



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

LEI COMPLEMENTAR Nº 107, DE 02/12/2020.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE GUAPIARA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JUSMARA RODOLFO PÁSSARO, Prefeita Municipal de Guapiara, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e foi sancionado o seguinte:

CAPÍTULO I

Quanto às Disposições Preliminares

Artigo 1º. Qualquer construção ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após exame, aprovação de projeto e concessão de licença de construção pela Prefeitura Municipal de Guapiara, de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Artigo 2º. Para os efeitos deste Código, a apresentação do projeto e a concessão da referida licença são exigidas em todas as edificações, excetuando-se construções e pequenas reformas que contenham as seguintes características:

I – reformas internas de edificações afastadas do alinhamento e das divisas com lotes vizinhos;

II – construção de muros de divisas, salvo quando da construção do muro frontal;

III – reforma de muro frontal, desde que possua alinhamento frontal expedido pela Prefeitura Municipal de Guapiara.

Parágrafo único. Os projetos serão objeto de análise do setor de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo, observadas as disposições deste Código, sendo que nas edificações existentes que estiverem em desacordo com o presente código, serão permitidas obras de acréscimo, reconstrução parcial ou reformas nas seguintes condições:

I – obras de acréscimo: se as obras acrescidas não derem lugar à formação de novas disposições em desobediência às normas deste Código;

II – reconstrução parcial: desde que atendam o Código de Obras e as normas vigentes;

III – reformas: se apresentarem melhoria efetiva das condições de higiene, segurança ou comodidade;

IV – fica definido Projeto de Regularização: Projeto com o intuito de atualizar a edificação de acordo com o Código de Obras vigente e demais especificações das normas técnicas e estatutos brasileiros;

V – fica definido Projeto de Legalização: Projeto com o intuito de legalizar a edificação que não possui possibilidade de se adequar ao Código de Obras vigente e



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

demais especificações das normas técnicas e estatutos brasileiros, sendo necessária a apresentação de documentos que comprovem a idade da edificação como sendo igual ou superior a 10 (dez) anos.

Artigo 3º. Os edifícios de acesso ao público deverão possuir condições técnicas-construtivas que assegurem aos deficientes físicos pleno acesso e circulação nas suas dependências, seguindo as orientações das normas técnicas da ABNT.

Artigo 4º. O responsável por atividades construtivas que possam ser causadoras de poluição ficará sujeito a apresentar ao órgão estadual responsável pelo controle ambiental o respectivo projeto para exame e aprovação, sempre que a Prefeitura Municipal de Guapiara julgar necessário.

Parágrafo único. Entendem-se por atividades construtivas todos os serviços relacionados às obras, desde o início até o término.

Artigo 5º. Os projetos deverão estar de acordo com esta Lei e com a legislação vigente sobre o Zoneamento e Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO II

Quanto às condições relativas à apresentação de projetos

Artigo 6º. Os projetos deverão ser apresentados ao Setor de Protocolo para o seu encaminhamento à Secretaria de Planejamento e Serviços Urbanos, contendo os seguintes elementos:

I – memorial descritivo;

II – planta de situação na escala mínima de 1/500 (um para quinhentos), constando:

a) orientação do norte magnético;

b) vias de acesso;

c) arruamento e logradouros adjacentes com respectivos equipamentos urbanos.

III – planta de localização, na qual constarão:

a) a projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, figurando rios, canais e outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais;

b) as dimensões das divisas do lote e as dos afastamentos da edificação em relação às divisas e a outra edificação porventura existente;

c) as cotas de largura do(s) logradouro(s) e dos passeios contíguos ao lote;

d) indicação da numeração do lote a ser construído;

e) relação contendo área do lote, área de projeção de cada unidade, cálculo da área total de cada unidade, Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Permeabilidade;

f) detalhe dos níveis do terreno em relação à rua, apresentando situação em projeto das calçadas, rampas ou acesso à garagem, caso existam, todos representados em planta e corte, na escala mínima de 1:100 (um para cem);



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

IV – planta de cada pavimento da construção na escala mínima de 1:100 (um para cem), determinando:

- a)** as dimensões e áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;
- b)** a finalidade de cada compartimento;
- c)** os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- d)** indicação das espessuras das paredes e dimensões externas totais da obra;
- e)** detalhes do tipo de estrutura que será utilizado na construção. Quando a edificação tiver mais de três pavimentos, exige-se projeto estrutural e de edificações hidrossanitárias.

V – cortes, transversal e longitudinal, indicando a altura dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas e peitoris, além de outros elementos necessários à compreensão do projeto, seguindo a escala mínima de 1:100 (um para cem);

VI – planta de cobertura com indicação dos caimentos na escala mínima de 1:200 (um para duzentos);

§1º. Haverá sempre escala gráfica, o que não dispensa a indicação de cotas.

