DIÁRIO OFICIAL

Eletrônico do Município de Apiaí

apiai.sp.gov.br | Quinta-feira, 08 de janeiro de 2026 | Ano III | Edição nº 304C

Publicações Oficiais do Município de Apiaí, conforme Lei Municipal nº 322, de 31 de julho de 2024



Poder Executivo de Apiaí
CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92 – Centro – Apiaí – SP
Telefones (15) 3552-8800 - CEP 18320-000

Poder Legislativo de Apiaí
CNPJ 50.784.248/0001-69
Rua XV de Novembro, 247, Centro – Apiaí – SP
Telefones (15) 3552-1569 - CEP 18320-000

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 408, DE 06 DE JANEIRO DE 2026

"Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Apiaí, e dá outras providências correlatas."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES ADMINISTRATIVAS

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Artigo 1°: Toda e qualquer construção, reforma ou ampliação de edificações, realizadas por particulares ou entidades públicas, a qualquer título, no Município de Apiaí, será regulada por este Código, observadas as normas federais e estaduais aplicáveis.

Parágrafo Único: Este Código integra o Plano Diretor Municipal e tem como objetivos:

I – orientar os projetos e a execução de edificações no Município;
II – assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene e conforto nas edificações de interesse coletivo;
III – promover a melhoria contínua dos padrões de segurança, salubridade, higiene e conforto de todas as edificações no território municipal.

Artigo 2°: Para os fins deste Código, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Técnico do Município poderão assinar, como responsáveis técnicos, quaisquer documentos, projetos ou especificações.

Parágrafo Único: A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificação recairá sobre seus autores e responsáveis técnicos; a responsabilidade pela execução das obras caberá aos profissionais que as realizarem.

Artigo 3°: O Município não assumirá qualquer responsabilidade por eventuais falhas ou prejuízos decorrentes da execução inadequada de projetos de construção.

Artigo 4°: Somente poderão ser inscritos no Cadastro Técnico Municipal os profissionais que apresentarem Carteira de Registro emitida por seus respectivos Conselhos Profissionais.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§1º: As empresas e os profissionais legalmente habilitados deverão estar inscritos no cadastro técnico e no cadastro fiscal do Município, bem como estar em situação regular com a Fazenda Municipal.
§2º: Para a efetivação da inscrição de empresas vinculadas a atividades profissionais, deverão ser apresentados:
I – registro da empresa no respectivo Conselho Profissional;
II – número do CNPJ e certidão de registro emitida pela Junta Comercial ou pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas.
§3º: O profissional, empresa ou organização registrada em Conselho Regional de outra jurisdição, que pretenda exercer atividade no Município, deverá apresentar o respectivo visto no Conselho da jurisdição estadual.

Artigo 5°: Em caso de substituição do responsável técnico por qualquer motivo, o fato deverá ser comunicado ao Município, com a devida descrição dos serviços executados até o ponto em que se encerra a responsabilidade do técnico anterior e se inicia a do novo.

§1º: O profissional ou empresa deverá comunicar ao órgão técnico municipal qualquer mudança de endereço, seja residencial ou profissional.
§2º: A substituição poderá ser formalizada em uma única comunicação, assinada por ambos os profissionais envolvidos e com a anuência expressa do proprietário. Nessa ocasião, deverá ser apresentado novo Termo de Responsabilidade Técnica, conforme o disposto no inciso III do art. 14 deste Código.

Artigo 6°: A responsabilidade técnica perante o Município terá início na data do registro do Termo de Responsabilidade Técnica junto ao respectivo Conselho Profissional.

Parágrafo Único: Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a comunicação formal de início de construção, devidamente protocolada junto ao órgão técnico municipal pelo responsável técnico.

Artigo 7°: Toda obra deverá conter, em local visível do logradouro, uma placa com dimensão mínima de 0,90 m x 0,60 m (0,54 m²), contendo, em letras legíveis, a identificação do responsável técnico.

Artigo 8°: O Município poderá comunicar ao Conselho Regional competente o nome e o número de registro de profissionais ou empresas que estejam exercendo atividades em desacordo com as atribuições legais de sua habilitação.

Artigo 9°: O Município poderá disponibilizar projetos padronizados de habitação popular, conforme legislação vigente, às pessoas que não disponham de recursos próprios para construção e que requeiram moradia.

Artigo 10: Todos os edifícios públicos deverão ser projetados e construídos com soluções técnicas que garantam o pleno acesso e circulação de pessoas com deficiência às suas dependências.

Artigo 11: Os responsáveis por projetos e instalações de atividades potencialmente poluidoras deverão submetê-los ao Órgão Estadual de Controle Ambiental para exame e aprovação, sempre que o Município considerar necessário.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES

Artigo 12: Para efeito do presente Código, são adotadas as seguintes definições:

I – ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
II – ACESSO: Definição de chegada, entrada, passagem;
III – AFASTAMENTO: A menor distância entre duas edificações ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa. O afastamento pode ser frontal, lateral ou de fundo quando essas divisórias forem, respectivamente, a testada, os lados ou os fundos do lote;
IV – ALA: Bloco do edifício que se situa à direita ou à esquerda do bloco considerado principal para quem entra no mesmo;
V – ALINHAMENTO: A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;
VI – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO OU LICENÇA DE CONSTRUÇÃO: Documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização;
VII – ANDAIME: Estrutura provisória elevada onde trabalham operários de uma obra;
VIII – APARTAMENTO: Unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar;
IX – APROVAÇÃO DE PROJETO: Ato administrativo que antecede a licença das obras de construção de edifícios;
X – AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA E/OU HABITE-SE: Ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação;
XI – ÁREA DE CONDOMÍNIO: A área comum de propriedade dos condôminos de um imóvel;
XII – ÁREA CONSTRUÍDA: A soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;
XIII – ÁREA FECHADA: É a área guarnecida por paredes em todo o seu perímetro;
XIV – ÁREA NÃO EDIFICÁVEL: O mesmo que faixa NÃO EDIFICÁVEL;
XV – ÁREA OCUPADA: A projeção, em plano horizontal sobre o terreno, da área coberta da edificação, exceto beirais e balanços;
XVI – ÁREAS INSTITUCIONAIS: A parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários ou de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, administração e similares;
XVII – BEIRAL: Parte da cobertura fazendo saliência sobre a prumada das paredes;
XVIII – BALANÇO: Parte da construção que se projeta além da prumada das paredes, estando apenas engastadas nas vigas das mesmas;
XIX – CICLOFAIXA: Parte da pista de rolamento, calçada ou canteiro destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica;
XX – CICLOVIA: Pista de uso exclusivo de bicicletas e outros ciclos, com segregação física do tráfego comum;
XXI – CIRCULAÇÃO: Designação genérica do espaço necessário à movimentação de pessoas e veículos. Em uma edificação são os espaços que permitem a movimentação de pessoas de um compartimento para outro;
XXII – COBERTURA: É o último teto de uma edificação;
XXIII – CÔMODOS: Diz-se de cada uma das divisões dos pavimentos da edificação;
XXIV – COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: A relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse terreno:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

C.A. = Soma das áreas construídas
Área do Terreno

XXV – DECLIVIDADE: A relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância;
XXVI – EDÍCULA: Construção isolada, ou não, do edifício principal, sem formar unidade de habitação independente;
XXVII – DEPENDÊNCIA DE USO COMUM: Conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizados em comum por todos ou por parte dos usuários;
XXVIII – DIVISA: É a linha que separa o lote das propriedades confinantes;
XXIX – EDIFICAÇÃO: Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana. O mesmo que prédio;
XXX – EMBARGO: Ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
XXXI – ESPECIFICAÇÃO: Descrição do material e serviços empregados na construção;
XXXII – FACHADA: É a face exterior do prédio ou paredes externas;
XXXIII – FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-a à área livre;
XXXIV – FAIXA SANITÁRIA: Área não edificável cujo uso será vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgoto;
XXXV – FUNDO DO LOTE: Lado oposto à frente;
XXXVI – GALERIA COMERCIAL: Conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à via pública;
XXXVII – GALPÃO: Construção constituída por cobertura, fechada ou não, por meio de parede ou tapume e destinada a fins industriais ou depósitos, não podendo servir à habitação;
XXXVIII – GARAGENS PARTICULARES COLETIVAS: São as construídas no lote, em subsolo ou não, em um ou mais pavimentos pertencentes a conjuntos residenciais ou edifícios de usos comerciais;
XXXIX – GARAGENS COMERCIAIS: São consideradas aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos;
XL – HABITE-SE: Denominação comum de autorização especial, dada pela autoridade competente para utilização de uma edificação;
XLI – HALL: Entrada de prédios, espaço necessário ao embarque e desembarque de passageiros, em um pavimento. O mesmo que saguão;
XLII – LICENÇA/ALVARÁ: Autorização dada pela autoridade competente para execução de obra, instalação, localização de uso e exercício de atividades permitidas;
XLIII – LICENCIAMENTO DE OBRA: Ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra;
XLIV – LOGRADOURO: Lugar de natureza pública destinado pelo Município ao uso comum da coletividade;
XLV – MARQUISE: Cobertura em balanço, que se projeta para além do corpo da edificação;
XLVI – MEIO-FIO: Arremate entre o plano do passeio e da pista de rolamento de um logradouro;
XLVII – NÍVEL DO IMÓVEL: Cota de meio-fio, no ponto correspondente ao meio da fachada do lote;
XLVIII – PASSEIO E/OU CALÇADA: Parte da via de circulação destinada ao trânsito de pedestres;
XLIX – PATAMAR: Superfície intermediária situada entre dois lances de escada;
L – PAVIMENTO: Conjunto de dependência situada no mesmo nível;
LI – PÉ-DIREITO: Altura livre de um pavimento ou andar de um edifício, medida do piso ao teto;
LII – PISO: Designação genérica dos planos horizontais de uma edificação onde se desenvolvem as diferentes atividades humanas;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

LIII – PLATIBANDA: Continuação vertical do plano da fachada que tem como função proteger o caimento das águas pluviais sobre o logradouro público, ou ainda, tirar a visão do telhado;
LIV – RECUO: A distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote;
LV – SOBRELOJA: Parte do edifício, com pé-direito reduzido, situada logo acima da loja, da qual faz parte integrante;
LVI – TAPUME: Elemento de vedação provisória que circunscreve um terreno ou construção, visando o seu isolamento ou proteção dos transeuntes;
LVII – VISTORIA: Diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.

SEÇÃO III
DAS CONSULTAS E DAS LICENÇAS

Artigo 13: É facultada a apresentação de estudo preliminar ao Município para fins de consulta.

Artigo 14: Para fins de aprovação de projeto e concessão do Alvará de Construção, deverão ser apresentados ao Município os seguintes documentos:

I – Requerimento firmado pelo proprietário, solicitando a aprovação do projeto e a emissão do Alvará de Construção;
II – Projeto arquitetônico completo, em 02 (dois) jogos de cópias plotadas ou em formato digital, sem rasuras, assinadas pelo proprietário e pelo autor ou responsável técnico pela execução e direção da obra; vistoria prévia, memorial descritivo, memorial de serviços (em caso de comércio) e respectiva solução para esgotamento sanitário;
III – Termo de Responsabilidade Técnica, fornecido pelo respectivo Conselho de classe, preenchido em conformidade com o caso específico;
IV – Cópia do CPF e do RG do proprietário;
V – Cópia de documento que comprove o domínio do terreno;
VI – Ficha municipal de cadastro imobiliário, fornecida pela Prefeitura.

§1º: Dos projetos referidos no inciso II, será devolvida ao proprietário uma via, devendo permanecer na obra a via original ou uma cópia devidamente aprovada.
§2º: Caso o interessado necessite de mais cópias aprovadas, além da quantidade determinada no inciso II, estas deverão ser apresentadas nas mesmas condições exigidas para as originais.

Artigo 15: É vedada a concessão de licença ou alvará de construção em áreas de risco indicadas como não edificáveis no Plano Diretor ou na legislação dele derivada.

Artigo 16: Após a aprovação do projeto, o Município, mediante o pagamento das taxas e emolumentos devidos, expedirá o Alvará de Construção com validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de sua emissão, sendo vedado ao interessado iniciar a obra sem a posse do referido documento, sob pena de embargo e multa.

§1º: A licença será concedida por meio de Alvará, mediante requerimento dirigido ao órgão competente do Município, acompanhado dos projetos das obras, quando exigidos por este Código.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§2º: Estão isentas de licença as obras exclusivamente de decoração, salvo quando realizadas em estabelecimentos comerciais com previsão de redução do pé-direito, hipótese na qual deverá ser resguardado o pé-direito útil mínimo, conforme as disposições deste Código.
§3º: Serão consideradas de caráter definitivo as construções cujos projetos tenham sido devidamente aprovados pelo Município.
§4º: Não será necessária a apresentação de projeto, mas será indispensável a obtenção de licença para:
I – Construção, no curso das obras definitivas já licenciadas, de abrigos provisórios para operários ou depósitos de materiais, desde que sejam demolidos ao término da obra;
II – Alteração de elementos estéticos da fachada, desde que não comprometam a segurança pública, a estrutura do edifício, nem infrinjam as normas previstas nesta Lei.
§5º: A licença de construção poderá ser revista e tornada sem efeito pela Administração Pública, mediante ato de anulação, revogação, cassação ou por prescrição.
§6º: Findo o prazo de 24 (vinte e quatro) meses, o interessado deverá requerer a renovação da licença de construção junto à Prefeitura.
§7º: Vencido o prazo referido no *caput* deste artigo, e não havendo manifestação expressa do interessado quanto à retomada da obra, deverá o terreno ser fechado no alinhamento do logradouro, mediante construção de muro ou tapume com altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), provido de portão de acesso.
§8º: Tratando-se de construção no alinhamento, ao menos um dos vãos abertos para o logradouro deverá ser guarnecido com porta de acesso ao interior da edificação, devendo os demais vãos ser lacrados com material resistente ou em alvenaria.

Artigo 17: O prazo constante na licença de construção não será computado durante os períodos de impedimentos documentalmente comprovados, tais como:

I – desocupação do imóvel por força de decisão judicial;
II – decretação de utilidade pública;
III – ocorrência de calamidade pública;
IV – impedimentos decorrentes de decisões judiciais.

Artigo 18: A concessão do Alvará de Construção, reconstrução, reforma ou ampliação não exime o imóvel da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante o período de execução das obras.

Artigo 19: Para qualquer alteração em projeto já aprovado, será obrigatória a apresentação de projeto modificativo.

Parágrafo Único: A aprovação do projeto modificativo será formalmente anotada na licença de construção anteriormente concedida.

Artigo 20: Qualquer processo aprovado e não retirado no prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser arquivado administrativamente.

Artigo 21: O Município disporá do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do processo, para análise do projeto e emissão do alvará ou manifestação por meio de "comunique-se".

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: Decorrido o prazo sem manifestação expressa da Administração, poderá o interessado dar início à obra mediante comunicação prévia, por escrito, ao Município, observadas todas as disposições deste Código e assumindo o risco de demolição, sem ônus para o Município, de tudo o que estiver em desacordo com a legislação aplicável.
Artigo 22: Será devolvido ao interessado, após o indeferimento, todo projeto que esteja em desconformidade com a legislação aplicável.

