.

§ 2º A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento, será feita exclusivamente dentro do imóvel, de modo a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

§ 3º Os parâmetros técnicos para definição dos acessos de entrada e saída de veículos serão estabelecidos por decreto do Executivo, a ser expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

Art. 137. Os espaços de manobra e estacionamento de automóveis serão projetados de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

Parágrafo único. Exclusivamente para o caso de vagas localizadas no recuo frontal do imóvel, não serão admitidas vagas bloqueadas, quando a manobra se fizer direto na via pública.

Art. 137-A. As edificações residenciais deverão conter vaga localizada no recuo frontal do imóvel destinada ao embarque e desembarque de transporte escolar. (NR - Lei nº 7.695/2019)

Art. 138. A distribuição, localização e dimensionamento das vagas de estacionamentos, bem como o cálculo da capacidade de lotação, deverão obedecer às normas a serem definidas por decreto do Executivo, a ser expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

~~**Parágrafo único.** Os espaços para manobras em estacionamento e pátio de carga e descarga serão de responsabilidade do proprietário, possuidor, autor do projeto ou responsável técnico pela execução da obra.~~

~~**§ 1º** As vagas de estacionamento para autos não poderão ter largura inferior a 2,60 metros e comprimento de no mínimo 5,00 metros, excluído do total a faixa de demarcação entre uma vaga e outra, que deverá ser de no mínimo 10 cm. (NR - Lei nº 7.528/2017)~~

§ 1º As vagas de estacionamento para autos em edificações para: (NR - Lei nº 8.016/2022)

I - uso residencial: não poderão ter largura inferior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros); (NR - Lei nº 8.016/2022)

II - uso não-residencial: não poderão ter largura inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) e comprimento de, no mínimo, 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros). (NR - Lei nº 8.016/2022)

§ 2º Os espaços para manobras em estacionamento e pátio de carga e descarga serão de responsabilidade do proprietário, possuidor, autor do projeto ou responsável técnico pela execução da obra. (NR - Lei nº 7.528/2017)

Art. 138-A. Para a definição de vagas de estacionamento, quando da solicitação de Licença de Funcionamento, o empreendimento instalado em imóvel anteriormente ocupado com outra destinação ou atividade, ou ampliação de edificação existente, será analisado em função dos parâmetros definidos em decreto e, caso necessário, adaptados às condições técnicas, conforme parecer e anuência do órgão municipal responsável pela gestão de transportes e mobilidade urbana. (NR - Lei nº 8.016/2022)

§ 1º O atendimento às exigências de vagas previstas no *caput* deste artigo para estada de veículos, poderá ser efetuado mediante apresentação de documentação que comprove a disponibilização das vagas em uma das seguintes condições: (NR - Lei nº 8.016/2022)

I - terreno contíguo de propriedade, própria ou de terceiros, mediante comprovação de contrato de locação ou secção de direito de uso; (NR - Lei nº 8.016/2022)

II - lotes lindeiros, com acessibilidade direta e travessia em nível, confrontando, pelo sistema viário, com ao menos uma das testadas do empreendimento, mediante comprovação de contrato de locação ou secção de direito de uso; (NR - Lei nº 8.016/2022)

III - estacionamentos externos privativos ou comerciais localizados em distância de até 200 m (duzentos metros), devidamente inscritos no Cadastro Fiscal Mobiliário do Município, devendo constar em contrato a reserva mínima do número de vagas necessários ao atendimento do empreendimento, e com uso dedicado exclusivamente ao mesmo. (NR - Lei nº 8.016/2022)

§ 2º Para as vagas previstas no inciso III do § 1º deste artigo, o total não poderá ser superior a 100 (cem) vagas, independente da quantidade de estacionamentos agregados. (NR - Lei nº 8.016/2022)

§ 3º Para as vagas alocadas nos incisos I e II do § 1º, não se aplicará o limite de quantidade de vagas de estacionamento. (NR - Lei nº 8.016/2022)

TÍTULO IX
DA EXECUÇÃO, COMPONENTES, MATERIAIS, ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E INSTALAÇÕES

Capítulo I
Do Desempenho

Art. 139. Além do atendimento às disposições desta Lei e aos padrões de desempenho mínimos recomendáveis, os componentes das edificações deverão atender às especificações constantes das NBRs, mesmo quando sua utilização não seja obrigatória pela legislação edilícia.