§2º. Em qualquer caso, as plantas exigidas no *caput* do presente artigo deverão ser moduladas, tendo por módulo mínimo as dimensões de 210x297mm (duzentos e dez por duzentos e noventa e sete milímetros), formato A4.

§3º. No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, de acordo com as seguintes convenções de cores:

I – cor natural preta ou azul para as partes existentes a conservar;

II – cor amarela para as partes a serem demolidas;

III – cor vermelha para as partes novas acrescidas;

IV – em casos de cópias monocromáticas, a representação deve ser feita por meio de hachuras, como determina a respectiva norma.

§4º. Nos casos de projetos para a construção de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas acima poderão ser alteradas, devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão competente da Prefeitura Municipal de Guapiara.

CAPÍTULO III

Quanto à aprovação do projeto

Artigo 7º. Para efeito de aprovação dos projetos ou concessão de licença, o proprietário deverá apresentar à Prefeitura Municipal de Guapiara os seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou procurador legal;

II – projeto da edificação (conforme especificações contidas no Capítulo II deste Código), apresentado no mínimo em quatro jogos completos, assinados pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico, com guia de ART ou RRT devidamente recolhida. Depois de conferidos, os jogos serão devolvidos ao



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

requerente junto à respectiva licença, desde que aprovados, sendo que um deles ficará arquivado na Prefeitura;

III – é admitida a entrada do processo para análise prévia, contendo somente um jogo completo do projeto, em total consonância com este Código, inclusive com demais documentos requeridos, sendo que, após a resposta ao requerente, ele deverá anexar os demais jogos, vinculado a uma nova contagem de prazo, referente ao artigo 11 deste Código.

Artigo 8º. As modificações introduzidas em projeto já aprovado deverão ser notificadas à Prefeitura Municipal de Guapiara, que, após exame, poderá exigir referido detalhamento.

Artigo 9º. Após a aprovação do projeto e comprovado o pagamento das taxas devidas, a Prefeitura fornecerá alvará de construção, válido por 1 (um) ano, cabendo ao interessado requerer revalidação caso seja necessário.

Parágrafo único. As obras que, por sua natureza mais complexa, exigirem períodos superiores a 1 (um) ano para a sua construção poderão ter ampliado o prazo previsto no *caput* deste artigo, mediante exame de cronograma pela Prefeitura Municipal de Guapiara.

Artigo 10. Fica estabelecido que para emissão do alvará de construção, deve constar em projeto ciência por parte do interessado sobre a obrigatoriedade do uso de madeira legalizada e origem comprovada para toda madeira utilizada no processo de edificação.

Artigo 11. A Prefeitura Municipal de Guapiara terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da data de entrada do processo, para se pronunciar quanto ao projeto apresentado.

Artigo 12. No processo de aprovação de projetos, para os quais estiverem em desacordo com esta Lei, serão apresentados aos interessados, em formato de “comunique-se”, as constatações a serem corrigidas.

§1º. A reapresentação do projeto com as mesmas incorreções já apontadas implicará multa no valor de 3 (três) UFMG's. Em caso de mais uma reincidência, ocorrerá o cancelamento do projeto.

§2º. A análise de resposta ao “comunique-se” estará vinculada a nova contagem de prazo, referente ao artigo 11 deste código.

CAPÍTULO IV

Quanto à execução da obra

Artigo 13. A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto e expedido o alvará de licença para a construção.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 14. Uma obra será considerada iniciada assim que seus alicerces estiverem prontos.

Artigo 15. Deverá ser mantido na obra o alvará de licença juntamente com um jogo de cópias do projeto apresentado à Prefeitura e por ela visado, além da guia de responsabilidade técnica, para apresentação aos fiscais de obras ou outras autoridades competentes da Prefeitura Municipal de Guapiara.

§1º. Durante todo o período de vigência da obra, é necessário manter uma placa de identificação no local, na qual constarão os dados do responsável técnico, seguindo as dimensões mínimas de 100cm x 50cm.

§2º. No caso de não atendimento do parágrafo anterior, o respectivo profissional técnico será notificado para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, providencie a colocação ou, quando do uso de placa que não atenda as dimensões mínimas, a devida substituição.

I – O não atendimento da notificação no prazo referido implicará o embargo da obra até que a correção seja feita, bem como multa no valor de 3 (três) UFMG's ao profissional técnico responsável.

Artigo 16. Expirado o prazo do alvará sem que a execução da obra tenha sido finalizada, deverá ser solicitada a postergação da licença de construção, que será concedida em prazos de 1 (um) ano depois de serem realizadas vistorias por parte do órgão municipal competente.

Artigo 17. Não é permitida, sob pena de multa ao responsável pela obra, a permanência de qualquer material de construção na via pública por tempo maior que o necessário para a sua descarga e remoção, sendo este tolerado até o período máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da devida notificação por parte dos fiscais de obra municipais ou outros servidores competentes.