§1º: Caso o projeto contenha apenas erros formais ou equívocos de pequena monta, o órgão técnico competente convocará o interessado para prestar esclarecimentos e promover as correções necessárias, podendo, se for o caso, aceitar-se correções diretamente nas cópias, desde que estas sejam facilmente sanáveis (ex: alteração de cotas, designações, posicionamento de equipamentos, etc.), mediante a anuência e assinatura do profissional responsável.
§2º: Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da notificação (*comunique-se*), sem a apresentação das modificações exigidas, o processo será indeferido e arquivado.

Artigo 23: A requerimento do proprietário ou interessado, antes da aprovação dos projetos, poderá o Município realizar vistoria técnica, por meio de servidor competente, para verificar se o lote apresenta condições adequadas para edificação nos termos deste Código.

Artigo 24: As obras deverão ser executadas estritamente de acordo com o projeto aprovado, nos seus elementos estruturais e arquitetônicos essenciais.

Parágrafo Único: Eventuais alterações durante a execução da obra, mesmo que em andamento, somente serão admitidas caso obedeçam rigorosamente às normas deste Código, devendo ser comunicadas previamente ao órgão técnico municipal, com a devida discriminação das modificações pretendidas.

Artigo 25: O Alvará de Construção poderá ser cassado a qualquer tempo, mediante ato motivado da autoridade municipal competente.

Artigo 26: Toda e qualquer demolição a ser executada dentro do perímetro urbano dependerá de licença prévia do Município.

Parágrafo Único: O requerimento de Licença de Demolição deverá ser subscrito pelo proprietário do imóvel a ser demolido e instruído com documento comprobatório da responsabilidade técnica de profissional ou empresa legalmente habilitada.

Artigo 27: É obrigatória a instalação prévia de tapumes para execução de demolições de edificações situadas no alinhamento da divisa do lote urbano.

Artigo 28: Estarão sujeitas a licença prévia do Município as seguintes intervenções:

I – construção de tapumes e andaimes nos alinhamentos dos logradouros públicos ou passeios;
II – rebaixamento de meios-fios e calçadas para acesso de veículos;
III – abertura de galerias sob o passeio para escoamento de águas pluviais;
IV – construção de barracões provisórios.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: A autorização para construção de galpões de obras somente será emitida após a expedição do Alvará de Construção principal.

Artigo 29: Independerão de licença os serviços de reparo ou substituição de telhas quebradas, reparos e substituições de condutores em geral, bem como a construção de calçadas dentro dos limites dos terrenos edificados.

Artigo 30: Na construção de muros divisórios, com ou sem terraplenagem, será obrigatória a obtenção de autorização para execução da obra, ficando a critério da Prefeitura a exigência ou não de apresentação de projeto técnico.

SEÇÃO IV
DOS PROJETOS

Artigo 31: Os projetos deverão ser apresentados ao órgão competente do Município, contendo os seguintes desenhos:

I – Planta de situação, localizando o lote na quadra, com a denominação das vias limítrofes e a orientação magnética (norte verdadeiro), nas escalas 1:50, 1:100 ou 1:1000, contendo ainda:
a) a amarração feita através dos cantos da quadra;
b) as dimensões reais do lote urbano.
II – Planta de locação ou localização, da construção no lote, contendo as cotas gerais e as amarrações com as divisas, nas escalas 1:50, 1:100 ou 1:200. Quando a rua não for dotada de rede de esgotos, deverá conter:
a) o tanque séptico e a caixa de gordura;
b) o poço sumidouro, posicionado a no mínimo 1,50 m das divisas laterais e de fundo do lote.
III – Planta de cobertura, com indicação de caimento e calhas, quando houver, nas escalas 1:50, 1:100 ou 1:200:
a) esta planta poderá coincidir com a planta de locação;
b) quando houver inclinação variável, as declividades deverão ser indicadas nas plantas de cortes ou do telhado;
c) para construções com área igual ou superior a 750 m², deverá constar o sistema de captação de águas pluviais e dispositivos de reuso para vasos sanitários, jardins, lavagem de pisos e outros usos compatíveis.
IV – Planta baixa de cada pavimento a construir, nas escalas 1:50 ou 1:100, contendo:
a) as dimensões exatas de todos os compartimentos, inclusive vãos de iluminação, ventilação, garagem e estacionamentos;
b) a finalidade de cada compartimento e pavimento;
c) os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
d) indicação das espessuras das paredes e dimensões externas da edificação;
e) memorial descritivo executivo da obra;
f) projeção da cobertura em linha tracejada, com a largura do beiral cotada;
g) indicação das peças dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço;
h) sentido de abertura das portas.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

V – Cortes transversal e longitudinal, indicando alturas dos compartimentos, níveis dos pavimentos, altura das janelas, peitoris e demais elementos necessários à compreensão do projeto, nas escalas 1:50 ou 1:100:
a) um dos cortes deverá mostrar a cozinha e os sanitários;
b) a altura mínima do barrado impermeável será de 1,50 m para residências, e 2,00 m para projetos comerciais;
c) especificação da estrutura do telhado com dimensões reais;
d) natureza dos materiais empregados no acabamento dos tetos, quando não especificados na planta baixa;
e) indicação de corte longitudinal e transversal do lote, com respectivas cotas.
VI – Elevação da fachada principal ou da fachada voltada para a via pública, nas escalas 1:50 ou 1:100.
VII – Projeto de tanque séptico, caixa de gordura e poço sumidouro, com os respectivos memoriais descritivos, conforme as normas técnicas, quando exigido pelo inciso II.
VIII – Todas as pranchas deverão conter indicação de escala, o que não dispensa a indicação das cotas.

§1°: As pranchas exigidas neste artigo deverão ser moduladas conforme as especificações da ABNT.
§2°: No caso de reforma ou ampliação, deverá ser indicado no projeto o que será demolido, construído ou conservado, obedecendo às seguintes convenções de cores:
I – cor preta ou natural da cópia: partes existentes a conservar;
II – cor amarela: partes a demolir;
III – cor vermelha: partes a construir;
IV – cor verde: partes a regularizar.
§3°: Nos projetos de edificações de grandes proporções, as escalas mencionadas no *caput* poderão ser alteradas mediante consulta prévia ao órgão competente da Prefeitura.
§4°: O quadro indicativo deverá obedecer aos seguintes requisitos:
I – dimensões e conteúdo do selo conforme modelo fornecido pela Prefeitura, posicionado sempre no canto inferior direito da prancha.
§5°: Sempre que julgar necessário, poderá o Município exigir a apresentação de especificações técnicas relativas ao cálculo estrutural da edificação e o respectivo Termo de Responsabilidade Técnica.

SEÇÃO V
DAS EXIGÊNCIAS E ISENÇÕES DE PROJETOS

Artigo 32: Nas construções que não se enquadrem como moradias econômicas, será obrigatória a apresentação de projeto arquitetônico, em conformidade com o disposto na seção anterior, devidamente assinado pelo autor do projeto, pelo responsável técnico pela execução e pelo proprietário ou procurador legalmente constituído.

Artigo 33: Serão exigidos equipamentos de prevenção e combate a incêndio, aprovados pelo Corpo de Bombeiros ou outro órgão competente, nas seguintes hipóteses:

I – construções comerciais ou industriais com equipamentos e instalações de risco, ou que envolvam produtos químicos líquidos e gases combustíveis ou inflamáveis (GLP), fogos de artifício e materiais pirofóricos;
II – construções de uso coletivo com mais de um pavimento, com finalidade escolar;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

III – edifícios públicos e locais de reunião pública com lotação superior a 50 (cinquenta) pessoas;
IV – edifícios especiais, tais como hospitais, hotéis, motéis, cinemas, teatros, postos de combustíveis e similares;
V – edifícios de uso coletivo com fins residenciais ou comerciais, com mais de dois pavimentos;
VI – edificações com estrutura metálica e área de construção superior a 750 m².

Artigo 34: Compete ao responsável técnico e ao responsável pela obra adotar, dimensionar e instalar corretamente as medidas de segurança contra incêndio, conforme as normas do Corpo de Bombeiros (CBPMESP) e demais normas técnicas correlatas.

Artigo 35: Nas edificações e áreas de risco, é de inteira responsabilidade do proprietário ou usuário, a qualquer título:

I – utilizar a edificação de acordo com o uso para o qual foi licenciada pelo Corpo de Bombeiros;
II – realizar manutenções e testes periódicos nos sistemas de prevenção e combate a incêndio, com emissão dos relatórios exigidos;
III – promover treinamentos periódicos com os ocupantes, manter brigadistas atualizados e os planos de emergência em vigor;
IV – adequar a edificação às exigências técnicas e regulamentares vigentes.

§1°: As soluções técnicas poderão variar conforme o grau de risco, desde a simples instalação de extintores até sistemas completos com hidrantes, reservatórios, instalações hidráulicas e demais dispositivos exigidos.
§2°: Estão excluídas das exigências deste artigo:
I – edificações residenciais exclusivamente unifamiliares;
II – residência unifamiliar localizada em pavimento superior de edificação mista, com até dois pavimentos, acesso independente à via pública e sem interligação com os demais usos.

Artigo 36: O Município poderá fornecer projetos padrão para moradias econômicas e de cunho social, por meio de convênios com profissionais habilitados ou entidades representativas, nos termos da Lei Municipal nº 243, de 6 de janeiro de 2023.

Artigo 37: Para pequenas reformas de até 30 m² (trinta metros quadrados), em piso único e sem subsolo, desde que não caracterizem ampliação, será exigida a apresentação, no mínimo, de Termo de Responsabilidade Técnica de profissional legalmente habilitado, declarando que a obra está em conformidade com as normas vigentes.

SEÇÃO VI
DAS VISTORIAS E DO HABITE-SE

Artigo 38: O Município realizará fiscalização contínua das obras autorizadas, visando assegurar a execução conforme as disposições deste Código e o projeto aprovado.

Parágrafo Único: Os técnicos e fiscais municipais terão acesso irrestrito às obras, mediante apresentação de identificação funcional, independentemente de outras formalidades.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 39: É vedada a ocupação ou utilização de qualquer edificação sem a prévia vistoria municipal e a expedição do "Habite-se".

Parágrafo Único: Considera-se obra concluída quando atendidas as condições de habitabilidade ou utilização previstas no projeto aprovado e nas normas deste Código.

Artigo 40: Concluída a obra, o interessado deverá requerer a expedição do "Habite-se" no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único: O não atendimento ao prazo previsto para requerimento sujeitará o responsável à multa, sem prejuízo da realização obrigatória de vistoria pelos técnicos e fiscais municipais.

Artigo 41: O requerimento para expedição do "Habite-se" deverá ser protocolado pelo proprietário ou profissional responsável, acompanhado da cópia do Alvará de Construção e, quando exigido, do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

Artigo 42: Caso a obra não esteja em conformidade com o projeto aprovado, o responsável técnico e o proprietário serão autuados conforme o Capítulo VI deste Código, devendo regularizar a obra, desde que as alterações possam ser aprovadas, ou promover a demolição ou modificações necessárias para a completa regularização.

§1º: Não realizada a vistoria no prazo legal após o requerimento, considera-se a obra tacitamente liberada, autorizando-se sua ocupação pelo proprietário.
§2º: É vedada a habitação, ocupação ou utilização do imóvel antes da expedição do "Habite-se" e da vistoria, mesmo que no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa e demais sanções regulamentares.

Artigo 43: Em caso de reformas, após conclusão, deverá ser requerida vistoria, aplicando-se procedimentos análogos aos do "Habite-se".

Artigo 44: Efetuada a vistoria pelo órgão competente e constatado o atendimento das especificações técnicas, será expedido o "Habite-se" para obras novas e certificado de vistoria para reformas.

Artigo 45: Não cumpridas as exigências, será indeferida a expedição do "Habite-se" ou certificado de vistoria, até a regularização da obra pelo interessado.

Artigo 46: Para construções por etapas, quando parte da obra possa ser utilizada isoladamente, o Município poderá conceder, a seu critério, Autorização Provisória de Ocupação a Título Precário.

Artigo 47: A concessão da Autorização Provisória exige que a parte da obra esteja integralmente concluída e conforme o projeto aprovado, mediante requerimento formal do interessado.

Artigo 48: Caso a parte da obra a ser liberada não atenda ao projeto aprovado, a Autorização Provisória será indeferida, cabendo notificação para regularização ou demolição conforme disposto no Capítulo VI deste Código.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 49: O "Habite-se" será concedido por projeto aprovado, independentemente do número de edificações e suas finalidades.

CAPÍTULO II
DAS RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

SEÇÃO I
DAS RESIDÊNCIAS ISOLADAS

Artigo 50: Consideram-se residências isoladas aquelas constituídas por uma única unidade autônoma construída sobre o lote.

Artigo 51: Será permitida a construção de residência isolada com abertura de janelas e/ou portas junto ao alinhamento do logradouro, desde que observados os afastamentos frontais mínimos estabelecidos na Lei de Zoneamento do Plano Diretor do Município.

§1°: Em caso de habitação isolada preexistente, anterior a esta Lei, com aberturas junto ao alinhamento e em desconformidade com a Lei de Zoneamento, poderão ser realizadas reformas e ampliações sem a observância deste artigo, desde que o cumprimento integral implique prejuízos significativos.
§2°: Quando a construção se encontre no alinhamento sem aberturas, não será permitida a abertura de portas ou janelas no alinhamento, em conformidade com a Lei de Zoneamento.
§3°: A construção no alinhamento com abertura de vãos será admitida nas quadras em que pelo menos 2/3 (dois terços) das construções existentes já apresentem tais condições, observadas as disposições da Lei de Zoneamento.

SEÇÃO II
DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

Artigo 52: Consideram-se residências geminadas aquelas constituídas por duas ou mais unidades de moradia contínua, com paredes comuns.

Artigo 53: Será permitida a edificação de residências geminadas em cada lote, desde que atendam às seguintes condições:

I - constituírem, especialmente sob o ponto de vista estético, uma unidade arquitetônica definida;
II - observarem as condições de ocupação fixadas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pelo Plano Diretor do Município;
III - apresentarem paredes comuns construídas em alvenaria, com espessura mínima de 15 (quinze) centímetros, atingindo o ponto mais alto da cobertura;
IV - obedecerem, individualmente, às demais normas estabelecidas neste Código.

Artigo 54: As fachadas das residências em um mesmo bloco deverão ser arquitetonicamente coerentes, de modo a harmonizar o conjunto como um todo.

§1°: Considera-se "bloco" o conjunto padrão de casas geminadas unidas entre si, formando um todo compacto e definido.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§2°: As residências do bloco também poderão ser referidas como módulos residenciais.

Artigo 55: Fica livre a escolha de esquadrias e materiais para cada módulo residencial, desde que preservadas as linhas geométricas essenciais da fachada do conjunto.

Artigo 56: Não serão aprovados projetos de construção, acréscimo ou modificação de residências geminadas que impliquem duplicidade de unidades em um mesmo módulo residencial ou que contrariem as disposições deste Código.

Artigo 57: A propriedade das residências geminadas somente poderá ser desmembrada quando cada unidade atender às condições de ocupação estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

SEÇÃO III
DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Artigo 58: Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento do lote, o agrupamento de no mínimo 03 (três) e no máximo 10 (dez) unidades de moradia, cuja disposição exija corredor de acesso.

Parágrafo Único: O conjunto deverá atender às exigências estabelecidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pelo Plano Diretor do Município.