Art. 140. As fundações, os componentes estruturais, as coberturas e as paredes serão completamente independentes das edificações vizinhas já existentes e deverão sofrer interrupção na linha de divisa.

Parágrafo único. Para garantir as condições de impermeabilidade das paredes divisórias com lotes vizinhos, será obrigatório o acabamento das mesmas em ambos os lados, bem como a instalação de peças de vedação, evitando infiltrações.

Art. 141. A cobertura, quando se tratar de edificações agrupadas horizontalmente, terá estrutura independente para cada unidade autônoma, e a parede divisória deverá ultrapassar o forro chegando até o último elemento de cobertura, de forma que haja a total separação entre as unidades.

Parágrafo único. As águas pluviais das coberturas deverão escoar dentro dos limites do imóvel, não sendo permitido o seu deságue direto sobre os lotes vizinhos ou logradouros.

Art. 142. Toda edificação deverá ser dotada de abrigo protegido para guarda de lixo, em local de fácil acesso ao logradouro, excetuando-se residência unifamiliar.

Parágrafo único. Fica proibida a instalação de tubos de queda de lixo.

Art. 143. Todo equipamento mecânico, independentemente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e calor, em níveis superiores aos previstos na legislação específica.

~~**§ 1º** Fica expressamente proibido o uso de equipamento de estaqueamento tipo "bate-estaca" no Município de Guarulhos, utilizado na atividade de estaqueamento da construção civil.~~ (NR - Lei nº 7.416/2015) (REVOGADO - Lei nº 7.695/2019)

~~**§ 2º** Excetuam-se da presente Lei, os equipamentos da construção civil tipo "hélice contínua ou pré-furo hidráulico".~~ (NR - Lei nº 7.416/2015) (REVOGADO - Lei nº 7.695/2019)

§ 3º O tipo de fundação a ser escolhido para a execução da obra civil, assim como a sua execução, será encargo do responsável técnico pelo projeto, bem como, do dirigente técnico da obra, os quais, de forma solidária, deverão atender as normas técnicas oficiais, observando para tanto, caput deste artigo. (NR - Lei nº 7.695/2019)

§ 4º Caso o responsável pelo projeto civil e sua execução pretenda utilizar equipamentos de estaqueamento do tipo "bate estaca", para tanto deverá, o responsável técnico pelo projeto, bem como, o dirigente técnico pela obra, de forma solidária, apresentarem laudo de resistência dos imóveis existentes no entorno. (NR - Lei nº 7.695/2019)

§ 5º Caso o responsável pelo projeto civil pretenda se valer da utilização de equipamentos de estaqueamento do tipo "bate estaca", este só poderá ser operado nos dias úteis, das 09h00 às 18h00. (NR - Lei nº 7.695/2019)

Art. 144. É permitida a utilização de escada caracol nas edificações, desde que atendidas as NBRs, para sua construção e implantação.

Capítulo II
Do Fechamento do Canteiro de Obras

Art. 145. Para todas as construções será obrigatório o fechamento do canteiro de obras no alinhamento, de forma a proteger a via pública e impedir o acesso de pessoas estranhas ao serviço, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

§ 1º O fechamento poderá se dar através de muro ou tapume.

§ 2º Durante o desenvolvimento de serviços nas obras situadas no alinhamento ou dele afastadas até um metro e vinte centímetros, será permitido o avanço do tapume sobre o passeio até, no máximo, metade de sua largura, de forma a proteger o pedestre, assim como a abertura de gárgulas sob o passeio para escoamento de águas pluviais com rebaixamento de guias.

§ 3º Quando a largura livre do passeio resultar em dimensão inferior a noventa centímetros e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para realizar, em caráter excepcional e a critério da Prefeitura, o desvio do trânsito de pedestres.

§ 4º A ocupação do passeio somente será permitida como apoio de cobertura para a proteção de pedestres, com pé-direito mínimo de dois metros e cinquenta centímetros.

§ 5º Concluídos os serviços de fachada ou paralisada a obra, por período superior a trinta dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

§ 6º Poderão ser autorizadas edificações transitórias destinadas a *stands* de vendas ou canteiro de obras, em local distinto da execução da obra.

Art. 146. A utilização de parte do passeio público para a colocação de tapumes implicará na cobrança de preço público, na forma estabelecida em legislação própria.