§1º. Excetua-se da proibição prevista neste artigo, os casos de ocupação temporária de parte do passeio público para depósito de material de construção e preparo de concreto e/ou argamassa, nos imóveis em construção ou reforma, desde que assegure o percurso livre mínimo para o pedestre de 1,5m (um metro e meio), a contar da guia, e que a área ocupada não ultrapasse a testada frontal do imóvel, além de ser cercada com tapume de madeira compensada ou chapa metálica, contendo altura mínima de 2 (dois) metros e que sua estrutura ofereça segurança à coletividade.

§2º. Em casos excepcionais, a municipalidade deverá ser consultada para que seja concedida uma permissão prévia.

Artigo 18. Nenhuma construção ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial sem que seja obrigatoriamente protegida por tapumes que garantam a segurança de quem transita pelo logradouro.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 19. Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, deixando a outra inteiramente livre e desimpedida pelo transeunte.

Parágrafo único. Nos casos em que a metade da largura não seja suficiente, a municipalidade poderá conceder permissão depois de vistoria ao local da obra, devendo esta ser solicitada pelo responsável técnico.

CAPÍTULO V

Quanto à conclusão e entrega das obras

Artigo 20. A conclusão da obra se dá quando esta apresentar perfeitas condições de habitabilidade, estando em pleno funcionamento as instalações hidrossanitárias e elétricas.

Artigo 21. Concluída a obra, o proprietário deve solicitar à Prefeitura Municipal de Guapiara a vistoria da edificação.

Artigo 22. Procedida a vistoria e constatado que a execução se deu conforme informado em projeto aprovado, fica a Prefeitura Municipal de Guapiara obrigada a expedir o “habite-se” no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de entrada do requerimento.

Artigo 23. O “habite-se” parcial poderá ser concedido desde que julgado necessário pelo órgão municipal competente.

Artigo 24. Quando da utilização de madeira na edificação, o pedido de “habite-se” ou “habite-se parcial” deverá ser obrigatoriamente ter anexada a cópia da nota fiscal da compra do material e, no caso de a madeira utilizada ser nativa, será necessária a apresentação do Documento de Origem Florestal (DOF). Ambos os casos devem apresentar o quadro de volume utilizado.

§1º. O “habite-se parcial” só poderá ser concedido nos seguintes casos:

- I** – quando se tratar de prédio composto de parte comercial e parte residencial e for possível o uso de cada uma das partes de forma independente;
- II** – quando se tratar de prédio de apartamento em que uma parte esteja completamente concluída e caso a unidade em questão esteja acima da quarta laje, é necessário que pelo menos um elevador esteja funcionando e possa apresentar o respectivo certificado de funcionamento;
- III** – quando se tratar de mais de uma construção feita de forma independente, mas no mesmo lote, estando seu acesso devidamente concluído;
- IV** – quando se tratar de edificação em Vila, estando seu acesso devidamente concluído.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 25. As edificações não poderão ser ocupadas sem que seja concedido o “habite-se” ou “habite-se parcial” por parte da Prefeitura Municipal de Guapiara.

§1º. Para edificações já existentes, o “habite-se” ou o “habite-se parcial” será concedido quando da apresentação e aprovação de projeto de regularização ou legalização, sendo necessário, neste último caso, o anexo de certidão de decadência de antiga lei, ficando a critério da municipalidade julgar as dissonâncias que existirem com este Código.

§2º. Quando da aprovação dos referidos projetos, serão aplicados os mesmos prazos para a expedição do “habite-se” ou “habite-se parcial” das novas edificações.

CAPÍTULO VI

Quanto às condições gerais relativas à edificação

SEÇÃO I

Quanto às fundações

Artigo 26. As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites indicados nas especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), devendo seguir, em especial, os critérios estabelecidos na NBR 6122/2019 e suas eventuais atualizações.

§1º. As fundações não podem invadir o leito da via pública.

§2º. As fundações das edificações deverão ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situadas dentro dos limites do lote.

SEÇÃO II

Quanto às paredes e aos pisos

Artigo 27. As espessuras das paredes deverão ser adequadas aos tipos de materiais que utilizarem desde que possuam comprovadamente, no mínimo, os índices de resistência, impermeabilidade e isolamento térmico e acústico das normas técnicas vigentes, conforme o caso.

Artigo 28. As paredes das áreas molhadas, tais como banheiro e cozinha, deverão ser revestidas, no mínimo até a altura de 1,60 m (um metro e sessenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável, liso e resistente.

Artigo 29. Os pisos dos compartimentos assentados diretamente sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

Artigo 30. Os pisos de banheiros e cozinhas deverão ser impermeáveis e laváveis.

SEÇÃO III



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Quanto aos corredores, às escadas e rampas

Artigo 31. Nas construções de uso coletivo, os espaços de circulação deverão atender à Norma Técnica de Acessibilidade (NBR 9050).

