



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.985

ASSUNTO: LEI Nº 703, DE 17 DE OUTUBRO DE 1.985
(Dispõe sobre Código de Edificações)

CLODOMIRO CORREIA DE TOLEDO, Prefeito Municipal de Jambeiro, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Jambeiro aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei :

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Título I

Normas Administrativas

Capítulo I

Aplicação do Código

ARTIGO 1º - O Código de Edificações de Jambeiro tem por objetivo regulamentar todas as disposições sobre construções, reconstruções, reformas e demolições.

Capítulo II

Definições

ARTIGO 2º - Para todos os efeitos deste código ficam assim definidas as seguintes palavras :



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.985

ASSUNTO:

-fls.2-

- I - alinhamento - é a linha divisória entre o lote e logradouro público ;
- II - alvará de obras - documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura ;
- III - área construída - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação ;
- IV - área livre - é a área do lote não ocupada pelo edifício por sua projeção horizontal ;
- V - área ocupada - é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo ;
- VI - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno ;
- VII - declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal ;
- VIII - dependência de uso comum - é o compartimento ou conjunto de compartimentos e instalações das edificações que poderão ser utilizadas em comum por usuários de duas ou mais unidades autônomas ou pela totalidade dos usuários de edificação ;
- IX - edificação residencial unifamiliar - é a edificação que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto e contendo apenas uma unidade autônoma residencial ;
- X - edificação de residências agrupadas horizontalmente é duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum - mas com áreas privativas para acesso e circulação ;
- XI - edificação residencial multifamiliar - duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como corredores, escadas, vestíbulos, etc;
- XII - embargo - é o ato administrativo que determina a paralização de uma obra;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.9º5

ASSUNTO:

-fls.3-

- XIII - habite-se - é o documento que autoriza a ocupação de uma edificação, expedido pela Prefeitura ;
- XIV - logradouro público - é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população ;
- XV - lote urbano - é o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável ;
- XVI - passeio ou calçada - é a parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres ;
- XVII - pavimento - é o conjunto de compartimentos situados/ no mesmo nível numa edificação ;
- XVIII - pé-direito - é a distância entre o piso e o forro de um compartimento ;
- XIX - pequenos reparos - obras que não alteram as partes / essenciais da construção, como por exemplo : substituição de telhado, revestimentos, pisos, etc ;
- XX - recuo - é a distância entre o limte externo da área/ ocupada por edificação e divisa do lote ;
- XXI - reforma - é a alteração da edificação no todo ou em parte, em seus componentes essenciais, por acréscimo supressão ou modificação ;
- XXII - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada/ por edificação, num terreno, e a área desse mesmo / terreno ;
- XXIII - unidade autônoma residencial - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, para / moradia no caso de edifícios, coincide com apartamento ;
- XXIV - unidade autônoma - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário ou inquilino, de - uso não-residencial ; e
- XXV - vistoria - é a diligência efetuada pela Prefeitura , tendo por fim verificar as condições de uma obra .



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -> CEP 12.290 -> JAMBEIRO -> S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.965

ASSUNTO:

-fls.4-

Capítulo III

Licença para construir

ARTIGO 3º - Nenhuma construção, reconstrução ou reforma será feita sem prévia licença da Prefeitura e sem responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ Único - A licença dependerá da existência de um projeto / que siga as exigências mínimas estabelecidas neste Código e será efetivada com a expedição de " Alvará de Construção ".

ARTIGO 4º - Não dependem da licença para construir :

- I - Os Serviços de limpeza, pintura, consertos e reparações/ no interior de edifícios que não impliquem em alteração/ da parte essencial ;
- II - A construção provisória de cômodos destinados a depósito de materiais de obra devidamente licenciada e cuja demolição seja feita logo após o término da referida obra;
- III - A reconstrução de muros, desde que não estejam sujeitos/ a modificação do alinhamento ;

ARTIGO 5º - O "Alvará de Construção" prescreverá em 2 anos / caso não seja iniciada a obra; prescrito do "Alvará de Construção", poderá o interessado requerer a revalidação do mesmo, ficando a sua concessão, entretanto, sujeita às normas vigentes .

§ Único - Para efeito da aplicação deste dispositivo, é considerada iniciada a obra cujos alicerces estejam terminados .

Capítulo IV

Licença para demolir

ARTIGO 6º - No caso de demolição total ou parcial, o interessado deverá obter prévia autorização da Prefeitura através de requerimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.9º5

ASSUNTO:

-fls.5 -

ARTIGO 7º - A Prefeitura poderá exigir, em casos especiais e a seu critério, que as demolições sejam feitas sob a responsabilidade técnica de profissionais legalmente habilitados.