Capítulo III
Das Plataformas de Segurança e Vedação Externa das Obras

Art. 147. Nas obras ou serviços de execução que se desenvolverem em edificação com mais de quatro andares, será obrigatória a execução, a partir do piso do segundo andar, de:

I - plataformas de segurança a cada oito metros ou três pavimentos;

II - vedação externa, que envolva totalmente a edificação, até o final dos serviços.

Capítulo IV
Das Reconstruções

Art. 148. Considera-se reconstrução a nova execução da construção no todo ou em parte, com as mesmas disposições, dimensões e posições do projeto da edificação anteriormente aprovado e devidamente regularizada.

§ 1º Caso ocorram alterações nas disposições dimensionais ou na posição, a obra será considerada reforma.

§ 2º As obras de reconstrução de patrimônios culturais e históricos no Município deverão observar as normas vigentes emanadas pelo órgão competente.

Capítulo V
Da Verificação do Uso de Equipamentos nos Imóveis

Art. 149. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - Equipamento Permanente - aquele de caráter duradouro ou imprescindível à edificação, tal como elevador, escada rolante, esteira transportadora, ponte rolante, central de ar condicionado, caldeira, transformador de cabine de força, balança de pesagem de veículos, tanques e reservatórios de armazenagem de produtos químicos, combustíveis e outros, reservatório estacionário de gás, torres de transmissão e outros.

II - Equipamento Transitório - aquele de caráter não permanente ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte, que pode representar risco potencial à segurança do usuário, tal como elevador e guindaste utilizado em obras, equipamentos de parque de diversões e outros.

Art. 150. A pedido do proprietário, responsável pelo uso ou responsável técnico pela instalação, implantação ou montagem dos equipamentos, a Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, emitirá a Licença de Funcionamento de Equipamentos para:

I - circos, parques de diversão, feiras e eventos em geral;

II - bancas de jornal, quiosques em geral, trailers, cabinas de fotos automáticas, cabinas de recepção e vendas de filmes fotográficos e similares;

III - caixas automáticos ou caixas eletrônicos e similares;

IV - torres de transmissão e outras.

Art. 151. A pedido do proprietário do imóvel ou responsável pelo seu uso, devidamente assistido por profissional legalmente habilitado, a Prefeitura, através da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, emitirá o Certificado de Conformidade para equipamentos permanentes em imóveis edificados ou não.

Art. 152. A Licença e o Certificado tratados neste Capítulo são documentos de solicitação obrigatória para a instalação e funcionamento dos equipamentos no Município, sob pena de aplicação do previsto no art. 54 desta Lei, no que couber.

Parágrafo único. Os equipamentos transitórios instalados em canteiros de obras são de única e exclusiva responsabilidade do proprietário, possuidor empreendedor ou responsável técnico pela execução da obra.

Art. 153. As normas e documentação, necessárias para expedição da Licença e Certificado tratados neste Capítulo serão estabelecidas por decreto do Executivo, a ser expedido no prazo de sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

TÍTULO X
DAS NORMAS PARA OBRAS SUJEITAS A PROGRAMAS ESPECIAIS

Capítulo Único
Dos Empreendimentos e Edificações Habitacionais de Interesse Social e Projetos Populares

Art. 154. Os empreendimentos e edificações habitacionais de Interesse Social, assim definidos pela legislação específica, terão seus projetos e obras, licenciados, de acordo com as normas e exigências previstas nesta Lei, sem prejuízo de atendimento às demais normas da legislação específica.

Art. 155. Considera-se como Projeto Popular aquele definido por projetos padronizados pela Secretaria Municipal de Habitação, os quais serão objeto de escolha por parte do interessado e adaptados às condições do terreno, quanto à topografia, localização e diretrizes urbanísticas, cuja construção seja de um ou dois pavimentos com, no máximo, até setenta metros quadrados de área construída para uso unifamiliar, destinado ao Proprietário ou Possuidor.

Parágrafo único. As edificações dos projetos populares, com no máximo setenta metros quadrados de área construída, ficarão isentas do ISSQN.