Artigo 32. Para edificações de uso restrito, a largura de corredores e passagem terão as seguintes especificações:

§1º. Em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitação multifamiliares, 0,90 m.

§2º. Em se tratando de compartimentos destinados a outros fins, os valores ficarão sujeitos à justificação.

§3º. As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores estabelecidos nas normas específicas para as respectivas edificações de que fazem parte e, quando não previstas nas referidas normas, aos valores abaixo:

I – degraus com piso (p) e espelho (e), atendendo a relação $0,6 \leq 2e+p \leq 0,65m$;

II – larguras:

a) uso comum ou coletivo 1,20m;

b) uso restrito poderá ser reduzido $\leq 0,9m$;

c) acesso a torres, adegas, 0,6m.

III – As escadas de segurança obedecerão às normas baixadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Nas edificações residenciais serão permitidas escadas privadas, para cada unidade, com largura mínima de 0,80 (oitenta centímetros) livres.

Artigo 33. O dimensionamento dos degraus obedecerá uma altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e uma profundidade mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros).

Parágrafo único. Não serão permitidas escadas em leque nas edificações de uso coletivo.

Artigo 34. Para escadas com número superior a dezenove degraus, será obrigatório intercalar um patamar de largura mínima igual à largura adotada para a escada.

Artigo 35. As rampas deverão atender as respectivas normas técnicas brasileiras.

Artigo 36. As escadas e rampas de uso coletivo deverão ter superfície revestida com material antiderrapante.

SEÇÃO IV

Quanto às fachadas



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 37. É livre a composição das fachadas, exceto as localizadas em zonas tombadas, devendo, neste caso, ser ouvido o órgão federal, estadual e municipal competente.

SEÇÃO V

Quanto às coberturas

Artigo 38. As coberturas das edificações serão construídas com materiais que possuam perfeita impermeabilidade e isolamento térmico.

Artigo 39. As águas pluviais provenientes das coberturas serão esgotadas dentro dos limites do lote e canalizadas para a via pública, não sendo permitido o desague sobre lotes vizinhos.

Parágrafo único. Os edifícios situados no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores, e as águas canalizadas por baixo do passeio.

SEÇÃO VI

Quanto às marquises

Artigo 40. A construção de marquise na testada de edificações construídas no alinhamento poderá ter no máximo 2/3 (dois terços) da largura do passeio, não excedendo a 1 (um) metro.

§1º. Nenhum de seus elementos estruturais ou decorativos poderão estar a menos de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do passeio público.

§2º. A construção de marquise não poderá prejudicar a arborização e a iluminação pública.

§3º. Considera-se marquise apenas o uso exclusivo para cobertura, proteção ou elemento decorativo, não podendo ser fechada com paredes como extensão da construção.

SEÇÃO VII

Quanto aos muros, calçadas e passeios

Artigo 41. A Prefeitura Municipal de Guapiara poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo e de proteção, sempre que o nível do terreno for superior ao logradouro público ou quando houver desnível entre os lotes que possa ameaçar a segurança pública e de lindeiros.

Parágrafo único. Para muros de arrimo, deverá ser apresentado projeto estrutural. Considera-se muro de arrimo aqueles acima de 60 (sessenta) centímetros em relação ao terreno adjacente.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 42. Os terrenos baldios nas ruas pavimentadas deverão ser fechados com muros de alvenaria, grades de ferro, placas de concreto ou outros, desde que autorizado pela Municipalidade.

Artigo 43. Os proprietários dos imóveis que tenham frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio são obrigados a pavimentar em concreto rústico (mínimo 6 cm de espessura) e manter em bom estado os passeios em frente de seus lotes, respeitando as áreas permeáveis de acordo com legislação vigente.

I – Intervenções no passeio deverão ter aprovação prévia do órgão responsável;

II – Os passeios públicos deverão estar sempre livres e desobstruídos;

III – Não existirão rampas nas calçadas, devendo em projeto estar especificada a entrada para as construções de maneira que não venha a prejudicar o trânsito dos pedestres no passeio público;

IV – Para edificações implantadas em loteamentos aprovadas após a vigência desta lei, fica determinada a obrigatoriedade de apresentar projeto de arborização na calçada, respeitando espaçamento máximo de 12 (doze) metros, com no mínimo uma unidade a cada lote, atendendo a lei municipal vigente e respectiva execução para viabilização do habite-se. Observa-se que o posicionamento do elemento arbóreo poderá sofrer alterações, desde que aprovadas pela municipalidade.

Parágrafo único. Em determinadas vias, a Prefeitura Municipal de Guapiara poderá determinar a padronização da pavimentação dos passeios, por razões de ordem técnica estética e para intervenções de acessibilidade, deverá ser solicitado à Municipalidade e atendido à norma técnica vigente.

SEÇÃO VIII

Quanto à iluminação e ventilação

Artigo 44. Para todos os requisitos de iluminação e ventilação, deverá ser atendido o código sanitário vigente e as normas técnicas brasileiras.