Artigo 59: As edificações de residências em série obedecerão às seguintes condições:

I - o acesso se fará por corredor com largura mínima de:
a) 4 (quatro) metros, quando as edificações estiverem situadas em apenas um lado do corredor;
b) 6 (seis) metros, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados do corredor;
II - quando houver mais de 5 (cinco) moradias, será implantado bolsão de retorno com diâmetro equivalente ao dobro da largura do corredor;
III - cada unidade de moradia deverá dispor de área livre mínima equivalente a 1/3 (um terço) de sua área de projeção;
IV - para cada conjunto de 5 (cinco) unidades, haverá área comum destinada a lazer, correspondente à projeção de uma moradia;
V - cada unidade deverá atender às demais normas deste Código;
VI - o terreno deverá ser de propriedade única ou constituir-se em condomínio, respeitando as exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

SEÇÃO IV
DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Artigo 60: Consideram-se conjuntos residenciais aqueles compostos por 25 (vinte e cinco) ou mais unidades de moradia, atendendo às seguintes condições:

I - observar as disposições da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e do Plano Diretor do Município;
II - a largura dos acessos será determinada em função do número de moradias, sendo a mínima de 6 (seis) metros;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

III - para cada 20 (vinte) unidades ou fração, deverá haver área comum destinada a lazer equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas de projeção das moradias;
IV - conjuntos com mais de 100 (cem) unidades deverão reservar área para fins institucionais;
V - dispor de rede de iluminação pública, abastecimento de água, esgoto, guias e pavimentos;
VI - poderão ser constituídos por prédios de apartamentos ou moradias isoladas;
VII - o terreno poderá ser desmembrado em várias propriedades de uma só pessoa ou em condomínio, desde que cada parcela atenda à Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
VIII - as edificações deverão observar as exigências deste Código.

Artigo 61: Será permitida a construção de prédios de apartamentos, observadas as disposições aplicáveis deste Código.

SEÇÃO V
DAS MORADIAS ECONÔMICAS

Artigo 62: Para fins deste Código, considera-se moradia econômica aquela que atende aos seguintes requisitos:

I - Ser unifamiliar, não integrando agrupamento ou conjunto de construção simultânea;
II - Destinar-se exclusivamente à residência do interessado ou de sua família;
III - Possuir área não superior a 70 m² (setenta metros quadrados);
IV - Ser construída com materiais simples, econômicos e de fácil aquisição local, assegurando mínima solidez e higiene.

Artigo 63: Os compartimentos das moradias obedecerão às dimensões estabelecidas no Código Sanitário Estadual, conforme sua destinação.

Artigo 64: Em cada conjunto de três compartimentos, excluindo banheiros, pelo menos um deverá possuir área mínima de 10 m² (dez metros quadrados).

Artigo 65: As paredes divisórias das moradias econômicas deverão ser elevadas até o pé-direito da edificação.

Parágrafo Único: Os banheiros poderão ter paredes abaixo do pé-direito normal, desde que fechados com laje pré-fabricada ou de concreto armado.

Artigo 66: Para esgotamento sanitário, será obrigatória a instalação de Unidade de Saneamento Individual (USI), quando inexistente rede pública de esgoto no logradouro.

CAPÍTULO III
DOS EDIFÍCIOS

SEÇÃO I
DOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 67: Além de outras disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios de apartamentos deverão atender às seguintes condições:

I – possuir local centralizado para coleta de lixo, em recinto apropriado;
II – dispor de instalações em conformidade com o Regulamento Estadual de Segurança contra Incêndios;
III – dispor de área de recreação ou playground, com acesso facilitado às partes comuns, quando se tratar de conjuntos residenciais, devendo observar:
a) área mínima correspondente a 1 m² (um metro quadrado) por compartimento de uso prolongado (quartos, salas, cozinhas, bibliotecas e áreas destinadas a estúdios ou trabalhos domésticos prolongados);
b) continuidade, vedada a fragmentação em áreas parciais isoladas;
c) acesso independente dos depósitos de lixo e das entradas ou saídas de garagem de veículos.

Parágrafo Único: O disposto no inciso III não se aplica a edifícios de apartamentos projetados isoladamente em lotes de dimensões reduzidas, aptos a comportar apenas uma edificação, observados os demais requisitos deste Código.

Artigo 68: Os edifícios de apartamentos deverão dispor de garagens ou áreas de estacionamento destinadas ao uso exclusivo dos moradores, na proporção mínima de 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

§1º: Nas saídas de garagens de prédios com 4 (quatro) ou mais pavimentos deverá ser instalado sinal luminoso de advertência para o logradouro público.
§2º: Nos projetos que contemplem apartamentos com 4 (quatro) ou mais dormitórios, será exigida a proporção mínima de 2 (duas) vagas por unidade habitacional.
§3º: As garagens deverão, preferencialmente, possuir entradas e saídas independentes, sempre que tecnicamente possível.
§4º: As garagens deverão obrigatoriamente dispor de área suficiente para a realização das manobras necessárias ao ingresso e à saída dos veículos.

Artigo 69: Os edifícios de apartamentos deverão contar com hall de entrada de dimensões adequadas à instalação de portaria e de caixas de correspondência individualizadas.

Artigo 70: Nas caixas de circulação vertical constituídas por halls enclausurados, com elevadores ou escadas, será admitido o máximo de 4 (quatro) unidades por pavimento.

Parágrafo Único: Quando houver garagem subterrânea, deverá ser prevista escada de acesso direto às entradas sociais e de serviço.

Artigo 71: Nos projetos de edifícios sobre pilotis não será admitida solução estrutural, espacial ou estética que comprometa o uso satisfatório do pavimento térreo.

Artigo 72: Nos edifícios de uso misto, compreendendo unidades residenciais e comerciais, somente serão permitidos compartimentos destinados a lojas ou escritórios quando observados os seguintes requisitos:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – atendimento às exigências específicas fixadas por este Código para estabelecimentos comerciais;
II – acesso independente para as unidades residenciais;
III – inexistência de comunicação interna entre as áreas residenciais e as comerciais.

Parágrafo Único: Quando houver galeria no edifício, será admitida comunicação entre o hall de entrada e a própria galeria.

SEÇÃO II
DOS EDIFÍCIOS COMERCIAIS

Artigo 73: Além das demais disposições aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, à prestação de serviços e às atividades profissionais deverão atender às seguintes condições:

I – possuir reservatório de água conforme as exigências do órgão ou empresa responsável pelo abastecimento, devendo ser totalmente independente da parte residencial, quando se tratar de edificações de uso misto;
II – dispor de instalações coletoras de lixo, nas mesmas condições exigidas para edifícios de apartamentos, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos.

Artigo 74: Nos estabelecimentos comerciais, os locais destinados ao preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão possuir pisos e paredes impermeáveis até a altura mínima de 2,00 m (dois metros).

Parágrafo Único: Os açougues, peixarias, supermercados, mercados, lojas de departamento e estabelecimentos congêneres deverão dispor de vestiários e atender às exigências específicas estabelecidas neste Código, conforme a natureza da atividade exercida.

Artigo 75: Será admitida a construção de sobrelojas ou mezaninos, desde que observadas as seguintes condições:

I – não comprometerem as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos;
II – ocuparem área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do piso;
III – assegurarem pé-direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) no pavimento inferior e de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) no superior.

Artigo 76: Toda edificação comercial deverá dispor de instalação sanitária destinada a seus empregados, contendo, no mínimo, um vaso sanitário e um lavatório, observadas as normas de acessibilidade vigentes.

Parágrafo Único: Nos bares, restaurantes e estabelecimentos similares será obrigatória a existência de instalações sanitárias destinadas ao público, segregadas por gênero, em conformidade com a legislação de acessibilidade.

Artigo 77: Os estabelecimentos comerciais com área útil superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) deverão dispor de instalações sanitárias destinadas ao público, segregadas por gênero e em conformidade com a legislação de acessibilidade.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: Quando diversas lojas menores se organizarem em galeria de uso comum, cuja área útil total ultrapasse o limite previsto no caput, será admitida a instalação de conjunto sanitário único para uso do público, segregado por gênero, sem prejuízo das disposições do art. 75.

Artigo 78: É vedada a comunicação direta dos compartimentos comerciais com dormitórios ou instalações sanitárias que contenham banheiros, saunas ou vestiários.

Artigo 79: Os balcões e guichês de bares, lanchonetes e restaurantes não poderão abrir-se diretamente para o logradouro ou galerias públicas, devendo manter afastamento mínimo de 0,80 m (oitenta centímetros) do alinhamento.

Artigo 80: Os bares, lanchonetes, restaurantes e estabelecimentos similares deverão atender integralmente ao Regulamento Estadual de Segurança contra Incêndios.

Parágrafo Único: Excluem-se da exigência prevista no caput as barracas provisórias e desmontáveis utilizadas em festejos, feiras e eventos de lazer.

Artigo 81: Os açougues e peixarias deverão observar, além das disposições gerais deste Código, as seguintes condições mínimas:

I – área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados), não podendo a menor dimensão ser inferior a 3,00 m (três metros);
II – portas e janelas de dimensões suficientes para assegurar adequada renovação de ar;
III – proibição de instalações sanitárias diretamente ligadas ao compartimento de venda ou depósito de carnes;
IV – aplicação do disposto no art. 78 quanto ao afastamento de balcões;
V – instalação de pia com torneira ou tanque apropriado.

Artigo 82: As usinas de depósito e pasteurização de leite, bem como os matadouros e frigoríficos, deverão atender integralmente às normas e determinações estaduais e federais pertinentes a cada atividade.

Artigo 83: Além das demais disposições deste Código, os mercados, supermercados e feiras cobertas deverão observar os seguintes requisitos:

I – manter depósitos de carnes adequados, vedada sua armazenagem ou manipulação em locais destinados à exposição e venda;
II – vedar a instalação de matadouros avícolas ou congêneres em dependências de fabricação de produtos alimentícios;
III – dispor de estabelecimentos próprios para administração e fiscalização;
IV – possuir portas de entrada e saída, sendo que, quando única, deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros);
V – dispor de sanitários e vestiários segregados por gênero, isolados das áreas de vendas e dos depósitos de alimentos;
VI – manter depósitos de alimentos adequadamente equipados e estrategicamente localizados;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

VII – dispor de depósitos de resíduos sólidos, segregados por tipologia, com capacidade suficiente e acesso que permita sua remoção sem interferir nas áreas de venda;
VIII – assegurar ausência de degraus nas áreas de exposição e venda, devendo as diferenças de nível ser resolvidas por rampas;
IX – garantir iluminação e ventilação naturais em área mínima equivalente a 1/6 (um sexto) da área construída, distribuída de forma uniforme, admitida complementação artificial quando necessário.

Artigo 84: É vedada a abertura de vãos para atendimento direto ao público sobre os logradouros.

Artigo 85: Os edifícios de salas comerciais destinadas a escritórios, consultórios, atividades profissionais, artesanato ou congêneres deverão observar, além das disposições gerais deste Código, os seguintes requisitos:

I – as salas com área superior a 20 m² (vinte metros quadrados) deverão possuir instalação sanitária privativa, contendo vaso sanitário e lavatório;
II – para cada conjunto de até 6 (seis) salas menores de 20 m² (vinte metros quadrados), sem instalação sanitária própria, deverá existir ao menos uma instalação sanitária composta por vaso sanitário e lavatório, segregados por gênero;
III – em edifícios com mais de 3 (três) pavimentos, deverá ser assegurado estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga a cada 70 m² (setenta metros quadrados) de área construída.

§1º: As farmácias e drogarias deverão dispor de área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados), quando com acesso direto ao logradouro, e de 12 m² (doze metros quadrados), quando com acesso por galerias internas.
§2º: Nos prédios comerciais cujas instalações sanitárias sejam ventiladas e iluminadas por fossos centrais, será admitida área mínima de projeção de 1 m² (um metro quadrado), mantendo-se distância mínima de 0,80 m (oitenta centímetros) entre as janelas dos sanitários.

CAPÍTULO IV
DOS EDIFÍCIOS PARA FINS ESPECÍFICOS

SEÇÃO I
DOS EDIFÍCIOS DE SAÚDE

Artigo 86: As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares, laboratórios de análises e pesquisas clínicas, bem como farmácias, deverão atender às normas e requisitos técnicos estabelecidos pela Secretaria de Saúde do Estado.

Artigo 87: As farmácias deverão dispor, no mínimo, dos seguintes compartimentos:

I – área destinada à exposição e venda;
II – laboratório;
III – sala de tratamento;
IV – sanitários.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: A exigência do laboratório restringe-se às farmácias que realizarem manipulação de medicamentos.

Artigo 88: As edificações destinadas a farmácias, drogarias, laboratórios de análises e pesquisas clínicas deverão observar as seguintes condições construtivas:

I – possuir pisos de material liso, impermeável e resistente a ácidos;
II – possuir paredes internas, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidas com material impermeável, lavável e em tonalidades claras;
III – dispor de bancadas laboratoriais executadas em superfícies de pedra impermeável ou aço inoxidável;
IV – assegurar área mínima de 9 m² (nove metros quadrados) para os laboratórios.

Artigo 89: As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares deverão:

I – ser construídas em material incombustível, admitindo-se o uso de madeira ou outro material combustível exclusivamente em esquadrias, parapeitos e estrutura de cobertura;
II – dispor de lavanderias com equipamentos de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, cujos compartimentos deverão ter pisos e paredes revestidos, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), com material lavável e impermeável;
III – dispor de instalações sanitárias em cada pavimento, para uso do pessoal de serviço e de pacientes que não possuam instalações privativas, devendo ser segregadas por gênero, observadas as seguintes proporções mínimas:
a) para pacientes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro com água fria para cada 90 m² (noventa metros quadrados) de área construída;
b) para pessoal de serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 300 m² (trezentos metros quadrados) de área construída;
IV – possuir necrotério dotado de:
a) pisos e paredes revestidos, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), com material impermeável e lavável;
b) aberturas de ventilação providas de tela milimétrica;
V – dispor, quando possuir mais de um pavimento, de escada principal e escada de serviço, recomendando-se a instalação de elevador ou rampa para transporte de macas;
VI – possuir sistema de energia elétrica de emergência;
VII – dispor de instalações e equipamentos destinados à coleta, remoção e/ou incineração de resíduos, de forma a assegurar plena higienização;
VIII – possuir sistema de prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo Único: Os hospitais deverão, ainda, observar as seguintes disposições específicas:

I – corredores, escadas e rampas destinados à circulação de pacientes deverão ter largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), com pavimentação em material impermeável, lavável e antiderrapante; quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal de serviço, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

II – as rampas não poderão exceder a declividade máxima de 10% (dez por cento), devendo possuir piso antiderrapante;
III – as portas de compartimentos destinados a pacientes acamados deverão ter largura mínima de 1,00 m (um metro);
IV – as dependências destinadas a cozinha, depósito de suprimentos e copas deverão ter pisos e paredes, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos com material impermeável e lavável, sendo obrigatória a proteção das aberturas por telas milimétricas;
V – é vedada a comunicação direta da cozinha com instalações sanitárias, vestiários, lavanderias e farmácias.

SUBSEÇÃO I
DA LOCALIZAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES

Artigo 90: A concessão do Alvará de Construção para edificações hospitalares somente será efetivada após a aprovação prévia do projeto pelo Município.

Parágrafo Único: O "Habite-se" somente será expedido aos estabelecimentos hospitalares que se encontrem devidamente mobiliados, equipados e vistoriados pelo órgão competente do Município.

Artigo 91: Os estabelecimentos hospitalares deverão ser implantados em terrenos secos, livres de insalubridades, observados os afastamentos previstos na Lei de Zoneamento e no Plano Diretor do Município.