Art. 156. O munícipe interessado em projeto para construção ou regularização de residência popular deverá observar as seguintes condições:

I - ter conhecimento de que não poderá adquirir mais de um projeto para construção ou regularização de residência popular, por mais de uma vez, no espaço de 6 (seis) anos;

II - que atenderá todas as exigências e critérios fixados pela legislação Municipal;

III - que a solicitação de projeto para regularização de residência popular será objeto de análise pelo órgão técnico competente, podendo ou não ser aprovado;

IV - não possuir outro imóvel além do terreno objeto da solicitação do projeto popular;

V - que estará sujeito às penas da lei, inclusive cassação da licença concedida, quando fizer declarações falsas ou deixar de cumprir qualquer das condições estabelecidas por esta Lei ou projeto licenciado;

VI - que comunicará com antecedência mínima de cinco dias o início da obra, bem como a paralisação e o reinicio da mesma;

VII - que manterá sempre atualizado o endereço para correspondência.

Art. 157. Para a aquisição ou regularização de Projeto Popular, conforme definido nesta Lei, o interessado fará solicitação à Prefeitura, apresentando a seguinte documentação:

I - requerimento padrão;

II - título de propriedade do imóvel ou equivalente;

III - declaração de que atende às exigências previstas nesta Lei, para aquisição de projeto popular.

Art. 158. Fica reservada à Secretaria de Habitação a autonomia para elaborar ou modificar todos os modelos de impressos e de projetos, assim como para estabelecer normas extras não conflitantes, que visem a agilização dos serviços e sua adequação às novas situações, podendo, inclusive, promover seu aprimoramento, adequando suas normas às outras realidades urbanísticas e sociais que ocorrerem no Município.

TÍTULO XI
DO MEIO AMBIENTE

~~Capítulo I~~
~~Da Supressão, Transplante e Compensação Ambiental~~
(REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 159.** Os critérios e procedimentos de compensação ambiental pela remoção, transplante ou qualquer outra intervenção ambiental em vegetação de porte arbóreo e em caráter excepcional de essências nativas, necessárias à viabilização de implantação de obras ou empreendimentos, observarão a mínima interferência da vegetação de porte arbóreo.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Parágrafo único.** O disciplinamento do estabelecido no *caput* será regulamentado por decreto do Executivo.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 160.** Ficam subordinadas à secretaria responsável pelo controle urbano a análise e licenciamento para supressão e/ou transplante de arbóreos exóticos e/ou nativos isolados, em áreas urbanas e sem restrições ambientais, bem como na efetivação, junto ao proprietário, possuidor ou empreendedor das compensações ambientais, pertinentes para projetos de implantação e reforma.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 1º** Para os efeitos desta Lei, entende-se por exemplares arbóreos isolados aqueles não situados nos maciços florestais individualizados na paisagem, totalizando no máximo 30un/ha (trinta unidades por hectare).~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 2º** Para áreas inferiores ou iguais a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com cobertura de Pinnus ou Eucaliptos, a emissão da autorização de corte e remoção é de competência da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 3º** Os pedidos relativos à remoção de vegetação de porte arbóreo deverão ser instruídos com os documentos previstos em regulamento.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 161.** É de competência da secretaria responsável pelo meio ambiente o licenciamento e elaboração do TCA – Termo de Compromisso Ambiental e a fiscalização do seu cumprimento, nos pedidos de remoção, corte ou transplante da cobertura vegetal existente, quando não contemplados no artigo anterior.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 162.** O plantio compensatório deverá ser realizado, preferencialmente no próprio terreno e na impossibilidade, em local definido pela Prefeitura.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 1º** Na impossibilidade de plantio integral de mudas nas condições previstas, o interessado deverá providenciar a entrega à secretaria responsável pelo meio ambiente.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~§ 2º No caso do plantio será determinada a responsabilidade do interessado em mantê-las na forma e condições previstas em regulamento.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 163.** Para emissão da autorização ambiental, deverá ser elaborado pela unidade competente o TCA - Termo de Compromisso Ambiental, devidamente firmado pelo órgão emissor da licença e pelo proprietário, possuidor ou empreendedor do imóvel.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Capítulo II**~~
~~**Das Áreas Contaminadas**~~
(REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 164.** O licenciamento de qualquer empreendimento em terrenos considerados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública ou cuja presença possa constituir-se em risco de uso do imóvel, por qualquer usuário, ficará condicionada à apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Risco que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 1º** A análise e deliberação do Laudo Técnico referido neste artigo, bem como do projeto de recuperação ambiental da área afetada, ficarão a cargo da secretaria responsável pelo meio ambiente.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**§ 2º** Para a reabilitação das áreas afetadas poderão ser estabelecidas pela Prefeitura regras urbanísticas específicas, com a finalidade exclusiva de resguardar a saúde pública e a qualidade ambiental.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 165.** Para fins do licenciamento anteriormente citado, considerar-se-á suspeito de contaminação ou passível de risco de uso um imóvel que tenha, em qualquer tempo, abrigado, dentre outras, qualquer das seguintes atividades:~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~I - aterro sanitário;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~II - depósito de materiais radioativos;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~III - áreas de manuseio de produtos químicos;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~IV - depósito de material proveniente de indústria química;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~V - cemitérios;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~VI - minerações;~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~VII - hospitais; e~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~VIII - postos de abastecimento e armazenamento de combustíveis.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