Parágrafo único. Para edificações no nível térreo, não poderá haver aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do lote para fins de iluminação e ventilação.

SEÇÃO IX

Quanto aos alinhamentos e afastamentos

Artigo 45. Todos os prédios construídos ou reconstruídos dentro do perímetro urbano deverão obedecer ao alinhamento e ao recuo obrigatório, fornecidos pela Prefeitura Municipal de Guapiara.

Artigo 46. Os afastamentos mínimos previstos serão:

a) mínimo de 3,00 (três) metros para o recuo frontal, podendo ser alterado a considerar a localização da obra e a situação das construções já existentes, a critério da Municipalidade;



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

b) mínimo de 1,50 (um metro e meio centímetros) para os recuos laterais, quando existir abertura lateral para iluminação e ventilação.

SEÇÃO X

Quanto às instalações hidráulicas e sanitárias

Artigo 47. As instalações hidráulicas e sanitárias devem ser realizadas em conformidade com as normas técnicas vigentes e especificações de órgãos competentes.

Artigo 48. É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto tratado, quando tais redes existirem na via pública onde se situa a edificação.

Parágrafo único. Dispensa a obrigação prevista no *caput* deste artigo a ligação às edificações que não tenham recebido o “habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal de Guapiara, devendo estas providenciarem a regularização dos imóveis.

I – A ligação provisória de água será feita mediante a apresentação de alvará de construção.

II – Não é permitida a ligação condicionada à posterior apresentação do Alvará de Construção ou “habite-se”.

CAPÍTULO VII

Quanto às edificações residenciais

SEÇÃO I

Quanto às condições gerais

Artigo 49. Os compartimentos das edificações para fins residenciais conforme suas utilizações obedecerão às seguintes condições quanto às dimensões mínimas:

Compartimento	Área mínima (m ²)	Largura mínima (m)	Pè-direito mínimo (m)	Largura mínima das portas (cm)	Área mínima dos vãos de iluminação em relação à área do piso
Sala	10,00	2,5	2,80	80	1/5
Quarto	9,00	2,5	2,80	80	1/5
Cozinha	4,00	2,00	2,50	80	1/8
Copa	4,00	2,00	2,50	70	1/8
Banheiro	2,50	1,20	2,40	60	1/8
Hall	-	-	2,40	-	1/10



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Corredor	-	-	2,40	-	1/10
----------	---	---	------	---	------

§1º. As portas terão 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura no mínimo.

§2º. Em casos excepcionais, deverá ser apresentado projeto contra incêndio, com localização de extintores, hidrantes ou outros equipamentos (indústria ou grande comércio).

§3º. Excepcionalmente, quando justificado, poderão ser adotadas outras medidas a critério da Municipalidade.

SEÇÃO II

Quanto aos edifícios de apartamentos

Artigo 50. Além de outras disposições do presente Código que lhe forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão obedecer às seguintes condições:

I – possuir local centralizado para a coleta de lixo, com terminal em recinto fechado;

II – possuir equipamento para extinção de incêndio;

III – quando superior a 3 (três) pavimentos, possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, possuindo:

a) proporção mínima de 1,00 m² (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo, porém, ser inferior a 50,00 m² (cinquenta metros quadrados);

b) continuidade, não podendo seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

c) acesso através de partes comuns, afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos.

Parágrafo único. Excepcionalmente, quando justificado, poderão ser adotadas outras medidas, a critério da municipalidade.

SEÇÃO III

DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

Artigo 51. Além de outras disposições deste código e das demais leis municipais, estaduais e federais que lhe forem aplicáveis, os estabelecimentos de hospedagem deverão obedecer às seguintes exigências:

I – hall de recepção com serviço de portarias;

II – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

III – lavatório com água corrente em todos os dormitórios;

IV – instalações sanitárias do pessoal de serviço independentes e separadas das destinadas aos hóspedes;

V – local centralizado para coleta de lixo com terminal em recinto fechado.

Parágrafo único. Excepcionalmente, quando justificado, poderão ser adotadas outras medidas, a critério da municipalidade.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

CAPÍTULO VIII

Quanto às edificações não residenciais

SEÇÃO I

Quanto às edificações para uso industrial

Artigo 52. A construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de Guapiara.

Artigo 53. As edificações de uso industrial deverão atender, além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as seguintes:

- I – terem afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas laterais;
- II – terem afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) da divisa frontal, sendo permitido neste espaço, pátio de estacionamento;
- III – serem as fontes de calor ou dispositivos onde se concentram as mesmas, convenientemente dotadas de isolamento térmico, e, afastadas pelo menos 50cm (cinquenta centímetros) das paredes;
- IV – terem os depósitos de combustíveis locais adequadamente preparados;
- V – serem as escadas e os entrepisos de material incombustível;
- VI – terem nos locais de trabalho iluminação natural, por meio de abertura com área mínima de 1/7 (um sétimo) da área do piso, sendo admitidos lanternins ou “shed”;
- VII – Terem compartimentos sanitários em cada pavimento devidamente separados para ambos os sexos. Parágrafo único. Não será permitida a descarga de esgotos sanitários de qualquer procedência e despejos industriais “in-natura” nas valas coletoras de águas pluviais, ou em qualquer curso d’água.