§1º: A escolha do terreno deverá considerar, obrigatoriamente, sua distância mínima de 200 m (duzentos metros) em relação a indústrias incômodas, quartéis, centros de diversões ruidosos, cemitérios, oficinas e quaisquer outros estabelecimentos que possam gerar perturbação aos pacientes.
§2º: Em relação a aeroportos e locais destinados ao uso de explosivos, deverá ser resguardada distância mínima de 500 m (quinhentos metros).
§3º: Os hospitais de isolamento, ou destinados ao tratamento de moléstias infectocontagiosas, somente poderão ser implantados em locais definidos pela Lei de Zoneamento do Município.

Artigo 92: Todo hospital deverá possuir acessos independentes para:

I – pacientes e visitantes;
II – pessoal de serviço interno;
III – unidade de emergência;
IV – unidade de ambulatório;
V – transporte de cadáveres.

SUBSEÇÃO II
DA CIRCULAÇÃO NOS EDIFÍCIOS DE SAÚDE

Artigo 93: Para circulação externa, deverão ser previstos locais de estacionamento destinados a servidores, visitantes, acompanhantes, ambulâncias e veículos de serviço, na proporção mínima de 12 m² (doze metros quadrados) para cada 4 (quatro) leitos.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 94: As circulações internas dos hospitais deverão ser planejadas de modo a:

I – evitar a passagem de tráfego estranho nas áreas de:
a) centro cirúrgico;
b) centro obstétrico;
c) unidade de terapia intensiva;
d) berçário;
e) unidades especiais de isolamento;
II – impedir o cruzamento de tráfego limpo com tráfego contaminado;
III – evitar cruzamentos desnecessários entre pacientes internados, pacientes externos e visitantes.

Artigo 95: A circulação vertical nos edifícios de saúde, realizada por rampas, escadas ou elevadores, deverá atender, além das disposições gerais deste Código, às seguintes condições específicas:

I – **Rampas:**
a) poderão servir, no máximo, a 2 (dois) pavimentos;
b) o pé-direito não poderá ser inferior a 2,00 m (dois metros) em qualquer ponto;
c) os patamares deverão ter dimensões que permitam a parada temporária de macas e carrinhos.
II – **Escadas:**
a) deverão observar as normas de segurança contra incêndio;
b) quando destinadas a pacientes, deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e corrimãos em ambos os lados;
c) nas unidades de internação, a distância entre a escada e o quarto (ou enfermaria) mais distante não poderá exceder 35 m (trinta e cinco metros);
d) os degraus deverão possuir piso antiderrapante, com profundidade mínima de 30 cm (trinta centímetros) e altura máxima de 16 cm (dezesseis centímetros);
e) é vedada a utilização de degraus em leque;
f) o vão da escada não poderá ser aproveitado para instalação de elevador ou monta-cargas;
g) as escadas não poderão ligar-se diretamente aos corredores;
h) o hall de escadas que atenda a mais de 3 (três) pavimentos deverá ser isolado por porta corta-fogo.
III – **Elevadores:**
a) a instalação deverá permitir o transporte, em cinco minutos, de 8% (oito por cento) da população calculada em 1,5 (um e meio) pessoas por leito, quando houver monta-cargas para alimentação e materiais, ou de 12% (doze por cento) quando não houver;
b) em hospitais de até 200 (duzentos) leitos, com mais de dois pavimentos, deverão ser previstos, no mínimo, 2 (dois) elevadores para pacientes;
c) em hospitais com mais de 200 (duzentos) leitos, deverá ser previsto 1 (um) elevador para cada 100 (cem) leitos, ou fração;
d) a cabine do elevador para transporte de pacientes deverá ter dimensões mínimas de 2,20 m x 1,20 m (dois metros e vinte centímetros por um metro e vinte centímetros), permitindo o transporte de macas;
e) quando o serviço de alimentação dos pacientes estiver localizado em pavimento superior, deverá ser previsto monta-cargas ou elevador específico para abastecimento;
f) as portas dos elevadores não poderão abrir diretamente para os corredores;
g) cada monta-cargas deverá dispor, em todos os pavimentos, de porta corta-fogo automática, do tipo leve.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§1º: As rampas poderão servir a um terceiro pavimento quando este se situar em nível intermediário ao patamar.
§2º: É vedada a instalação de tubos de queda de lixo ou de roupas usadas.
§3º: Estabelecimentos hospitalares com internação e três ou mais pavimentos deverão, obrigatoriamente, possuir elevador.

SUBSEÇÃO III
DAS ESPECIFICAÇÕES DOS HOSPITAIS EM GERAL

Artigo 96: Além das demais disposições previstas neste Código, os estabelecimentos hospitalares deverão atender, obrigatoriamente, às seguintes condições:

I – dispor de reservatório de água com capacidade mínima de 300 L (trezentos litros) por leito;
II – instalar equipamentos de prevenção contra incêndio, observadas as normas estabelecidas no art. 35 deste Código;
III – vedar a abertura de inspeção de esgotos primários junto às salas de operação, esterilização, curativos, tratamento intensivo, refeitórios e cozinhas;
IV – efetuar o lançamento de esgoto em rede coletora pública, com tratamento primário quando exigido pela concessionária; inexistindo rede pública, deverá ser adotada solução técnica adequada às normas vigentes;
V – prever espaços e equipamentos necessários à gestão adequada dos resíduos de serviços de saúde;
VI – assegurar que os resíduos de serviços de saúde sejam tratados em conformidade com as normas aplicáveis;
VII – garantir que compartimentos destinados a laboratórios, farmácia, curativos, esterilização, limpeza, circulação de pacientes ou de pessoal de serviço, sanitários e lavanderias não tenham comunicação direta com cozinhas, despensas ou refeitórios;
VIII – dispor de lavanderia, dimensionada na proporção mínima de 1 kg (um quilograma) de roupa por leito/dia, com depósito próprio para roupas servidas (rouparia);
IX – localizar, preferencialmente, a lavanderia no pavimento térreo, assegurando-se a área mínima de 1,20 m² (um metro e vinte centímetros quadrados) por leito, em hospitais de até 50 (cinquenta) leitos;
X – em hospitais de maternidade, prever um berçário de recém-nascido sadio para cada leito de obstetrícia, centralizado na unidade de berçário;
XI – instituir unidade de berçário sempre que o número de berços para recém-nascidos superar 12 (doze);
XII – em hospitais com menos de 50 (cinquenta) leitos, destinar de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) dos leitos para pediatria;
XIII – prever unidade de tratamento intensivo (UTI) em hospitais com 100 (cem) leitos ou mais, ou em estabelecimentos menores especializados em cirurgia, cardiologia ou casos de emergência;
XIV – dispor de pelo menos um leito de isolamento na UTI, conforme normas e padrões do Ministério da Saúde ou da Secretaria de Saúde do Estado.

Parágrafo Único: Nos hospitais gerais com capacidade superior a 50 (cinquenta) leitos, bem como nos hospitais especializados, o dimensionamento, a normatização e a padronização das construções observarão as normas expedidas pelo Ministério da Saúde ou pela Secretaria de Saúde do Estado, aplicando-se, de forma complementar, as disposições deste Código.

SUBSEÇÃO IV

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

DAS ENFERMARIAS E COMPARTIMENTOS COMPLEMENTARES À INTERNAÇÃO

Artigo 97: As enfermarias e os quartos de internação deverão atender aos seguintes requisitos:

I – possuir vãos de iluminação e ventilação orientados preferencialmente entre NE e SE; quando inviável pela posição do terreno, deverá ser adotada solução arquitetônica que impeça insolação direta superior a 1 (uma) hora diária em qualquer época do ano;
II – as enfermarias não poderão comportar mais de 6 (seis) leitos;
III – observar as seguintes áreas mínimas por leito:
a) quarto individual: 9 m² (nove metros quadrados) por leito;
b) quarto duplo: 7 m² (sete metros quadrados) por leito;
c) enfermaria com 3 (três) leitos: 6,5 m² (seis metros e meio quadrados);
d) enfermaria com mais de 3 (três) leitos: 6 m² (seis metros quadrados);
IV – dispor de dimensão linear mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
V – nas enfermarias infantis, cada leito deverá ter área mínima de 3,5 m² (três metros e meio quadrados), sendo vedado que a enfermaria ultrapasse 35 m² (trinta e cinco metros quadrados);
VI – os postos de enfermagem deverão localizar-se em posição central, distando no máximo 35 m (trinta e cinco metros) do leito mais afastado;
VII – a distância máxima entre os leitos e os sanitários ou banheiros destinados aos pacientes não poderá ultrapassar 25 m (vinte e cinco metros);
VIII – a sala de redução de fraturas e aplicação de gesso deverá ter área mínima de 9 m² (nove metros quadrados), sendo exclusiva para tais fins;
IX – as salas de exames, curativos, utilidades e o quarto do médico plantonista deverão ter área mínima de 9 m² (nove metros quadrados);
X – os estabelecimentos com internação deverão dispor de cozinha com área mínima de 0,95 m² (noventa e cinco décimos de metro quadrado) por leito, limitada a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo Único: Cada quarto ou enfermaria deverá dispor de acesso a sanitário, que poderá ser compartilhado por até dois cômodos adjacentes, observados os seguintes parâmetros mínimos:

I – 1 (um) vaso sanitário para cada 6 (seis) leitos;
II – 1 (um) lavatório para cada 6 (seis) leitos;
III – 1 (um) chuveiro para cada 12 (doze) leitos;
IV – acesso ao vaso sanitário por meio de lavabo devidamente ventilado.

SUBSEÇÃO V
DOS COMPARTIMENTOS DE CIRURGIA, OBSTETRÍCIA E PEDIATRIA

Artigo 98: A sala de cirurgia geral deverá possuir área mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), com dimensões lineares não inferiores a 4,65 m (quatro metros e sessenta e cinco centímetros).

§1º: Quando houver sistema centralizado de oxigênio e óxido nitroso, deverá ser previsto depósito específico de reserva desses elementos, localizado nas proximidades do bloco cirúrgico.
§2º: Exigir-se-á uma sala de cirurgia para cada grupo de 50 (cinquenta) leitos ou fração.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§3º: O hospital deverá dispor de sala de recuperação pós-anestésica, equipada para atendimento simultâneo de, no mínimo, 2 (dois) pacientes, localizada em proximidade imediata ao centro cirúrgico.
§4º: A sala destinada a pequenas cirurgias deverá ter área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados).

Artigo 99: As salas de cirurgia especializada deverão observar as normas expedidas pelo Ministério da Saúde e pela Secretaria de Saúde do Estado, quanto ao dimensionamento mínimo e aos requisitos indispensáveis à instalação dos equipamentos necessários.

Artigo 100: A sala de parto deverá possuir área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados), não sendo admitida dimensão linear inferior a 4 m (quatro metros).

§1º: Deverá ser previsto espaço destinado à reanimação e identificação do recém-nascido, com área mínima de 8 m² (oito metros quadrados).
§2º: Para cada grupo de 10 (dez) leitos obstétricos deverá haver 1 (um) leito destinado a pacientes em trabalho de parto.
§3º: Para cada grupo de 20 (vinte) leitos obstétricos deverá ser prevista 1 (uma) sala de parto.

Artigo 101: Os hospitais com até 50 (cinquenta) leitos poderão localizar o setor obstétrico dentro do bloco cirúrgico.

Parágrafo Único: A sala de pré-parto deverá observar área mínima de 9 m² (nove metros quadrados) por leito quando individual, e de 7 m² (sete metros quadrados) por leito quando coletiva para dois leitos.

Artigo 102: As salas de esterilização de material poderão situar-se no interior do bloco cirúrgico, desde que assegurado o acesso direto ao expurgo pela parte externa, observada a seguinte sequência lógica de ambientes:

I – recepção;
II – expurgo;
III – preparo;
IV – esterilização;
V – guarda;
VI – distribuição.

Artigo 103: Para cada leito de obstetrícia deverá ser disponibilizado 1 (um) berço destinado a recém-nascido sadio, centralizado no bloco de berçário.

§1º: A sala destinada a recém-nascidos sadios terá capacidade máxima de 12 (doze) berços, observada a distância mínima de 60 cm (sessenta centímetros) entre eles.
§2º: A cada berço corresponderá a área mínima de 2,20 m² (dois metros quadrados e vinte decímetros quadrados).
§3º: Para cada grupo de 24 (vinte e quatro) berços de recém-nascidos sadios deverá existir 1 (um) posto de enfermagem e 1 (uma) sala destinada a exame, higienização e rouparia.
§4º: Deverão ser reservados, no mínimo, 10% (dez por cento) dos berços para isolamento e 5% (cinco por cento) para observação de recém-nascidos.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§5º: A sala destinada ao isolamento de recém-nascidos prematuros ou de baixo peso terá capacidade máxima de 6 (seis) berços.
§6º: A sala destinada ao isolamento de recém-nascidos patológicos ou portadores de doenças transmissíveis terá capacidade máxima de 6 (seis) berços.
§7º: Deverão ser reservados, no mínimo, 10% (dez por cento) dos berços para recém-nascidos que demandem incubadoras, berço aquecido ou cuidados especiais.

Artigo 104: Nos estabelecimentos de saúde com atendimento de maternidade será obrigatória a existência de lactário, localizado em área afastada de locais de risco de contaminação e tráfego intenso, assegurando adequada supervisão e fácil acesso aos locais de consumo.

Parágrafo Único: O lactário deverá dispor, no mínimo, de sala para preparo e esterilização de mamadeiras, bem como para guarda de recipientes e fórmulas preparadas.

Artigo 105: As áreas mínimas por leito pediátrico são as seguintes:

I – recém-nascidos e lactentes: 2,50 m² (dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados);
II – infantis ou pré-escolares: 3,50 m² (três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados);
III – escolares: 5,00 m² (cinco metros quadrados).

Parágrafo Único: Para os leitos infantis deverão ser previstos, em banheiros e sanitários, equipamentos adaptados, instalados em dimensões e alturas adequadas à faixa etária.

SUBSEÇÃO VI
DOS SERVIÇOS DE APOIO DE DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO

Artigo 106: Nos estabelecimentos hospitalares de pequeno e médio porte que disponham de bloco de fisioterapia, serão exigidos, para funcionamento regular, os seguintes compartimentos:

I – sala de recepção e espera, com área mínima de 16 m² (dezesseis metros quadrados);
II – sala de tratamento e fisioterapia, com área mínima de 18 m² (dezoito metros quadrados);
III – sanitários para o público, segregados por gênero, com área mínima de 4 m² (quatro metros quadrados) cada;
IV – sala para massagem, eletroterapia e mecanoterapia, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);
V – vestiários com sanitários para pacientes, independentes e segregados por gênero, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);
VI – consultório médico, com área mínima de 9 m² (nove metros quadrados).

Parágrafo Único: Consideram-se hospitais de pequeno porte os estabelecimentos com até 50 (cinquenta) leitos, e hospitais de médio porte aqueles com até 150 (cento e cinquenta) leitos.

Artigo 107: Os hospitais de pequeno e médio porte que possuam bloco de hemoterapia deverão contar, para funcionamento adequado, com os seguintes compartimentos:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – sala de recepção e identificação de doadores, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados) para hospitais de pequeno porte e 16 m² (dezesseis metros quadrados) para hospitais de médio porte;
II – sala de coleta de sangue e de exame de doadores, com área mínima de 16 m² (dezesseis metros quadrados);
III – laboratório para análise sanguínea, com área mínima de 20 m² (vinte metros quadrados).