~~**Art. 166.** A Prefeitura poderá a qualquer tempo e julgando necessário, solicitar as mesmas providências estabelecidas nesta Lei, aos responsáveis por imóveis, edificados ou não, mesmo que não haja pedido de licenciamento de projetos ou obras em curso.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.343/2014)

Capítulo III
Dos Resíduos da Construção Civil

Art. 167. A implantação de Área de Transbordo e Triagem de Resíduos da Construção Civil - ATT, bem como a implantação de áreas de Reciclagem e Aterros de Resíduos da Construção Civil, deverão ser previamente licenciados pela Prefeitura, através de seu órgão de controle ambiental.

Parágrafo único. As exigências e os procedimentos administrativos para obtenção do Licenciamento, no âmbito municipal, serão estabelecidos por decreto do Executivo, que será expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.

TÍTULO XII
DA PUBLICIDADE

Capítulo Único
Da Definição e Normas

~~**Art. 168.** A fixação, distribuição e outros meios de publicidade, propaganda e anúncios, conforme disposto em lei, dependerão de prévio licenciamento da Prefeitura, a ser expedido pelo órgão responsável pelo licenciamento urbano.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**Parágrafo único.** As normas referentes às publicidades e anúncios no Município de Guarulhos serão definidas por decreto do Executivo, que será expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei~~. (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

TÍTULO XIII
DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO

~~**Art. 169.** Nenhum imóvel poderá ser ocupado para instalação e funcionamento de atividades industriais, comerciais, institucionais, filantrópicas, de prestação de serviços e similares, sem a prévia Licença de Funcionamento expedida pela Prefeitura, através do órgão responsável pelo licenciamento urbano.~~

~~**Parágrafo único.** As normas para a Licença de Funcionamento serão estabelecidas por decreto do Executivo, que será expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.~~

~~**Art. 169.** Nenhuma atividade econômica, qualquer que seja sua natureza, poderá ser exercida no município sem a prévia expedição, pelo órgão municipal responsável, de Licença de Funcionamento, em qualquer modalidade prevista nesta Lei.~~ ~~(NR - Lei nº 7.573/2017)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**§ 1º** As normas para a Licença de Funcionamento serão estabelecidas por Decreto do Poder Executivo, que será expedido no prazo de até sessenta dias, contados da data de publicação desta Lei.~~ ~~(NR - Lei nº 7.573/2017)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**§ 2º** A classificação de risco por Código Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, no tocante às atribuições e competência do órgão responsável pela expedição da Licença de Funcionamento, dar-se-á por Decreto do Poder Executivo.~~ ~~(NR - Lei nº 7.573/2017)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**§ 3º** O Certificado de Licenciamento Integrado - CLI emitido por meio do sistema Via Rápida Empresa, quando trouxer em seu bojo a manifestação expressa do Município, fica equiparado à Licença de Funcionamento prevista nesta Lei.~~ ~~(NR - Lei nº 7.573/2017)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**Art. 169-A.** Fica dispensado da apresentação de cópia reprográfica do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - ISPPTU, os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços que se encontrem em funcionamento em loteamentos não regularizados, desde que comprovem a atividade por período mínimo de 05 (cinco) anos no mesmo local.~~ ~~(NR - Lei nº 6.689/2010)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~**Art. 169-A.** Fica dispensado da apresentação de cópia reprográfica do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - ISPPTU, os estabelecimentos comerciais e/ou proprietários de imóveis e prestadores de serviços que se encontrem em funcionamento em loteamentos não regularizados, desde que comprovem a atividade por período mínimo de 02 (dois) anos no mesmo local.~~ (NR - Lei nº 7.478/2016 - Declarado Inconstitucional)