Capítulo V

Vistoria

ARTIGO 2º - Terminada a construção, reconstrução ou reforma de edifício, qualquer que seja o seu destino, o mesmo somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do HABITE-SE "

§ 1º - O Habite-se será concedido pela Prefeitura após satisfeitas as seguintes condições :

- I - Estar a obra completamente concluída ;
- II - Ter sido obedecido o projeto e memorial aprovado ;

§ 2º - Em casos especiais e a critério da Prefeitura, poderá ser concedido o "Habite-sê parcial.

§ 3º - Os concessionários, departamentos ou serviços responsáveis pelo fornecimento de água, luz, telefone e outros somente poderão ligar, em caráter definitivo, suas redes às novas construções que possuam " Habite-se".

Capítulo VI

Profissionais Habilitados

ARTIGO 9º - Só poderão projetar, dentro de suas atribuições, os profissionais devidamente registrados no CREA e na Prefeitura .

ARTIGO 1º - Será obrigatória a colocação de placa com caracteres bem visíveis, no local da obra, contendo a indicação do nome , título e endereço do profissional pela obra, com dimensões mínimas de 0,50 x 1,00 metro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de outubro de 1985

ASSUNTO:

-fls.6-

Capítulo VII

Infrações e penalidades

ARTIGO 11 - Todas as obras de construção, reconstrução ou reforma que não obedecerem às prescrições deste Código estarão sujeitas às seguintes penalidades :

- I - Embargos ;
- II - Interdição do prédio ou da atividade ; e
- III - Demolição.

Seção I

Embargos

ARTIGO 12 - As obras de construção, reconstrução ou reformas ficam sujeitas a embargos quando :

- I - Estiverem sendo executadas sem o "Alvará de Construção"
- II - Desrespeitarem o projeto aprovado em parte essencial ;
- III - Não forem observadas as diretrizes de alinhamento e de / nivelamento fornecidos pela Prefeitura;
- IV - Estiver em risco sua estabilidade com perigo para pessoas ou prejuízo para terceiros;
- V - Contrariarem as normas da legislação em vigor.

§ Único - Verificada a infração de qualquer dos incisos deste artigo, a Prefeitura através da seção competente embargará a obra

ARTIGO 13 - Do embargo será lavrado auto no qual constará :

- I - Nome do infrator ;
- II - O artigo ou parágrafo infringido;
- III - Data ;
- IV - Assinatura do autuante e testemunha ;
- V - local da obra;
- VI - assinatura do infrator se a quizer fazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de outubro de 1.9º5

ASSUNTO:

-fls.7-

ARTIGO 14 - O embargo só será levantado após o cumprimento / das exigências consignadas no auto .

ARTIGO 15 - Se o infrator desprezeitar o embargo ou não / cumprir as exigências consignadas no auto , ficará sujeito à pena de demolição prevista neste código.

Seção II

Interdições

ARTIGO 16 - Qualquer edifício, no todo ou em parte, pode- / rá ser interditado, com o impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos :

- I - Se for utilizado para fins diversos dos especificados / no respectivo projeto ;
- II - Se não atender aos requisitos de higiene e segurança es / tabelecidos na legislação vigente;
- III - Se estiver em risco a sua estabilidade.

§ Único - A interdição prevista neste artigo só será efeti- / vada após vistoria feita por autoridade municipal competente.

Seção III

Demolições

ARTIGO 17 - A demolição total ou parcial de qualquer obra / será imposta nos seguintes casos :

- I - quando houver risco iminente de ruir e o proprietário / não providencia a demolição da obra ou deixar de tomar as medidas necessárias à sua segurança ;
- II - Por inobservância do alinhamento ou nivelamento deter- / minado pela Prefeitura ;
- III - Por inobservância do projeto aprovado em parte essencial quando a obra não puder ser regularizada com a aprovação de um novo projeto ;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1985

ASSUNTO:

-fls.º-

IV - construção clandestina, quando a mesma não puder ser regularizada com aprovação de projeto regulamentar ;

V - quando ocorrer a hipótese prevista no artigo 15 deste Código .

§ 1º - A demolição de obra clandestina poderá ser efetivada mediante ordem administrativa.

§ 2º - A demolição de obra licenciada será pleiteada judicialmente em ação própria .