Artigo 108: Os hospitais que disponham de conjunto de patologia clínica deverão contar, no mínimo, com os seguintes compartimentos:

I – recepção e espera, com área mínima de 16 m² (dezesseis metros quadrados);
II – sala de coleta de material, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);
III – sanitário anexo à sala de coleta, com área mínima de 2 m² (dois metros quadrados);
IV – laboratório, com área mínima de 36 m² (trinta e seis metros quadrados);
V – sala de limpeza e esterilização de material, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados).

Artigo 109: Os hospitais de pequeno e médio porte deverão dispor, obrigatoriamente, de sala destinada à instalação de aparelho fixo de radiologia clínica, com área mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), acompanhada dos seguintes compartimentos de apoio:

I – sala de espera para pacientes, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados), dimensionada para o uso de macas e cadeiras de rodas;
II – compartimento para interpretação radiológica e arquivos, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);
III – sanitário para pacientes, com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados);
IV – sala de preparo de pacientes, com área mínima de 4 m² (quatro metros quadrados);
V – compartimento para câmara escura convencional, com ou sem câmara clara ou processamento automático, com área mínima de 10 m² (dez metros quadrados).

Parágrafo Único: O serviço de radiologia deverá atender às disposições da norma brasileira de proteção radiológica da ABNT e demais normas legais aplicáveis.

Artigo 110: Para hospitais que utilizem a eletrocardiografia como método de diagnóstico e tratamento será exigida, no mínimo, 1 (uma) sala com área mínima de 12 m² (doze metros quadrados), destinada ao exame de pacientes e à realização de traçados gráficos.

SUBSEÇÃO VII
DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NOS ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE

Artigo 111: As áreas destinadas à iluminação e ventilação deverão corresponder, no mínimo, a 1/5 (um quinto) da área do compartimento servido.

§1º: A iluminação e a ventilação deverão ser asseguradas, exclusivamente, por meio de aberturas voltadas para o exterior, independentemente da natureza do compartimento, excetuando-se banheiros e instalações sanitárias, que poderão ser iluminados e ventilados por áreas não diretamente abertas para o exterior.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§2º: Nos banheiros e instalações sanitárias será admitida iluminação e ventilação por sistema azimutal, bem como por meio de compartimentos abertos utilizados como áreas de serviço ou saguões de entrada.

Artigo 112: As salas de operação deverão possuir vãos de iluminação voltados para o exterior, preferencialmente orientados na direção compreendida entre S-SO e S-SE.

Parágrafo Único: Os vãos de iluminação poderão ser orientados em outra direção, desde que dotados de meios adequados de proteção contra insolação.

Artigo 113: Os quartos, enfermarias e demais compartimentos de permanência prolongada deverão ser providos de dispositivos que impeçam a insolação direta, conforme previsto no inciso I do artigo 105 deste Código.

SUBSEÇÃO VIII
DAS CONDIÇÕES DOS ESTABELECIMENTOS HOSPITALARES JÁ EXISTENTES

Artigo 114: Nos estabelecimentos hospitalares existentes antes da promulgação deste Código e que não atendam integralmente às exigências nele estabelecidas, somente serão admitidas obras de reforma ou acréscimo destinadas à adequação e melhoria, observadas as normas cabíveis.

Parágrafo Único: É vedada a adaptação de prédios de qualquer natureza para uso como estabelecimento hospitalar sem o integral cumprimento das disposições deste Código.

SEÇÃO II
DOS EDIFÍCIOS DE ENSINO

Artigo 115: As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além do disposto neste Código, deverão atender aos seguintes requisitos:

I – ser construídas com material incombustível, admitindo-se o uso de madeira ou outro material combustível apenas em esquadrias, parapeitos, pisos, forros, respectivas estruturas e cobertura;
II – possuir pé-direito mínimo de 3 m (três metros);
III – dispor de rampa de acesso com declividade máxima de 8% (oito por cento), piso antiderrapante e corrimão instalado a 0,75 m (setenta e cinco centímetros) de altura;
IV – dispor de áreas de recreação, cobertas ou descobertas, observadas as seguintes proporções:
a) área de recreação com dimensão mínima correspondente a 2 (duas) vezes a soma das áreas das salas de aula;
b) área de recreação coberta com dimensão mínima equivalente a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula;
V – dispor de instalações sanitárias segregadas por gênero, dimensionadas da seguinte forma:
a) para o público masculino: 1 (um) vaso sanitário para cada 50 m², 1 (um) mictório para cada 25 m² e 1 (um) lavatório para cada 50 m²;
b) para o público feminino: 1 (um) vaso sanitário para cada 20 m² e 1 (um) lavatório para cada 50 m²;
c) bebedouro: 1 (um) para cada 40 m²;
VI – os gabinetes sanitários de cada banheiro, segregados por gênero, deverão observar:
a) dimensões mínimas de 1,50 m x 0,85 m;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

b) eixo do vaso sanitário afastado 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
c) portas com largura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);
d) paredes laterais ou divisórias com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);
VII – dispor de, no mínimo, 1 (um) gabinete sanitário reservado, por gênero, adaptado para pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação aplicável.

Artigo 116: As escadas internas deverão ser constituídas por lanços retos, com largura total livre não inferior a 1 cm (um centímetro) por aluno localizado em pavimento superior, observado o limite mínimo de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), sendo vedado o acesso direto à via pública.

Artigo 117: Os corredores deverão possuir largura mínima de 2 m (dois metros).

Artigo 118: As salas de aula, salvo aquelas de uso específico, deverão ter forma preferencialmente retangular, sendo vedada a relação inferior a 2/3 (dois terços) entre os lados, limitada a dimensão visual máxima a 12 m (doze metros).

Artigo 119: As edificações escolares deverão observar as normas expedidas pela Secretaria Estadual de Educação e pelo Ministério da Educação.

SEÇÃO III
DOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS

Artigo 120: Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios públicos deverão atender, no mínimo, às seguintes condições, em observância ao artigo 10 deste Código:

I – rampas de acesso internas e externas com declividade máxima de 8% (oito por cento), piso antiderrapante e corrimão a altura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);
II – inexistindo rampa, a portaria deverá situar-se no mesmo nível da calçada;
III – elevadores ou plataformas de elevação, quando existentes, deverão ter dimensões mínimas de 1,50 m x 1,50 m;
IV – elevadores deverão alcançar todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolos;
V – portas com largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros);
VI – corredores com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
VII – interruptores, campainhas e painéis de comando de elevadores instalados a altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros).

Artigo 121: Os gabinetes sanitários, segregados por gênero, deverão observar os seguintes requisitos:

I – dimensões mínimas de 1,50 m x 0,85 m;
II – eixo do vaso sanitário afastado 0,45 m (quarenta e cinco centímetros) de uma das paredes laterais;
III – portas com largura mínima de 0,60 m (sessenta centímetros);
IV – paredes laterais ou divisórias com altura mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);
V – no mínimo, 1 (um) gabinete sanitário reservado por gênero, adaptado para pessoas com deficiência, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 122: Os demais equipamentos deverão ser instalados a altura máxima de 1 m (um metro).

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

SEÇÃO IV
DOS EDIFÍCIOS DE POSTOS DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS

Artigo 123: Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, os postos de combustíveis e derivados deverão atender às seguintes exigências:

I – apresentação de projeto arquitetônico contendo detalhamentos de implantação, cortes, fachadas, equipamentos e instalações;
II – execução das edificações em materiais incombustíveis;
III – construção de muros em alvenaria, com altura mínima de 2,00 m (dois metros), para isolamento das propriedades vizinhas.

Parágrafo Único: As edificações destinadas a postos de combustíveis e derivados deverão, ainda, observar integralmente as normas legais e regulamentares pertinentes à manipulação, armazenamento e comercialização de inflamáveis.

Artigo 124: É vedada a instalação de postos de serviços e abastecimento de combustíveis e derivados, ainda que em zonas onde a atividade seja admitida, nas seguintes hipóteses:

I – a menos de 100,00 m (cem metros) de hospitais, escolas, templos religiosos ou estabelecimentos de uso coletivo, sempre que a proximidade for considerada inconveniente pelo órgão municipal competente;
II – em cruzamentos ou locais considerados estratégicos para o sistema viário, conforme deliberação da autoridade municipal de trânsito.

Parágrafo Único: Quando localizados em áreas marginais a rodovias, os postos de combustíveis deverão apresentar, no projeto principal ou em projeto complementar, a previsão de acessos devidamente dimensionados em conformidade com as normas do Departamento de Estradas de Rodagem – DER ou órgão equivalente.

Artigo 125: A autorização para construção de postos dependerá de análise pelo órgão competente do Município, que considerará as características do local, como largura das vias, intensidade de tráfego e condições de vizinhança, observando-se, ainda, os seguintes parâmetros:

I – em terrenos de esquina, a testada mínima será de 20,00 m (vinte metros), com área não inferior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados);
II – em terrenos de meio de quadra, a testada mínima será de 25,00 m (vinte e cinco metros), igualmente com área mínima de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

Artigo 126: As edificações indispensáveis ao funcionamento dos postos, excetuadas as bombas de combustíveis, deverão respeitar o recuo frontal mínimo de 8,00 m (oito metros), ressalvadas exigências superiores previstas na Lei de Zoneamento, e ser dispostas de forma a não comprometer a visibilidade de pedestres e usuários.

Parágrafo Único: É vedada a instalação de bombas de combustíveis nos passeios e logradouros públicos.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 127: As bombas de combustíveis deverão ser instaladas a uma distância mínima de 4,00 m (quatro metros) do alinhamento dos logradouros públicos e 4,00 m (quatro metros) das edificações.

Artigo 128: As edificações destinadas a oficinas mecânicas observarão as seguintes condições:

I – possuir área, coberta ou não, suficiente para comportar veículos em reparo, sendo vedada a realização de serviços em logradouros públicos;
II – dispor de dois acessos independentes, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) cada, ou um único acesso, com largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
III – é proibida a instalação de oficinas mecânicas em áreas estritamente residenciais;
IV – é obrigatória a utilização de dispositivos de sinalização luminosa para entrada e saída de veículos.

Artigo 129: Os postos de serviços e abastecimento de veículos somente poderão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente a essa finalidade.

Parágrafo Único: Admite-se a exploração de atividades comerciais complementares junto aos postos, desde que situadas no mesmo nível do logradouro público, com acesso independente e direto.

Artigo 130: As instalações de lavagem e lubrificação deverão atender aos seguintes requisitos:

I – serem localizadas em compartimentos cobertos, fechados em três lados;
II – possuir paredes internas revestidas de material impermeável até a altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
III – observar pé-direito mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);
IV – quando situadas a menos de 10,00 m (dez metros) das divisas laterais ou de fundo, deverão dispor de paredes de proteção em três lados, com altura mínima de 3,00 m (três metros), contada do nível de apoio dos pneus no piso, e comprimento idêntico ao da rampa acrescido de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em cada extremidade, no caso de veículos leves, sendo obrigatória, para veículos pesados, a cobertura integral;
V – apresentar paredes externas fechadas em toda a altura ou dotadas de caixilhos sem aberturas;
VI – possuir tanques separadores de óleos, graxas e areias, bem como canaletas de captação de águas servidas antes do lançamento em redes de esgoto ou galerias pluviais.

Parágrafo Único: É vedado o despejo de resíduos oleosos, graxas ou similares em logradouros públicos, redes de esgoto ou galerias pluviais sem a prévia utilização de tanques separadores.

Artigo 131: Os espaços destinados a lavagem rápida e lubrificação deverão respeitar distância mínima de 8,00 m (oito metros) do alinhamento dos logradouros e 4,00 m (quatro metros) das divisas laterais, salvo se localizados em recintos fechados, cobertos e ventilados.

Artigo 132: A área edificada dos postos deverá ser pavimentada em concreto, paralelepípedos ou material similar de resistência equivalente.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 133: No alinhamento dos terrenos deverá ser construída mureta com altura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros), destinada a impedir a invasão dos passeios por veículos, sem prejuízo da obrigatória manutenção do espaço de circulação de pedestres.

Parágrafo Único: Os acessos de entrada e saída deverão ser, no mínimo, dois, com largura mínima livre de 4,00 m (quatro metros) cada.

Artigo 134: O rebaixamento dos meios-fios para acesso aos postos dependerá de autorização do órgão competente do Município.

Parágrafo Único: É vedado o rebaixamento do meio-fio no trecho correspondente às curvas de concordância de duas vias públicas.

Artigo 135: Todo posto de combustíveis deverá dispor de instalações sanitárias segregadas por gênero, sendo obrigatória a disponibilização de sanitários distintos para funcionários e para o público usuário.

Artigo 136: É expressamente proibido o estacionamento de veículos sobre os passeios, em qualquer hipótese.

Artigo 137: Os postos de serviços e abastecimento deverão dispor de equipamentos de prevenção e combate a incêndio, nos termos das exigências do Corpo de Bombeiros ou órgão equivalente.

Parágrafo Único: Os projetos deverão indicar a localização estratégica dos equipamentos de combate a incêndio, especificando tipos, capacidade e modo de funcionamento, em conformidade com as normas técnicas pertinentes.

Artigo 138: Qualquer reforma, ampliação ou adaptação em postos existentes deverá observar integralmente as normas deste Código.

Artigo 139: As edificações destinadas a garagens classificam-se, para efeito deste Código, em: particulares individuais, particulares coletivas e comerciais, devendo obedecer, além das disposições gerais de zoneamento, aos seguintes requisitos mínimos:

I – pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
II – sistema de ventilação permanente, natural ou mecânico;
III – inexistência de comunicação com compartimentos de permanência prolongada;
IV – observância das normas de segurança contra incêndio estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros e demais normas técnicas pertinentes.

§1º: Os espaços de acesso, circulação e estacionamento deverão ser projetados, dimensionados e executados de forma livre de interferências estruturais ou físicas que reduzam as dimensões mínimas exigidas, admitindo-se tolerância de até 10% (dez por cento).
§2º: As garagens particulares individuais deverão, ainda, atender aos seguintes requisitos:
I – largura mínima de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros);
II – profundidade mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).
§3º: As garagens particulares coletivas deverão observar as seguintes disposições:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – estrutura, paredes e forro em material incombustível;
II – vão de entrada com largura mínima de 3,00 m (três metros), devendo dispor de ao menos 2 (dois) acessos quando comportarem mais de 50 (cinquenta) veículos;
III – vagas com largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento de 5,00 m (cinco metros);
IV – corredores de circulação com largura mínima de 3,00 m (três metros), 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e 5,00 m (cinco metros), para ângulos de estacionamento de 30º, 45º e 90º, respectivamente;
V – vedação à instalação de serviços de abastecimento, lubrificação ou reparos;
VI – obrigatoriedade de sinalização luminosa nas entradas e saídas.
§4º: As garagens comerciais deverão atender, além das exigências gerais, às seguintes condições:
I – serem construídas em material incombustível, admitindo-se madeira ou similares apenas quando não houver tecnologia alternativa;
II – dispor de área de acumulação com acesso direto ao logradouro, quando inexistir circulação independente para entrada e saída, equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da capacidade total de veículos;
III – possuir pisos laváveis, impermeáveis e antiderrapantes;
IV – possuir paredes das áreas de lavagem e lubrificação revestidas de material liso, resistente, lavável e impermeável;
V – utilização obrigatória de sinalização luminosa em acessos.
§5º: As vagas destinadas a pessoas com deficiência deverão ter largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), acrescidas de faixa lateral de transferência de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), sendo admitido o compartilhamento da faixa por duas vagas.
§6º: O piso das vagas destinadas a pessoas com deficiência deverá apresentar inclinação máxima de 3% (três por cento).
§7º: O projeto de novos estacionamentos coletivos, bem como modificações em existentes, especialmente em áreas de interesse histórico ou polos geradores de tráfego, deverá ser submetido previamente à análise do Departamento Municipal de Trânsito.