~~**§ 1º** A comprovação do tempo referido no *caput* deste artigo será realizada através de apresentação de inscrição municipal, conta de água, conta de energia elétrica ou conta de telefone.~~ ~~(NR - Lei nº 6.689/2010)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

~~§ 2º A expedição de licenças de funcionamento com base neste artigo não importa no reconhecimento da titularidade do imóvel onde ocorre a atividade comercial. (NR - Lei nº 6.689/2010)~~ (REVOGADO - Lei nº 7.974/2021)

TÍTULO XIV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 170. Qualquer tipo de intervenção ou restauração, em imóvel tombado, em processo de tombamento ou indicado para preservação, somente será autorizada, após anuência expressa do órgão municipal, estadual ou federal, responsável pela medida protecionista.

Art. 171. As edificações destinadas ao preparo, venda e consumo de alimentos e bebidas deverão, além das disposições desta Lei, atender, no que couber, às exigências da autoridade sanitária e legislação específica.

Art. 172. Os processos administrativos em tramitação na Prefeitura que tratam de aprovação de empreendimentos ou edificação, a pedido do proprietário, possuidor, responsável pelo projeto ou obra, poderão ser licenciados nos termos desta Lei.

Art. 173. O autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra, estão dispensados de apresentação de autorização ou procuração do proprietário ou possuidor, para juntar, retirar documentos e praticar todos os atos necessários ao licenciamento do empreendimento ou obra em geral.

~~**Art. 174.** Fica criada a Junta de Recursos de Edificações e Licenciamento, para julgar, em segunda instância, os recursos interpostos pelos contribuintes dos atos, decisões e penalidades por infração às disposições previstas na presente Lei, bem como na legislação correlata.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.970/2021)

~~**Parágrafo único.** A composição da Junta de Recursos, assim como as suas atribuições será regulamentada por decreto do Executivo.~~ (REVOGADO - Lei nº 7.970/2021)

Art. 175. As multas previstas nesta Lei, constantes da Tabela do Anexo Único, terão seus valores fixados por decreto do Executivo entre os valores mínimo e máximo nela estabelecidos, e deverão ser recolhidas aos cofres públicos no prazo de até trinta dias, a contar da data de sua imposição, sob pena, de findo tal prazo, serem inscritas em Dívida Ativa.

Art. 176. As multas por infração a esta Lei terão seus valores fixados em Unidades Fiscais de Guarulhos - UFG e no caso de sua extinção pelo indicador que venha a substituí-lo, conforme o estabelecido na Tabela do Anexo Único desta Lei.

Art. 177. O certificado de conclusão e o alvará de regularização somente serão expedidos pela Prefeitura mediante recolhimento dos tributos e taxas municipais devidos.

TÍTULO XV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 178. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 179. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis n/s. 2.961/85, 3.425/89, 4.727/95, 5.310/99, 5.373/99, 5.380/99, 5.617/00, 5.798/02, 5.877/02, os arts. 7º ao 18 da Lei nº 5.880/03 e os incisos IV e VIII do art. 2º da Lei nº 4.124/92, bem como os Decretos n/s. 21.479/01, 19.277/96 e 20.236/98.

Guarulhos, 5 de novembro de 2004.

ELÓI PIETÁ
Prefeito Municipal

Registrada no Departamento de Assuntos Legislativos da Prefeitura do Município de Guarulhos e afixada no lugar público de costume aos cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatro.

ADILSON ANTONIO PENIDO
Diretor

Publicada no Diário Oficial do Município nº 087 de 9 de novembro de 2004 - Caderno nº 2 e errata publicada no Diário Oficial do Município nº 013 de 18 de fevereiro de 2005.
PA nº 19658/2004.
Texto atualizado em 9/9/2024.
Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.

Em 24/7/2024 o TJSP nos autos da Direta de Inconstitucionalidade nº 2095105-33.2024.8.26.0000, proposta pelo Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo, julgou a ação procedente para declarar a inconstitucionalidadeda Lei nº 8.097/2022, com modulação, conforme Acórdão nº 2024.0000668116.