Capítulo VIII

Disposições diversas

ARTIGO 1º - Verificada qualquer infração a este código, a Prefeitura, além das sanções a seu cargo, comunicará o fato ao CREA.

ARTIGO 19 - Sempre que o infrator resistir ou por qualquer meio tentar impedir as medidas coercitivas da administração, será solicitada força policial para o cumprimento da lei .

ARTIGO 20 - A Prefeitura poderá cassar a licença de funcionamento de qualquer atividade existente em prédio interditado ou sujeito a demolição.

Título II

Normas para as edificações

Capítulo I

Projetos

ARTIGO 21 - Os projetos a que se refere o artigo 3º serão submetidos à aprovação da Prefeitura em 3 vias, obedecendo à padronização regulamentar e compreendendo as seguintes partes :

I - Planta de todos os pavimentos com a indicação do destino de cada compartimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.985

ASSUNTO:

-fls.9-

- II - Elevação das fachadas voltadas para a via pública ;
- III - Cortes transversal e longitudinal ;
- IV - Planta de locação na qual se indique a posição do edifício a construir, em relação às divisas do lote e às outras construções nele existentes e sua orientação ;
- V - Perfis do terreno, tomado como referência do nível, o nível do eixo da rua ;
- VI - Memorial descritivo dos materiais, processos e equipamentos a serem empregados na construção ;
- VII - Indicação da forma pela qual os prédios serão abastecidos de água potável e do destino a ser dado às águas residuárias.

§ Único - Alterações no projeto aprovado só poderão ser feitas mediante a aprovação de um novo projeto.

ARTIGO 22 - As peças gráficas obedecerão às seguintes escalas : 1:00 para as plantas do edifício ; 1:50 ou 1:100 para corte e / fachadas; 1:200 para plantas de locação e perfis do terreno. Outras escalas só serão usadas quando justificadas tecnicamente.

§ 1º - A escala não dispensa o emprego de cotas para indicar as dimensões dos diversos cômodos, pés direitos, e posição das linhas/limitrôfes.

§ 2º - Nos projetos de reforma, acréscimos ou reconstrução , serão apresentados :

- I - A tinta preta, as partes a conservar ;
- II - A tinta vermelha, as partes a construir ;
- III - A tinta amarela, as partes a demolir .

ARTIGO 23 - Todas as partes gráficas e memoriais do projeto deverão ter, em todas as vias, as assinaturas autografadas :

- a) do proprietário ou de seu representante legal ;
- b) do responsável técnico pela construção ;
- c) do autor do projeto.

§ Único - O responsável técnico e o autor do projeto deverão indicar o numero de registro do CREA, o numero de registro na Prefeitura, e o número da ART.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.985

ASSUNTO:

-fls.10-

ARTIGO 24 - A autoridade Municipal competente poderá determinar correções ou retificações, bem como exigir informações, complementações, esclarecimentos e documentos, sempre que necessários ao cumprimento das disposições deste código.

Capítulo II

Especificações Construtivas gerais

ARTIGO 25 - Os materiais empregados nas construções deverão / ser adequados ao fim a que se destinam e atender às normas e especificações da ABNT.

ARTIGO 26 - Toda edificação deverá ser perfeitamente isolada / da unidade e emanções provenientes do solo, mediante impermeabilização entre os alicerces e as paredes e em todas as superfícies, da própria / edificação e das edificações vizinhas, sujeitas à penetração de umidade.

ARTIGO 27 - As paredes terão espessuras e revestimentos suficientes a atender às necessidades de resistência, isolamento térmico, acústico e impermeabilidade segundo sua posição e os materiais nelas / empregados.

ARTIGO 28 - A cobertura dos edifícios será feita com materiais impermeáveis, incombustíveis e maus condutores de calor.

Capítulo III

Disposições Diversas

ARTIGO 29 - Os sistemas privados de abastecimento de água ou de disposição de esgotos deverão ser submetidos à aprovação da autoridade sanitária.

§ 1º - Os poços e fossas, bem como a disposição de efluentes / no solo, deverão atender às normas da ABNT.

§ 2º - Cada prédio deverá ter um sistema independente de afastamento de águas residuais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1985

ASSUNTO:

-fls.11-

Capítulo IV

Normas específicas das edificações

ARTIGO 30 - Toda habitação deverá dispor de pelo menos um / dormitório, uma cozinha, uma instalação sanitária e uma área de ser-/viços.