SEÇÃO V
DOS EDIFÍCIOS DE HOSPEDAGEM

Artigo 140: Além das disposições deste Código e das demais normas municipais, estaduais e federais aplicáveis, os estabelecimentos destinados à hospedagem deverão observar as seguintes exigências:

I – serem construídos com material incombustível, admitindo-se o uso de madeira exclusivamente nas esquadrias, estruturas de cobertura ou revestimento de paredes incombustíveis;
II – dispor, além dos quartos ou apartamentos, de dependências de vestíbulo, com espaço adequado para instalação de portaria e sala de estar;
III – possuir vestiário e instalações sanitárias privativas para o pessoal de serviço;
IV – conter, em cada pavimento, instalações sanitárias segregadas por gênero, na proporção mínima de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório para cada 72 m² (setenta e dois metros quadrados) de área de pavimento, quando não houver sanitários privativos;
V – atender integralmente às normas de segurança contra incêndio, conforme regulamento do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo – CBPMESP e demais normas técnicas pertinentes.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Parágrafo Único: Nos hotéis e estabelecimentos congêneres, as cozinhas, copas, lavanderias e despensas, quando existentes, deverão ter pisos e paredes, até a altura mínima de 2 m (dois metros), revestidos com material liso, lavável e impermeável.

SEÇÃO VI
DOS EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

Artigo 141: A construção ou adaptação de prédios para uso industrial somente será permitida em áreas previamente aprovadas pelo Município, nos termos da Lei de Zoneamento.

Artigo 142: As edificações destinadas a oficinas e indústrias em geral, além das disposições previstas na Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, deverão atender aos seguintes requisitos:

I – ser construídas em material incombustível, admitindo-se madeira ou outro material combustível apenas em soluções técnicas em que não haja alternativa disponível;
II – quando edificadas na divisa do lote, possuir paredes confinantes elevadas a, no mínimo, 1 m (um metro) acima da calha do telhado;
III – dispor de dispositivos de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as exigências do Corpo de Bombeiros ou órgão equivalente.

Artigo 143: Os compartimentos das edificações industriais deverão observar as seguintes disposições:

I – quando possuírem área superior a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados), terão pé-direito mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);
II – quando destinados à manipulação ou ao armazenamento de inflamáveis, deverão atender às normas específicas de segurança aplicáveis a líquidos, sólidos ou gases inflamáveis.

Artigo 144: fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros equipamentos geradores ou concentradores de calor deverão possuir isolamento térmico adequado, observando-se:

I – distância mínima de 1 m (um metro) do teto, ampliada para 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver pavimento superior;
II – distância mínima de 1 m (um metro) das paredes da própria edificação e das edificações vizinhas.

Artigo 145: As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios ou medicamentos deverão atender, ainda, às seguintes condições:

I – possuir, nos compartimentos de fabricação, paredes revestidas até a altura mínima de 2 m (dois metros) com material liso, resistente, lavável e impermeável;
II – possuir pisos revestidos com material resistente, lavável e impermeável, vedado o uso de piso meramente cimentado;
III – assegurar incomunicabilidade direta entre os compartimentos de fabricação e as instalações sanitárias;
IV – dotar as aberturas de iluminação e ventilação de telas milimétricas de proteção.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 146: É vedado o lançamento de esgoto sanitário, de qualquer procedência, bem como de despejos industriais in natura, em redes de águas pluviais, cursos d'água ou redes públicas coletoras de esgoto, sem prévio tratamento autorizado pela concessionária competente.

Artigo 147: As construções industriais deverão atender integralmente à legislação federal e estadual específica, devendo os projetos contemplar sistemas de depuração de resíduos poluentes para fins de aprovação.

SEÇÃO VII
DOS EDIFÍCIOS DE RECREAÇÃO

Artigo 148: As edificações destinadas a teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios esportivos, locais de espetáculos, conferências e similares deverão atender, além das disposições deste Código, às seguintes exigências:

I – serem construídas em material incombustível, admitindo-se madeira ou outro material combustível apenas em esquadrias, lambris decorativos, parapeitos ou estruturas de cobertura, quando não houver alternativa técnica disponível;
II – possuir pé-direito mínimo de 4 m (quatro metros) na área de palco e de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) nas arquibancadas;
III – dispor de instalações sanitárias segregadas por gênero, em proporções mínimas calculadas sobre a lotação máxima de 1,60 m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa, sendo:

a) para o público masculino, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e 1 (um) mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;
b) para o público feminino, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;

IV – serem dotados de dispositivos eletromecânicos de renovação e exaustão do ar;
V – possuir dispositivos de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as normas da ABNT e exigências do Corpo de Bombeiros ou órgão equivalente.

Artigo 149: Nas edificações de que trata o artigo anterior, as portas, circulações, corredores e escadas deverão ter dimensões proporcionais à lotação máxima, observando-se:

I – quanto às portas:
a) a largura mínima corresponderá à dos corredores que as servirem;
b) as portas de saída deverão ter largura total – soma de todos os vãos – equivalente a 1 cm (um centímetro) por lugar, não podendo nenhuma delas ter menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, devendo abrir no sentido da saída e ser dotadas de dispositivos antipânico;

II – quanto às áreas de circulação:
a) corredores longitudinais deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), e os transversais, de 1,70 m (um metro e setenta centímetros);
b) as larguras mínimas deverão ser acrescidas de 1 mm (um milímetro) por lugar excedente a 100 (cem) assentos, na direção do fluxo normal de escoamento;

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

III – os corredores de acesso e escoamento do público deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), acrescida de 1 mm (um milímetro) por lugar excedente a 150 (cento e cinquenta) assentos, considerando-se, quando inexistentes, a lotação calculada na proporção de 1,60 m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) por pessoa;

IV – quanto às escadas:
a) as escadas de saída deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para lotação de até 100 (cem) lugares, sendo acrescida de 1 mm (um milímetro) por assento excedente;
b) quando a altura a vencer for superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), deverão dispor de patamares com profundidade equivalente à largura do acesso;
c) não poderão ser executadas em leque ou caracol;
d) quando substituídas por rampas, estas deverão ter inclinação máxima de 8% (oito por cento) e serem revestidas com material antiderrapante.

§1º: As salas destinadas a espetáculos, conferências, projeções e eventos deverão assegurar condições adequadas de visibilidade, devendo os projetos arquitetônicos apresentar estudos de raios visuais em cortes e plantas, considerando-se a distância entre as fileiras de cadeiras e o palco ou tela de projeção.
§2º: As portas de saída que não se comuniquem diretamente com a via pública deverão conduzir a corredores com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para até 300 (trezentas) pessoas, não podendo ser inferior a 3 m (três metros) quando a lotação superar 600 (seiscentas) pessoas.
§3º: Todas as portas de saída exclusivamente destinadas ao público deverão abrir para o exterior e conter a inscrição "SAÍDA", visível a longa distância.
§4º: As cadeiras dispostas em série deverão atender aos seguintes requisitos:
I – uniformidade;
II – presença de braços;
III – assentos basculantes.
§5º: Cada série não poderá conter mais de 15 (quinze) cadeiras consecutivas, devendo ser intercalada por corredores de, no mínimo, 1 m (um metro) de largura, ampliados conforme a lotação prevista no inciso II deste artigo.
§6º: É vedada a disposição de séries de cadeiras terminando junto às paredes laterais.
§7º: Deverão ser reservados assentos e espaços livres destinados a pessoas com deficiência, proporcionalmente à lotação do recinto, conforme regulamentação específica.

Artigo 150: São indispensáveis, para os prédios de cinema, salas de espera para o público, bilheterias e cabines de projeção apropriadas, as instalações e equipamentos previstos neste Código, sem prejuízo das demais obrigações legais aplicáveis.

CAPÍTULO V
DAS PARTES INTEGRANTES DOS EDIFÍCIOS

SEÇÃO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Diário Oficial assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 2001, e Lei 14.063, de 2020, garantindo autenticidade, validade jurídica e integridade.

Artigo 151: Os edifícios localizados em cruzamentos, esquinas ou alinhamentos prediais deverão ser projetados de modo que o pavimento térreo deixe chanfrado o canto do edifício, formando um triângulo cujos catetos medirão 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada.

Artigo 152: As instalações prediais de água, esgoto, elétrica, telefone e internet deverão observar as normas da ABNT vigentes à época da aprovação do projeto, bem como atender às exigências das concessionárias ou entidades administrativas competentes.

§1º: As exigências das concessionárias deverão constar nos projetos submetidos para aprovação.
§2º: O projeto elétrico será apresentado conforme normas técnicas vigentes e orientações da concessionária local, contendo os requisitos mínimos exigidos.
§3º: As edificações concebidas em sistema coletivo de condomínio deverão apresentar projeto elétrico aprovado pela concessionária, requisito indispensável para liberação do Alvará de Construção pela Prefeitura.
§4º: A concessionária poderá vistoriar a instalação elétrica interna da unidade para verificar o atendimento aos requisitos mínimos.
§5º: Caso o projeto aprovado não seja executado no prazo de 24 meses, deverá ser novamente submetido à concessionária, para atualização e adequação às normas vigentes.

Artigo 153: Os projetos de tubulação de telefonia e internet serão obrigatoriamente aprovados pela concessionária em edifícios de condomínio, devendo o interessado apresentar à Prefeitura o comprovante de aprovação para liberação do Alvará de Construção.

§1º: O Alvará de Construção somente será liberado após a apresentação do comprovante referido.
§2º: Em residências isoladas, o projeto de tubulação será submetido à concessionária quando solicitado pelo interessado.

Artigo 154: Todas as edificações privadas ou públicas deverão dispor de local destinado à segregação de resíduos orgânicos e recicláveis, com material de fácil limpeza, livre acesso à retirada e dentro dos limites do terreno.

Artigo 155: Prédios com quatro ou mais pavimentos ou em condomínios deverão dispor de depósito de resíduos, segregados para orgânico e reciclável, em recinto fechado, com material impermeável, de fácil limpeza e livre acesso.

§1º: Depósitos temporários poderão ser localizados em pavimento térreo ou subsolo, com fácil acesso ao depósito principal.
§2º: Quando houver elevador de serviço, este deverá acessar o pavimento do depósito, não podendo a distância exceder 15 m (quinze metros).

SEÇÃO II
DAS FUNDAÇÕES

Artigo 156: As fundações, qualquer que seja o tipo, deverão permanecer integralmente dentro dos limites do lote, sendo vedado avançar sobre passeios ou imóveis vizinhos.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 157: A execução das fundações deverá garantir que não haja prejuízo a imóveis vizinhos.

SEÇÃO III
DAS PAREDES E DOS PISOS

Artigo 158: As paredes em alvenaria de tijolos comuns que constituírem divisórias entre unidades distintas, bem como aquelas erguidas nas divisas dos lotes, deverão ser estrutural e construtivamente independentes.

Artigo 159: As paredes de banheiros e cozinhas deverão receber revestimento de material impermeável até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único: Nas áreas de serviço, o revestimento de material impermeável será obrigatório, ao menos, nos pontos de utilização direta de água.

Artigo 160: Os pisos de banheiros, cozinhas e áreas de serviço deverão ser revestidos de material impermeável, de forma a assegurar adequada higiene, durabilidade e estanqueidade.

Artigo 161: As paredes erguidas na linha divisória dos lotes urbanos deverão ser totalmente independentes em relação às edificações já existentes no imóvel confrontante.

SEÇÃO IV
DOS CORREDORES, ESCADAS, RAMPAS E ELEVADORES

Artigo 162: Nas edificações residenciais unifamiliares, as escadas deverão atender, cumulativamente, às seguintes exigências:

I – largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);
II – altura máxima do espelho de 0,19 m (dezenove centímetros);
III – profundidade mínima do piso do degrau de 0,26 m (vinte e seis centímetros);
IV – relação entre piso (p) e espelho (e), observada a fórmula: 0,60 m ≤ 2e + p ≤ 0,65 m.

§1º: Nas escadas curvas, a largura mínima será de 0,90 m (noventa centímetros) no ponto de engastamento com a coluna de sustentação, e a profundidade mínima dos degraus será de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), medida na linha de trânsito a 0,50 m (cinquenta centímetros) da borda interna.
§2º: Nas escadas helicoidais (caracol), será admitida largura mínima de até 0,70 m (setenta centímetros).

Artigo 163: As escadas deverão garantir passagem com altura livre nunca inferior a 2,00 m (dois metros).

Artigo 164: Nas edificações de uso público e coletivo, a largura das escadas será definida de acordo com o fluxo de pessoas, em conformidade com normas da ABNT, respeitadas as seguintes exigências:

I – largura mínima recomendável de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), admitindo-se o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
II – altura máxima do espelho de 0,18 m (dezoito centímetros);
III – dimensões uniformes de pisos e espelhos em toda a escada, observadas as condições:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

a) 0,28 m < p < 0,32 m;
b) 0,16 m < e < 0,18 m;
c) 0,63 m < p + 2e < 0,65 m;
IV – profundidade mínima do piso dos degraus de 0,28 m (vinte e oito centímetros);
V – revestimento antiderrapante nos pisos e patamares;
VI – corrimãos e guarda-corpos confeccionados em material rígido, firmemente fixados, devidamente sinalizados e observando:
a) altura constante entre 0,80 m (oitenta centímetros) e 0,92 m (noventa e dois centímetros) acima do piso;
b) fixação pela face inferior;
c) largura mínima de 0,06 m (seis centímetros);
d) afastamento mínimo de 0,04 m (quatro centímetros) da parede.

§1º: Nas escadas com largura superior a 3,00 m (três metros), será obrigatória a instalação de corrimão intermediário, atendidas as exigências constantes do inciso V deste artigo.
§2º: Nas escadas de uso coletivo, sempre que houver mudança de direção ou quando a altura a vencer for superior a 3,00 m (três metros), será obrigatória a interposição de patamar com profundidade mínima equivalente à largura da escada.
§3º: Admitir-se-ão escadas curvas, exclusivamente por motivo justificado de ordem estética, desde que a curvatura externa possua raio mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e que os degraus apresentem largura mínima de 0,28 m (vinte e oito centímetros), medida a 1,00 m (um metro) da borda interna do piso.
§4º: Os edifícios com até 4 (quatro) pavimentos deverão dispor de:
I – saguão ou patamar independente do hall de distribuição;
II – iluminação natural ou sistema de emergência destinado à alimentação da iluminação artificial;
III – porta corta-fogo entre a caixa da escada, seu saguão e o hall de distribuição.
§5º: Os edifícios com 5 (cinco) ou mais pavimentos deverão dispor de antecâmara entre o saguão da escada e o hall de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo, observadas as seguintes condições:
I – ser ventilada por poço de ventilação natural desde o pavimento térreo até a abertura superior;
II – ser iluminada por sistema compatível com aquele adotado para a escada.
§6º: Nas escadas de uso secundário ou eventual poderá ser admitida largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).
§7º: A existência de elevadores não exime a obrigatoriedade de construção de escadas.
§8º: Nos edifícios de apartamentos, é vedado o início das escadas diretamente em frente à porta de acesso à via pública, salvo se esta dispuser de sistema hidráulico ou mecânico de fechamento automático.