SEÇÃO II

Quanto às edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais

Artigo 54. Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviço e atividades profissionais, deverão ser dotadas de:

- I – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente de parte residencial quando se tratar de edificações de uso misto;
- II – instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para os edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;
- III – aberturas de ventilação e iluminação na proporção de no mínimo 1/6 (um sexto) da área do compartimento;



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

IV – pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros), considerando-se altura livre aquela que compreende a parte mais alta do piso e a parte mais baixa da estrutura do prédio. A critério da Secretaria de Obras, o pé-direito poderá ser reduzido até 3,00 m (três metros) desde que ausentes as fontes de calor, atendidas as condições de iluminação e ventilação, condizentes com a natureza do trabalho;

V – instalações sanitárias privativas a todos os conjuntos ou salas com área igual ou superior a 20,00 m² (vinte metros quadrados).

Parágrafo único. A natureza do revestimento do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com as leis sanitárias do Estado.

SEÇÃO III

Quanto aos estabelecimentos hospitalares e laboratórios

Artigo 55. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e de laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pela Secretaria de Saúde do Estado, além das disposições deste Código que lhes foram aplicáveis.

SEÇÃO IV

Quanto às escolas e estabelecimentos de ensino

Artigo 56. As edificações destinadas a estabelecimentos escolares deverão obedecer às normas estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis.

SEÇÃO V

Quanto aos edifícios públicos

Artigo 57. Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão obedecer ainda as seguintes condições mínimas, para cumprir o previsto no artigo 3º da presente lei:

I – rampas de acesso deverão atender às normas técnicas de acessibilidade vigentes;

II – quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 m X 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);

III – os elevadores deverão atingir os pavimentos inclusive garagens e subsolos;

IV – todas as portas deverão ter largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);

V – os corredores deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

VI – a altura máxima dos interruptores, campainhas e painéis de elevadores será de 0,80 (oitenta centímetros).



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 58. Ter pelo menos um gabinete sanitário em cada banheiro masculino e feminino que atendam os quesitos das normas técnicas de acessibilidade.

SEÇÃO VI

Quanto aos postos de abastecimento de veículos

Artigo 59. Além de outros dispositivos deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de abastecimento de veículos estarão sujeitos aos seguintes itens:

I – apresentação de projetos detalhados dos equipamentos e instalações;

II – construção em materiais incombustíveis;

III – construção de muros de alvenaria de 2,00 m (dois metros) de altura, separando-o das propriedades vizinhas, atendidas as condições locais, para permitir tipo diverso de muramento;

IV – construção de instalações sanitárias franqueadas ao público separado para ambos os sexos.

Parágrafo único. As edificações para postos de abastecimento de veículos deverão ainda observar as normas concernentes à legislação vigente sobre produtos inflamáveis.

SEÇÃO VII

Quanto às áreas de estacionamento

Artigo 60. As condições para o cálculo do número mínimo de vagas de veículos serão na proporção abaixo discriminada, por tipo de uso das edificações:

I – residência unifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

II – residência multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;

III – supermercado com área superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área útil;

IV – restaurantes, churrascarias ou similares com área útil superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

V – hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) quartos;

VI – motéis: 1 (uma) vaga por quarto;

VII – hospitais, clínicas e casa de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil.

Parágrafo único. Será considerada área útil para os cálculos referidos neste artigo as áreas utilizadas pelo público, ficando excluídos: depósitos, cozinhas, circulações de serviço ou similares.

Artigo 61. A área mínima por vaga será de 15,00 m² (quinze metros quadrados), com largura mínima de 3,00 m (três metros).



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 62. Será permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

Artigo 63. As áreas de estacionamento que porventura não estejam previstas neste Código serão, por semelhança, estabelecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. Excepcionalmente, quando justificado, poderão ser adotadas outras medidas, a critério da municipalidade.

SEÇÃO VIII

Quanto à taxa de permeabilidade

Artigo 64. A taxa de permeabilidade mínima de toda a edificação será de 10%, sendo entendida como a razão entre a área não impermeabilizada e a área total do lote. Caso seja utilizado algum material permeável, deve ser determinada a sua descrição e capacidade de permeabilidade.

Parágrafo único. A referida taxa poderá ter variação para além do determinado, de acordo com a análise da municipalidade.

Quanto ao coeficiente de aproveitamento

Artigo 65. Para edificação, na qual o coeficiente de aproveitamento seja superior a 1, deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e análise especificada da Secretaria Competente.