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº 6.046/2004
MULTAS PELO NÃO ATENDIMENTO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE CÓDIGO

ITEM	INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALOR (UFG)	BASE DE CÁLCULO
1	Não apresentação de documentação comprobatória do licenciamento da obra ou serviços.	art. 2º	5 a 10	m²
2	Inexistência e desvirtuamento de "comunicação" (propaganda e desvio de informação).	Arts. 12 e 16	25 a 50	ocorrência
3	Prosseguimento de obra ou serviço licenciado sem a assunção do novo dirigente técnico, em virtude de afastamento do anterior.	art. 17	5 a 10	m²
4	Inexistência de Alvará de Construção.....	art. 32	5 a 10	m²
	Movimento de terra.....	art. 33, I	5 a 10	m²
	Muro de arrimo.....	art. 33, II	10 a 50	m²
	Empreendimentos ou edificações novas.....	art. 33, III	5 a 10	m²
	Empreendimentos ou edificações habitacionais de interesse social	art. 33, IV	5 a 10	m²
	Reconstrução.....	art. 33, V	5 a 10	m²
	Ampliação.....	art. 33, VI	5 a 10	m²
	Demolição total ou parcial.....	Art. 33, VII	5 a 10	m²
	Reformas de edificações comerciais, serviços e Industriais.....	art. 33, VIII	5 a 10	m²
5	Utilização de edificação sem Certificado de Conclusão.	art. 43, § 3º	2,5 a 5	m²
6	~~Reaproveitamento da camada fértil~~ (REVOGADO - Lei nº 7.803/2019)	~~art. 51, § 1º~~	~~5 a 10~~	~~m²~~
	Áreas de empréstimo.....	art. 52	20 a 40	m³
7	Descumprimento de Notificação Preliminar.....	art. 54, I	5 a 10	m²
	Descumprimento de Auto de Embargo.....	art. 54, III	5 a 10	m²
	Violação de lacração.....	art. 54, IV	5 a 10	m²
8	No decurso da obra:	-	-	-
	Instalações de andaime, bandeja e telas de proteção.....	art. 55, I	500 a 1000	ocorrência
	Carga e descarga de materiais.....	art. 55, II	50 a 100	ocorrência
	Limpeza e conservação dos passeios fronteiros.....	art. 55, III	100 a 200	ocorrência
	Limpeza e conservação das vias públicas.....	art. 55, IV	250 a 500	ocorrência
	Outras medidas de proteção determinadas pela PMG.....	art. 55, V	100 a 200	-
9	Não afixação de placa de identificação da obra.	art. 56	50 a 100	ocorrência
10	Ausência de documentos na obra:	-	-	-
	Alvarás que comprovem a regularidade da obra.....	art. 57, *caput*	5 a 10	m²
	Projetos completos de arquitetura e complemetares executivos de engenharia.	art. 57, § 1º	500 a 1000	ocorrência
11	Não atendimento à interdição	art. 59, § 4º	750 a 1500	interdição
12	Inexistência de Alvará de Construção e descumprimento ao art. 61	art. 61	5 a 10	m²
13	Não atendimento às Notificações lavradas para conservação e utilização do imóvel:.....	art. 63	-	-
	a) até 100m²:	-	-	-
	1. estabilidade/segurança.....	.....	625 a 1250	ocorrência
	2. salubridade.....	.....	250 a 500	ocorrência

ITEM	INFRAÇÃO	DISPOSITIVO INFRINGIDO	VALOR (UFG)	BASE DE CÁLCULO
	3. má conservação.....	.....	125 a 250	ocorrência
	b) acima de 100m²:	-	-	-
	1. estabilidade/segurança.....	.....	1250 a 2500	ocorrência
	2. salubridade.....	.....	500 a 1000	ocorrência
	3. má conservação.....	.....	250 a 500	ocorrência
14	Tratamento acústico	art. 81, parágrafo único, II	1000 a 2000	ocorrência
15	Do fechamento do canteiro de obras:	-	-	-
	Abertura de gárgulas sob o passeio para escoamento de águas pluviais e rebaixamento de guias.....	- art. 145, § 2º	- 100 a 200	- ocorrência
	Utilização do passeio por tapume, sem a devida licença	art. 145, § 2º	10 a 20	m linear
	Implantação de edificação transitória ou utilização de canteiro de obras em local diverso do licenciado.....	- art. 145, § 6º	- 5 a 10	- m²
16	Não apresentação de documentação comprobatória da Licença de Funcionamento e Certificado de Conformidade de Equipamentos	art. 152	1250 a 2500	ocorrência
17	Todas as infrações a esta Lei para as quais não haja penalidades previstas neste anexo	-	50 a 500	Infração

PREFEITURA
NORE PAVLISARVM SVGIS MEIS
GUARULHOS-SP