Artigo 165: No caso de utilização de rampas em substituição às escadas da edificação, aplicar-se-ão as mesmas exigências relativas ao dimensionamento fixadas para as escadas.

Parágrafo Único: As rampas não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento) e, quando excederem a 6% (seis por cento), deverão possuir revestimento de piso antiderrapante.

Artigo 166: É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações com mais de quatro pavimentos, sempre que a distância vertical entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, considerada no piso de acesso ao edifício, for superior a 12m (doze metros).

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

§1º: Havendo distância superior a 24m (vinte e quatro metros), será exigida a instalação de, no mínimo, dois elevadores.
§2º: A referência de nível para aferição das distâncias verticais será a da entrada principal da edificação, e não a do alinhamento do logradouro, de modo a permitir o eventual vencimento da diferença de cotas por rampa com inclinação máxima de 12% (doze por cento).
§3º: Para efeito de cálculo das distâncias verticais, considerar-se-á a espessura mínima das lajes em 15cm (quinze centímetros).
§4º: Não será computado, no cálculo das distâncias verticais, o último pavimento quando destinado a uso exclusivo do penúltimo, a dependências de uso comum, áreas privativas do condomínio ou residência de zelador.

Artigo 167: Os espaços de acesso ou circulação frontais às portas dos elevadores deverão possuir dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único: Nas edificações em que seja obrigatória a instalação de mais de um elevador, as áreas de acesso de cada par de elevadores deverão ser interligadas em todos os pavimentos.

Artigo 168: O sistema mecânico de circulação vertical — número de elevadores, cálculos de tráfego e demais especificações técnicas — submeter-se-á às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), devendo sua instalação ser executada sob responsabilidade de profissional legalmente habilitado.

Artigo 169: Nas edificações residenciais unifamiliares, os corredores de circulação interna deverão atender aos seguintes requisitos:

I – largura mínima de 90cm (noventa centímetros), quando possuírem até 3m (três metros) de comprimento;
II – largura mínima de 1m (um metro), quando possuírem mais de 3m (três metros) de comprimento;
III – ventilação própria, quando o comprimento for igual ou superior a 6m (seis metros);
IV – iluminação natural, proporcional a 1/20 (um vinte avos) da área do piso, com 50% (cinquenta por cento) de ventilação, quando o comprimento for superior a 10m (dez metros).

Parágrafo Único: Admitir-se-á a utilização de iluminação e ventilação zenital ou artificial.

Artigo 170: Nas habitações coletivas, consideram-se corredores principais aqueles que dão acesso às diversas unidades do edifício, devendo atender às seguintes exigências:

I – largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
II – iluminação proporcional a 1/24 (um vinte e quatro avos) da área do piso, com 50% (cinquenta por cento) de ventilação, quando a área for igual ou superior a 10m² (dez metros quadrados);
III – alargamento de 10cm (dez centímetros) a cada 5m (cinco metros), ou fração, quando o comprimento for superior a 10m (dez metros).

Parágrafo Único: Será admitida ventilação por meio de chaminés de ventilação ou da caixa de escadas.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 171: Nas edificações comerciais, consideram-se corredores principais os de uso comum, devendo observar obrigatoriamente:

I – largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
II – iluminação proporcional a 1/20 (um vinte avos) da área do piso, com 50% (cinquenta por cento) de ventilação, quando a área for igual ou superior a 10m² (dez metros quadrados);
III – alcance da iluminação e ventilação até a distância máxima de 10m (dez metros) de qualquer ponto do corredor.

Parágrafo Único: Admitir-se-á a utilização de chaminés, dutos horizontais ou da caixa de escadas para iluminação e ventilação.

Artigo 172: Consideram-se corredores secundários, nos edifícios comerciais, aqueles destinados exclusivamente ao serviço e de uso da administração do edifício.

Parágrafo Único: Os corredores secundários poderão ter largura mínima de 1m (um metro).

SEÇÃO V
DAS FACHADAS, MARQUISES E BALANÇOS

Artigo 173: Nos logradouros em que for admitida edificação no alinhamento, observar-se-ão as seguintes condições:

I – será permitido o balanço de marquises em relação ao alinhamento do logradouro, desde que:
a) sua projeção horizontal sobre o passeio não ultrapasse 1,20m (um metro e vinte centímetros) a partir da divisa do lote, respeitado o limite de 2/3 (dois terços) da largura do passeio;
b) esteja situada a, no mínimo, 3m (três metros) de altura, contados do ponto mais alto da testada do lote, tendo como referência o piso acabado;
c) não oculte nem prejudique elementos de informação, sinalização ou instalações elétricas;
d) seja executada em material durável e incombustível, dotada de calhas e condutores para águas pluviais, embutidos nas paredes e direcionados sob o passeio até a sarjeta;
e) nas edificações situadas em esquinas, seja implantada em ambas as fachadas, com corte chanfrado.
II – as edificações deverão dispor de marquises ao longo do alinhamento dos logradouros quando tal exigência decorrer da Lei de Zoneamento ou de legislação específica.

Artigo 174: Será permitido o avanço sobre o alinhamento frontal da divisa do lote urbano de balcões ou varandas cobertas que constituam corpos salientes abertos, desde que:

I – situados a altura mínima de 3m (três metros) do piso acabado;
II – não avancem, em projeção horizontal, mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao alinhamento;
III – a soma das medidas externas não ultrapasse 2/3 (dois terços) da extensão da fachada da edificação.

Artigo 175: Será permitido o avanço sobre o afastamento frontal do lote urbano de balcões descobertos ou terraços abertos, desde que:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – sua projeção horizontal não ultrapasse 1,20m (um metro e vinte centímetros) da linha de afastamento;
II – a soma das medidas externas não exceda 2/3 (dois terços) da extensão da fachada da construção.

Artigo 176: Será permitido o avanço sobre o afastamento e sobre o alinhamento frontal da divisa do lote urbano de corpos salientes fechados destinados a áreas de piso, desde que:

I – sua projeção horizontal não ultrapasse 1,20m (um metro e vinte centímetros) ou 2/3 (dois terços) da largura do passeio;
II – a soma das medidas externas não exceda 2/3 (dois terços) da extensão da fachada da construção.

Parágrafo Único: Os corpos salientes referidos no *caput* somente serão admitidos a partir do segundo pavimento, mantida altura mínima de 3m (três metros) em relação ao piso acabado.

Artigo 177: Poderão ser projetados sobre o alinhamento da divisa frontal ou sobre o afastamento molduras e motivos arquitetônicos que não constituam áreas de piso, desde que não avancem, em projeção horizontal, mais de 40cm (quarenta centímetros), e que se situem a partir do segundo pavimento.

Parágrafo Único: No pavimento térreo não será admitida a execução de molduras ou motivos arquitetônicos dentro dos limites do passeio público.

Artigo 178: Será permitida a instalação de toldos sobre o alinhamento da divisa frontal do lote, desde que mantenham altura livre mínima de 2m (dois metros) em relação ao piso acabado.

SEÇÃO VI
DOS COMPARTIMENTOS

Artigo 179: Para os efeitos deste Código, os compartimentos classificam-se em:

I – compartimentos de permanência prolongada;
II – compartimentos de utilização transitória.

§1º: Consideram-se compartimentos de permanência prolongada aqueles destinados ao uso definido e contínuo, caracterizando espaços habitáveis que permitem permanência confortável por tempo indeterminado, tais como dormitórios, salas de jantar, de estar, de visitas, de jogos, de costura, de estudos, gabinetes de trabalho, cozinhas e copas.
§2º: Consideram-se compartimentos de utilização transitória aqueles de uso definido, porém ocasional ou temporário, caracterizando espaços habitáveis que permitem permanência confortável por tempo limitado, tais como vestíbulos, halls, corredores, passagens, caixas de escadas, gabinetes sanitários, vestiários, despensas, depósitos e lavanderias residenciais.

Artigo 180: Os compartimentos de permanência prolongada deverão ser iluminados e ventilados diretamente por aberturas voltadas para espaço exterior.

Artigo 181: Para fins de iluminação e ventilação de compartimentos, os espaços exteriores deverão atender às seguintes condições:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – permitir afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) junto à abertura de iluminação, desde que haja acesso externo e não haja interferência com os afastamentos previstos na Lei de Zoneamento;
II – possuir área mínima de 6m² (seis metros quadrados), com largura mínima de 2m (dois metros) nas paredes perimetrais do poço de iluminação e ventilação;
III – permitir, a partir do primeiro pavimento acima do térreo servido pela área, a inscrição de um círculo cujo diâmetro "D", em metros, seja dado pela fórmula: D = H/3 + 1m, onde H corresponde à distância, em metros, do forro do último pavimento ao piso do primeiro pavimento acima do térreo, servido pelo espaço.

Parágrafo Único: Para efeito do cálculo da altura "H", considerar-se-á a espessura mínima de 15cm (quinze centímetros) para cada laje e o pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Artigo 182: A iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada por meio de poços internos observará as seguintes exigências:

I – permitir a inscrição de círculo com diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para residências unifamiliares servindo um único pavimento, e de 2m (dois metros) para edificações cujo poço atenda a mais de um pavimento;
II – possuir, em ao menos uma parede do compartimento, coincidência integral com uma das dimensões do poço;
III – atender também ao disposto no inciso II do artigo anterior, quando se tratar de edificações com mais de um pavimento.

Artigo 183: A iluminação e ventilação dos compartimentos de utilização transitória poderá ser realizada por poços internos que permitam a inscrição de círculo de diâmetro mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e área mínima de 3m² (três metros quadrados).

Artigo 184: As aberturas destinadas à iluminação e ventilação comunicando-se com o exterior observarão as seguintes restrições:

I – é vedada a abertura em paredes erguidas sobre a divisa do lote;
II – as aberturas mínimas por compartimento serão definidas pelo Código Sanitário Estadual;
III – quando houver varandas ou abrigos, a área iluminada será considerada até o triplo do pé-direito, devendo-se acrescer 25% (vinte e cinco por cento) nas áreas de iluminação e ventilação (aberturas) em relação ao exigido no inciso II.

Artigo 185: Quando houver duas ou mais edificações em um mesmo lote, a distância mínima entre as aberturas destinadas à iluminação e ventilação será de 2m (dois metros).

SEÇÃO VII
DOS PÉS-DIREITOS

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 186: Nas construções residenciais, o pé-direito mínimo será de 2,70m (dois metros e setenta centímetros), admitindo-se redução para 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas abertas, abrigos e terraços.

§1º: Será admitido pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em compartimentos de utilização transitória, tais como banheiros, corredores, halls, vestíbulos, despensas e garagens.
§2º: Em edificações de apartamentos, o pé-direito mínimo será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).
§3º: Nos edifícios de apartamentos que possuam pilotis no pavimento térreo, este deverá apresentar pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros).

Artigo 187: Nas construções comerciais, o pé-direito mínimo será de 3m (três metros).

§1º: Nas edificações comerciais destinadas a serviços, tais como escritórios, consultórios e hotéis, será admitido pé-direito mínimo de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), quando localizados no térreo ou no pavimento imediatamente superior.
§2º: Quando os serviços referidos no parágrafo anterior se localizarem em pavimentos situados acima do segundo, será admitido pé-direito mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros).
§3º: Para utilização de mezanino, o pé-direito mínimo será de 5m (cinco metros), devendo o espaço superior apresentar altura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros). Para os efeitos deste parágrafo, considera-se mezanino a construção que não ultrapasse 1/3 (um terço) da área do piso do salão principal.

SEÇÃO VIII
DAS COBERTURAS

Artigo 188: As coberturas deverão ser completamente independentes das edificações vizinhas situadas na linha de divisa do lote urbano.

§1º: Quando comum a edificações agrupadas horizontalmente, a cobertura deverá possuir estrutura independente para cada unidade autônoma, sendo que a parede divisória deverá ultrapassar o nível do teto, alcançando a altura do último elemento da cobertura, a fim de assegurar total separação entre as unidades.
§2º: As águas pluviais provenientes das coberturas deverão escoar exclusivamente dentro dos limites do lote, sendo vedado o lançamento direto sobre imóveis vizinhos ou sobre logradouros públicos.

Artigo 189: Nas edificações implantadas no alinhamento frontal, as águas pluviais provenientes de telhados, marquises ou quaisquer elementos voltados para o logradouro deverão ser captadas por meio de calhas e condutores e lançadas na sarjeta, mediante tubulação subterrânea sob a calçada.

Artigo 190: Os prédios inferiores são obrigados a receber as águas que correm naturalmente dos prédios superiores.

Parágrafo Único: Se o proprietário do prédio superior realizar obras para facilitar o escoamento, deverá fazê-lo de forma a não agravar a condição natural e anterior do prédio inferior.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 191: O fluxo natural de águas pertencentes ao prédio superior em direção ao prédio inferior não constitui, por si só, servidão em favor deste.

Artigo 192: É vedado:

I – o despejo de águas pluviais na rede de esgoto;
II – o despejo de esgoto ou de águas residuais de lavagem em sarjetas ou em galerias de águas pluviais.

SEÇÃO IX
DOS ALINHAMENTOS E AFASTAMENTOS

Artigo 193: Os afastamentos frontais, laterais e de fundos, em qualquer construção ou reconstrução situada no perímetro urbano, deverão obedecer ao alinhamento e aos recuos obrigatórios estabelecidos na Lei de Zoneamento.

Parágrafo Único: Nos trechos destinados à expansão para implantação do sistema de anel viário, as vias arteriais deverão observar recuo mínimo de 2m (dois metros), independentemente da zona em que se situem.

Artigo 194: As construções poderão ser executadas no alinhamento das divisas laterais e de fundos, desde que não possuam aberturas de qualquer natureza e que as paredes sejam estruturalmente independentes.

Artigo 195: As construções executadas no alinhamento deverão dispor de calhas e condutores que impeçam o escoamento de águas pluviais sobre o imóvel vizinho.

Artigo 196: O afastamento em relação à testada do terreno somente poderá ser aferido a partir dos piquetes de alinhamento fornecidos pela equipe de topografia do Município.

SEÇÃO X
DAS INSTALAÇÕES

Artigo 197: As instalações e equipamentos das edificações deverão ser projetados, dimensionados e executados de modo a assegurar segurança, higiene e conforto aos usuários, em conformidade com as normas técnicas oficiais.

Artigo 198: É obrigatória a execução das seguintes instalações:

I – abastecimento de água;
II – coleta e afastamento de esgoto sanitário;
III – rede elétrica;
IV – telecomunicações (telefone e internet);
V – manejo de resíduos sólidos;
VI – dispositivos de prevenção e combate a incêndio, nos casos exigidos pela legislação específica e pelas autoridades competentes.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 199: As edificações situadas em vias públicas servidas por redes de água e esgoto são obrigadas a se interligarem a essas redes.

Artigo 200: Na ausência de rede pública de esgoto, ou quando não houver viabilidade técnica de ligação em razão do desnível do lote, as edificações deverão ser dotadas de Unidade de Saneamento Individual – USI.