§1º. Entende-se como Coeficiente de Aproveitamento a razão entre a área total construída e a área total do respectivo terreno.

§2º. O EIV deve ser assinado e acompanhado de documento comprovando responsabilidade técnica do profissional.

CAPÍTULO IX

Quanto às demolições

Artigo 66. A demolição de qualquer edifício só poderá ser executada mediante licença expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Guapiara.

Parágrafo único. O requerimento de licença para demolição deverá ser assinado pelo proprietário da edificação a ser demolida.

Artigo 67. A Prefeitura Municipal poderá, a juízo do órgão técnico competente, obrigar a demolição de prédio que represente ameaça de desabamento ou de obras em situação irregular, que não tenham atendido os critérios estabelecidos por este Código.

Quanto aos resíduos



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 68. Em se tratando de resíduos decorrentes de construção, reforma, demolição de edificação ou outra natureza, caberá ao proprietário do imóvel a devida separação de sua origem e a correta destinação, sendo proibido o acúmulo de tais resíduos no interior do imóvel, bem como nas vias públicas, passeios, canteiros, praças ou qualquer outro local não autorizado pela Municipalidade.

§1º. Constatado pela fiscalização municipal, imóvel com acúmulo de resíduos de qualquer espécie, será notificado o contribuinte a providenciar a destinação adequada no prazo de 3 (três dias), contados a partir da ciência da notificação.

§2º. Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior e constatada a sua desobediência, será lavrado Auto de Infração e aplicada multa no valor de 1 (um) UFMG:

I – será concedido novo prazo de 3 (três) dias para remoção, findo o qual, em caso de desobediência, a multa será aplicada em dobro e a obra em questão, embargada até que seja feita a destinação correta dos resíduos;

II – poderá a Administração Municipal efetuar a retirada dos resíduos mediante o pagamento de taxa a ser emitida pelo Departamento Municipal de Tributos ou por lançamento das custas no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o imóvel em questão.

CAPÍTULO X

Quanto às construções irregulares

Artigo 69. Qualquer obra, em qualquer fase, sem a respectiva licença estará sujeita à advertência, multa, embargo, interdição ou demolição.

Artigo 70. A fiscalização, no âmbito da sua competência, expedirá notificação e auto de infração endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico para cumprimento das disposições deste Código.

Artigo 71. As notificações serão expedidas apenas para o cumprimento de alguma exigência acessória, por intermédio de adequação ou substituição de projeto, ou adequação da obra, por falta de cumprimento ao projeto aprovado, ou obra em desacordo com a legislação vigente.

§1º. Expedida a notificação, esta terá o prazo determinado pela municipalidade, sendo o máximo de até 15 (quinze) dias úteis para ser cumprida.

§2º. Esgotado o prazo da notificação, sem que seja atendida, será lavrado auto de infração.

§3º. Uma vez autuado, será determinado pela municipalidade novo prazo de adequação, sendo o máximo de até 15 (quinze) dias para ser cumprido, ainda caso não ocorra a correção, a obra será embargada.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

§4º. O embargo importará na paralisação total ou parcial da obra. Considera-se obra todo e qualquer serviço técnico de construção, montagem, instalação, manutenção e reforma.

Artigo 72. Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado quando iniciar a obra sem a devida licença da Prefeitura Municipal.

Artigo 73. A obra em andamento, seja ela de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando:

I – não forem observados o alinhamento e nivelamento;

II – estiver em risco sua estabilidade;

III – haver ameaça à segurança e estabilidade das construções próximas;

IV – existirem obras em andamento com risco para o público ou para o pessoal da obra;

V – não houver sido expedida a devida licença (alvará) pela Prefeitura Municipal de Guapiara, salvo casos especiais, nos quais a conclusão da obra seja fundamental para a segurança da sociedade, devendo tal hipótese ser atestada pela Municipalidade.

Artigo 74. Para embargar uma obra, deverá o fiscal, ou funcionário credenciado pela Prefeitura, lavrar um auto de embargo.

Artigo 75. O embargo somente será lavrado após o cumprimento das exigências consignadas no auto de embargo.

Artigo 76. Não atendido o embargo, não realizado ou indeferido o recurso, terá início a competente ação judicial.

Parágrafo único. Será feito o embargo da obra até que o motivo gerador da autuação seja sanado.

CAPÍTULO XI

Quanto às multas

Artigo 77. A aplicação das penalidades previstas no Capítulo X da presente Lei não exime o infrator da obrigação de efetuar o recolhimento das multas aplicadas por infração e a devida correção da irregularidade.