§1º: A implantação da Unidade de Saneamento Individual deverá, preferencialmente, prever a possibilidade de futura ligação à rede pública.
§2º: As águas provenientes de pias de cozinha deverão passar por caixa de gordura antes do lançamento na USI.
§3º: Após o tratamento na USI, os efluentes deverão ser infiltrados no solo por meio de poços absorventes ou valas de infiltração devidamente dimensionados, situados em nível inferior às cotas dos imóveis vizinhos e/ou logradouros, e a uma distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites do lote.
§4º: É expressamente vedado:
I – o lançamento de efluentes sanitários em galerias de águas pluviais ou em sarjetas públicas;
II – o lançamento de águas pluviais na rede de esgoto sanitário.
§5º: A USI deverá ser esgotada periodicamente, em prazo não superior a 2 (dois) anos, devendo ser realizada a manutenção de seus componentes sempre que necessário.

SEÇÃO XI
DOS PARA-RAIOS

Artigo 201: É obrigatória a instalação de sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (para-raios), em conformidade com as normas técnicas oficiais, nas edificações cujo ponto mais alto esteja:

I – a mais de 20m (vinte metros) acima das demais partes da própria edificação; ou
II – a mais de 20m (vinte metros) acima das edificações existentes em um raio de até 80m (oitenta metros).

Artigo 202: A instalação de para-raios será igualmente obrigatória nas edificações isoladas que, ainda que não atinjam as alturas previstas no artigo anterior, sejam destinadas a:

I – edifícios públicos;
II – supermercados;
III – escolas;
IV – cinemas, teatros e shopping centers;
V – terminais rodoviários, aeroportos e edifícios-garagem;
VI – depósitos de inflamáveis ou explosivos.

Artigo 203: Deverão ser providas de para-raios todas as edificações cuja área construída seja igual ou superior a 1.200m² (um mil e duzentos metros quadrados).

SEÇÃO XII
DOS TAPUMES E ANDAIMES

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 204: Toda edificação a ser construída ou demolida deverá ser obrigatoriamente protegida por tapumes totalmente vedados, com altura mínima de 2m (dois metros), de modo a garantir a segurança dos transeuntes no logradouro.

Parágrafo Único: Nas entradas e saídas de veículos, será obrigatória a instalação de dispositivos de sinalização luminosa.

Artigo 205: Os tapumes e andaimes não poderão ocupar mais de 2/3 (dois terços) da largura do passeio, devendo o terço restante permanecer livre e desimpedido para a circulação de pedestres.

Artigo 206: Os andaimes destinados à execução de marquises deverão estar confinados à área delimitada pelos tapumes.

Artigo 207: É vedada a utilização de qualquer parte da via pública para depósito de materiais de construção além dos limites definidos pelo tapume.

Artigo 208: Durante a execução da obra, o responsável técnico deverá conservar o passeio em frente ao imóvel em condições adequadas de uso pelos pedestres.

Parágrafo Único: Em caso de dano ao passeio, será obrigatória a sua reparação, sendo a emissão do "Habite-se" condicionada à conclusão desses serviços.

Artigo 209: Caso a obra permaneça paralisada por prazo superior a 6 (seis) meses, os tapumes e andaimes deverão ser retirados, de modo a desimpedir o passeio público, sendo vedada a manutenção de construções no alinhamento frontal.

Artigo 210: As construções de edifícios com 2 (dois) ou mais pavimentos deverão ser protegidas externamente por bandejas ou dispositivos similares, dotados de proteção lateral.

SEÇÃO XIII
DOS MUROS, CALÇADAS E PASSEIOS

Artigo 211: Os muros e cercas, quando necessários, deverão ser construídos no alinhamento do lote ou recuados em relação a este, a fim de compor áreas ajardinadas.

Artigo 212: O alinhamento público será fornecido pela Prefeitura, mediante requerimento do interessado, sendo sua solicitação obrigatória.

Artigo 213: O Município poderá exigir dos proprietários a construção de muros de arrimo ou de proteção sempre que o nível do terreno se apresentar superior ou inferior ao do logradouro público, ou quando o desnível entre lotes puder comprometer a segurança.

Artigo 214: Os terrenos baldios localizados em vias pavimentadas ou em áreas definidas pelo Poder Executivo deverão ser obrigatoriamente fechados por meio de muros de alvenaria, grades ou cercas vivas, desde que preservada sua função essencial.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 215: Os muros e cercas vivas deverão ser conservados limpos, devidamente pintados e, quando for o caso, podados.

Artigo 216: Nos imóveis com edificação dotada de recuo frontal, poderá ser dispensada a exigência de fechamento da frente, desde que a área seja mantida com ajardinamento regular e adequado.

Artigo 217: Nos lotes de esquina, os muros deverão apresentar corte chanfrado, formando triângulo retângulo com catetos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 218: Os proprietários de imóveis com frente para logradouros públicos pavimentados ou dotados de meio-fio serão obrigados a construir e manter, em bom estado, o passeio correspondente.

§1º: Os passeios deverão apresentar declividade máxima de 3% (três por cento) em sua seção transversal.
§2º: Os passeios deverão acompanhar a declividade natural do logradouro, sendo vedada a execução de degraus.
§3º: Os acessos às garagens poderão ter curvas de concordância, devendo, entretanto, preservar a acessibilidade dos passeios e não obstruir as sarjetas com a colocação de tubos de qualquer natureza.
§4º: Para acesso às garagens, será permitido o rebaixamento das guias e a inclinação dos passeios até o limite de 40cm (quarenta centímetros) em relação à seção transversal.
§5º: Em determinadas vias, o Município poderá padronizar a pavimentação dos passeios por razões técnicas ou estéticas, regulamentando a execução por meio de decreto.
§6º: Os pisos dos passeios deverão ser confeccionados em material antiderrapante, como ladrilhos hidráulicos ou equivalentes de natureza similar.

Artigo 219: Nas faixas elevadas, o Poder Público poderá conduzir as águas das sarjetas por meio de tubos, a fim de compatibilizar a acessibilidade das faixas com os passeios adjacentes.

CAPÍTULO VI
DAS PENALIDADES

SEÇÃO I
DAS IRREGULARIDADES

Artigo 220: Qualquer obra, em qualquer fase de execução, realizada sem a devida licença de construção, ficará sujeita a embargo, interdição, multa e/ou demolição pelo Município, sem prejuízo das demais sanções civis e penais cabíveis.

Parágrafo Único: Estarão igualmente sujeitos a tais penalidades os imóveis cujas licenças venham a ser anuladas, revogadas, cassadas ou prescritas.

Artigo 221: A fiscalização urbana do Município, no âmbito de sua competência, expedirá notificações e autos de infração destinados ao cumprimento das disposições deste Código, endereçados ao proprietário da obra ou ao responsável técnico.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 222: As notificações serão expedidas apenas para cumprimento de exigências acessórias constantes do processo, para regularização do projeto ou da obra, ou ainda para sanar descumprimento das disposições deste Código.

§1º: O proprietário ou responsável técnico terá o prazo fixado na notificação para atender às exigências.
§2º: Esgotado o prazo sem atendimento, será lavrado auto de infração.

SEÇÃO II
DOS EMBARGOS

Artigo 223: A obra em andamento, seja de reparo, reconstrução, reforma ou construção, será embargada, sem prejuízo da aplicação de multas e demais penalidades, quando:

I – estiver sendo executada sem licença do Município;
II – o proprietário ou responsável técnico descumprir notificação preliminar do Município;
III – estiver sendo executada sem acompanhamento de profissional registrado no respectivo Conselho de Classe e no Município;
IV – o profissional responsável renunciar ou tiver suspensa ou cassada sua habilitação pelo respectivo Conselho de Classe;
V – apresentar risco à estabilidade da construção, com perigo iminente para o público ou para os trabalhadores da obra.

Artigo 224: Na ocorrência das hipóteses previstas no artigo anterior, a fiscalização municipal lavrará termo de embargo da obra, encaminhando-o ao responsável técnico ou proprietário, bem como a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos.

Artigo 225: O embargo somente será levantado após o integral cumprimento das exigências consignadas no respectivo termo.

SEÇÃO III
DA INTERDIÇÃO

Artigo 226: Qualquer edificação ou dependência poderá ser interditada, a qualquer tempo, mediante impedimento de sua ocupação, quando oferecer perigo iminente.

Artigo 227: A interdição será imposta pelo Município, por escrito, após vistoria técnica realizada por servidores especialmente designados.

Parágrafo Único: Se não for cumprida a interdição ou não for interposto recurso, o Município adotará as providências administrativas e judiciais cabíveis.

SEÇÃO IV
DA DEMOLIÇÃO

Artigo 228: A demolição total ou parcial de construções será imposta pelo Município, mediante intimação, nos seguintes casos:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

I – quando se tratar de obras clandestinas insuscetíveis de regularização;
II – quando executadas em desacordo com o alinhamento, o uso permitido ou com desrespeito ao projeto aprovado em seus elementos essenciais;
III – quando edificadas em terrenos ou áreas públicas;
IV – quando apresentarem risco iminente à coletividade e o proprietário não atender às determinações de segurança estabelecidas pelo Município.

Artigo 229: Quando a demolição for executada pela Administração Pública, as despesas dela decorrentes correrão por conta do proprietário da obra.

SEÇÃO V
DAS MULTAS

Artigo 230: As multas, sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei ou neste Código, serão aplicadas nas seguintes hipóteses:

I – alteração do projeto em sua execução ou apresentação de informações falsas;
II – ocupação da edificação sem vistoria municipal e sem a emissão do "Habite-se";
III – início de construção sem licença municipal;
IV – ausência de solicitação de vistoria no prazo de 30 (trinta) dias contados da conclusão da obra;
V – desacato aos agentes municipais incumbidos da fiscalização deste Código.

Artigo 231: As multas serão calculadas em Unidades Fiscais de Referência – UFR e obedecerão ao seguinte escalonamento:

I – iniciar ou executar obras sem licença municipal: 300 (trezentas) UFR;
II – executar obras em desacordo com o projeto aprovado: 180 (cento e oitenta) UFR;
III – construir em desacordo com o termo de alinhamento: 240 (duzentas e quarenta) UFR;
IV – depositar materiais sobre o leito do logradouro além do tempo necessário para carga e descarga: 120 (cento e vinte) UFR;
V – demolir prédios sem licença municipal: 360 (trezentas e sessenta) UFR;
VI – não manter, no local da obra, os projetos ou o Alvará de Construção: 120 (cento e vinte) UFR;
VII – deixar de colocar tapumes em obras no alinhamento: 240 (duzentas e quarenta) UFR;
VIII – não fixar, no local da obra, placa de identificação determinada pelo Município: 60 (sessenta) UFR;
IX – desacatar agentes municipais encarregados da fiscalização: 120 (cento e vinte) UFR.

Parágrafo Único: O valor das multas deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMIHS.

Artigo 232: O infrator terá o prazo fixado na notificação para sanar a irregularidade constatada, sob pena de ser considerado reincidente.

Parágrafo Único: O prazo não poderá exceder a 15 (quinze) dias.

Artigo 233: Em caso de reincidência, as multas serão aplicadas em dobro.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Artigo 234: Lavrado o auto de infração, o infrator terá o prazo máximo de 3 (três) dias úteis para recolher o valor da multa à Fazenda Pública Municipal, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legais.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 235: A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial deverá ser fixada em local visível, de modo a permitir sua fácil identificação.

Artigo 236: Nas edificações existentes que não atendam às exigências deste Código, somente serão autorizadas obras que impliquem aumento de capacidade de utilização quando as partes a serem ampliadas estiverem em conformidade com suas disposições.

Artigo 237: As edificações especiais não contempladas neste Código deverão observar a legislação específica aplicável ao respectivo uso.

Artigo 238: Os casos omissos neste Código serão apreciados pelo Órgão Municipal competente, observadas as normas legais, decretos e regulamentos federais, estaduais e municipais pertinentes.

Artigo 239: As edificações irregulares existentes, previamente cadastradas pelo Município, poderão ser regularizadas em conformidade com legislações específicas aplicáveis.

Artigo 240: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogando-se as disposições legais, decretos e demais atos normativos em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

Apiaí - SP, em 06 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 10:50:51 -03'00'

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 489, de 1ª de setembro de 2025, de autoria do Prefeito do Município de Apiaí, S.r. Sergio Victor Borges Barbosa.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

LEI MUNICIPAL N° 409, DE 07 DE JANEIRO DE 2026

"Dispõe sobre a obrigatoriedade de implantação prévia das redes subterrâneas de infraestrutura básica antes da execução das obras de pavimentação, estabelece critérios técnicos de implantação e obriga o envio de relatórios bimestrais à Câmara Municipal, e dá outras providências."

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA, Prefeito do Município de Apiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da legislação específica:

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Apiaí, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º: Fica a Concessionária de Serviço Público de Água e Saneamento Básico do Município de Apiaí obrigada a implantar, de forma prévia e coordenada, as redes subterrâneas de infraestrutura básica antes da execução das respectivas obras de pavimentação das vias públicas.

§1º: Para os fins desta Lei, consideram-se redes subterrâneas de infraestrutura básica aquelas destinadas a:

I – abastecimento de água potável;
II – coleta e esgotamento sanitário;
III – drenagem pluvial;
IV – e demais condutos subterrâneos indispensáveis à infraestrutura urbana essencial.

§2º: As redes de que trata este artigo deverão ser implantadas rentes ao alinhamento das calçadas, de modo a facilitar futuras intervenções, manutenções ou ampliações, evitando o comprometimento do pavimento e reduzindo o impacto sobre a mobilidade urbana.

Artigo 2º: A execução de obras de pavimentação nas vias públicas municipais somente poderá ocorrer após a verificação, pelo órgão técnico competente da Administração Municipal, da efetiva implantação das redes subterrâneas de infraestrutura básica.

Parágrafo Único: O descumprimento do disposto neste artigo acarretará a suspensão imediata da obra, sem prejuízo das penalidades contratuais e administrativas cabíveis à concessionária ou à empresa executora.

Artigo 3º: A Concessionária de Serviço Público de Água e Saneamento Básico deverá encaminhar à Câmara Municipal de Apiaí, relatórios bimestrais contendo informações sobre as obras e serviços de implantação, manutenção e reparo das redes subterrâneas realizados no período.

§1º: Os relatórios deverão conter, no mínimo:

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br

Prefeitura do Município de Apiaí
Estado de São Paulo
"PORTAL DA MATA ATLÂNTICA"

I – descrição técnica das intervenções executadas;
II – localização exata e extensão das obras;
III – cronograma de execução e conclusão;
IV – medidas de recomposição do pavimento e mitigação dos impactos ambientais e urbanos.

§2º: Os relatórios terão caráter informativo e fiscalizatório, destinando-se a subsidiar o exercício das funções de fiscalização e controle externo da Câmara Municipal.

Artigo 4º: O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber definindo os procedimentos de fiscalização, a tramitação dos relatórios e as responsabilidades técnicas envolvidas.

Artigo 5º: As disposições desta Lei aplicam-se a todas as obras de pavimentação promovidas ou custeadas pelo Poder Público Municipal, por suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, concessionárias e permissionárias de serviços públicos.

Artigo 6º: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Apiaí, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Rio Menino - Gabinete do Prefeito,

Apiaí - SP, em 07 de janeiro de 2026.

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846

Assinado de forma digital por SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA:08551639846
Dados: 2026.01.08 11:19:38 -03'00'

SERGIO VICTOR BORGES BARBOSA
Prefeito do Município de Apiaí

Essa Lei teve origem no Projeto de Lei nº 495, de 24 de outubro de 2025, de autoria do Vereador Ricardo Dias de Pontes.

CNPJ 46.634.242/0001-38
Ladeira Manoel Augusto, 92, Apiaí, São Paulo, CEP 18.320-061
Telefone: (15) 3552-8800
www.apiai.sp.gov.br