Artigo 78. As multas são calculadas por meio da Unidade Fiscal do Município de Guapiara (UFMG), devendo obedecer ao seguinte escalonamento:

I – iniciar ou executar obras sem licença da Prefeitura Municipal de Guapiara ou em desacordo com projeto aprovado:

a) edificação com área de até 50 m² (cinquenta metros quadrados)..... 1 UFMG;



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

b) edificações com área entre 50 m² (cinquenta metros quadrados) e 80 m² (oitenta metros quadrados), aplica-se o valor constante na alínea “a” deste artigo, acrescido do valor de 1 UFMG a cada 15 m² inteiros excedentes a 50 m²;

c) edificações com área superior a 80 m² (oitenta metros quadrados), aplica-se o valor constante na alínea “a” deste artigo, acrescido do valor de 2 UFMG's a cada 15 m² inteiros excedentes a 50 m²;

II – executar obras em desacordo com o alinhamento à calçada pública e/ou lotes contíguos.....1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação;

III – omitir no projeto a existência de cursos d'água ou topografia acidentada que exijam obras de contenção de terreno.....1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação;

IV – demolir edificação sem licença da Prefeitura Municipal de Guapiara..... 3 UFMG's a cada 50 m² inteiros de edificação;

V – não manter no local da obra projeto ou alvará de execução da obra.....1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação;

VI – deixar materiais sobre o leito do logradouro público, além do tempo necessário para descarga e remoção.....3 UFMG's;

VII – deixar de colocar tapumes e andaimes em obras que atinjam o alinhamento.....3 UFMG's.

Artigo. 79. Na hipótese de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

Artigo 80. Descumpridas as previsões contidas no artigo 43 desta Lei e não atendida a respectiva notificação, será aplicada multa no valor de 1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação.

Artigo 81. Não cumprido o artigo 46 desta Lei e não atendida a respectiva notificação, será aplicada multa no valor de 1 UFMG a cada 10 m² inteiros excedentes de edificação, acrescida anualmente ao IPTU.

Artigo 82. Não cumprido o artigo 64 desta Lei e não atendida a respectiva notificação, será aplicada multa no valor de 1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação, acrescida anualmente ao IPTU.

Artigo 83. Não cumprido o artigo 65 desta Lei e não atendida a respectiva notificação, será aplicada multa no valor de 1 UFMG a cada 50 m² inteiros de edificação, acrescida anualmente ao IPTU.



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 84. Em caso de correção das infrações que deram ensejo ao acréscimo de multas ao valor anual de IPTU, o referido acréscimo poderá ser excluído desde que constatado o fim da irregularidade pela Prefeitura Municipal de Guapiara.

CAPÍTULO XI

Quanto ao exercício do direito de defesa

Artigo 85. O contribuinte terá 30 (trinta) dias úteis para apresentar defesa contra a autuação do agente fiscal, contados a partir da data de recebimento do auto de infração.

Artigo 86. A defesa se fará por requerimento dirigido à Secretaria Municipal responsável pelo cumprimento desta Lei, sendo autoridade julgadora o respectivo Secretário da Pasta.

Artigo 87. As defesas ou recursos interpostos poderão ter efeito suspensivo, a critério da autoridade julgadora, de ofício ou mediante requerimento justificado da parte interessada.

SEÇÃO I

Quanto ao julgamento da defesa e das decisões

Artigo 88. A defesa de que trata a legislação vigente será decidida no prazo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogáveis no máximo por igual período.

Artigo 89. A decisão deverá ser fundamentada, concluindo pela procedência ou não do Auto de Infração.

Artigo 90. O autuado será notificado da decisão:

I – pessoalmente, mediante entrega de cópia da decisão proferida e contra recibo; ou

II – por meio postal, acompanhado do respectivo aviso de recebimento e da cópia da decisão proferida; ou,

III – edital publicado na Imprensa Oficial ou jornal de grande circulação, se desconhecido o domicílio do infrator ou este se recusar a recebê-la.

Artigo 91. Caso o infrator opte por não apresentar defesa, a multa deverá ser recolhida no prazo de 30 (trinta) dias úteis a partir da ciência da autuação.

Artigo 92. Caso a defesa apresentada seja indeferida, a multa deverá ser recolhida no prazo de 30 (trinta) dias úteis a partir da ciência do interessado.

CAPÍTULO XII

Quanto às disposições finais



Prefeitura Municipal de Guapiara

CNPJ 46.634.275/0001-88

Rua Egidio Seabra do Amaral, 260 – Fone (15) 35471142 Fax: (15)35471148
CEP 18310-000 – Guapiara – SP

Artigo 93. A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

Artigo 94. Constitui obrigação do proprietário a colocação da placa de numeração que deverá ser fixada em lugar visível.

Artigo 95. Quando não especificado neste Código, aplica-se subsidiariamente o Código Sanitário Estadual.

Artigo 96. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Guapiara, 02 de dezembro de 2020.

JUSMARA RODOLFO PÁSSARO
Prefeita Municipal de Guapiara

Publicada e registrado na Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Guapiara, na data supra.

JOSÉ ANTONIO DE LIMA MONTICELLI
Auxiliar de Secretaria