ARTIGO 31 - As Salas, dormitórios e cozinhas das habitações deverão apresentar áreas não inferiores às seguintes:

1. Salas : 9:00 m2
2. Dormitórios
 - a) quando se tratar de um único, além da sala:12:00 m2 ;
 - b) quando se tratar de dois:10.00m2 para cada um ;
 - c) quando se tratar de mais de dois:10:00m2 para um deles e 9:00 m2 para cada um dos demais, sendo permitido um com área de 6:00 m2 ;
 - d) quando se tratar de sala-dormitório :16:00 m2;
 - e) quartos de vestir, quando conjugados e dormitórios : 4:00m2
3. Cozinhas :4,00 m2

ARTIGO 32 - As cozinhas terão paredes, até a altura de 1.50m no mínimo, e os pisos, revestidos de material liso, resistente impermeável, e não se comunicarão diretamente com dormitórios ou compartimen-
tos sanitários .

§ Único - Nas cozinhas deverão ser assegurada ventilação / permanente.

ARTIGO 33 - As despensas deverão ter área mínima de 6:00m2/ e a menor dimensão não inferior a 2,00 m.

ARTIGO 34 - Em qualquer habitação as peças destinadas a depósito e rouparia, tendo área superior a 3,00 m2, deverão satisfazer / às exigências de insolação e iluminação prescritas para dormitórios.

ARTIGO 35 - Em toda habitação deverá haver pelo menos um / compartimento provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro com :



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1985

ASSUNTO:

-fls.12-

1 - área não inferior a 2,50 m² ;

2 - Paredes até altura de 1,50m, no mínimo, eos pisos revesti-
dos de material liso, resistentes, impermeável e lavável.

§ ÚNICO - Nestes compartimentos deverá ser assegurada ventila-
ção permanente.

ARTIGO 36 - Os pisos e paredes dos demais compartimentos se-
rão revestidos com materiais adequados ao fim a que se destinam.

ARTIGO 37 - A largura dos corredores internos e das escadas /
não poderão ser inferior a 0.90m; nos edifícios para fins comerciais ,
a largura mínima é de 1,20m, quando de uso comum.

§ Único - A largura mínima das escadas destinadas a acesso de
jiraus, torres, adegas, e outras situações similares será de 0,60 m.

ARTIGO 38 - As escadas não poderão ter dimensões inferiores/
aos valores abaixo :

1. degrau com piso (p) e espelho (e) atendendo à relação
 $0.60\text{ m} < 2e + p < 0,65\text{m}$

ARTIGO 39 - Os pés-direitos mínimos serão os seguintes:

1. Em compartimentos situados em pavimento térreo e destinados
a comércio : 4,00 m;

2. Salas e dormitórios : 2,70 m;

3. Garagens : 2,30 m ;

4. Demais compartimentos : 2,50 m ;

§ Único - Os compartimentos situados em subsolo ou porões de-
verão atender aos requisitos deste artigo, segundo seu destino.

Capítulo V

Insolação, iluminação e ventilação

ARTIGO 40 - Para fins de iluminação e ventilação natural, to-
do compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente /
com o exterior.

§ 1º - As escadas deverão ter iluminação natural direta ou
indireta.

§ 2º - Para efeito de iluminação e ventilação, as dimensões/
dos espaços livres, em planta, serão contadas entre as projeções das



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1.985

ASSUNTO:

-fls.13-

saliências .

ARTIGO 41 - Consideran-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de compartimentos de permanências prolongada os espaços livres onde possa se inscrever uma circunferência de 2,00 m de diâmetro.

ARTIGO 42 - Para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência curta serão suficientes os espaços livres onde possa se inscrever uma circunferência de 1,50 m de diâmetro.

ARTIGO 43 - Os espaços livres citados nos artigos 41 e 42 serão suficientes para iluminar e ventilar prédios de até 10m de altura. Acima deste limite deverá ser obedecido em todas as faces da construção / recuo $r = H/4$, onde h é a altura do prédio, em metro.

§ Único - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio / de duto, de seção não inferior a 0,40 m² com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00m. Os dutos deverão se abrir / para o exterior e ter as aberturas teladas.

ARTIGO 44 - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a :

1. Nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários : 1/º da área do piso com o mínimo de 0,60 m².
2. Nos demais compartimentos : 1/10 da área do piso com o mínimo de 0,60 m².

ARTIGO 45 - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

ARTIGO 46 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for / maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

ARTIGO 47 - Em casos especiais poderão ser aceitas ventilações e iluminações artificiais, em substituição às naturais desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da ABNT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAMBEIRO

Rua Coronel João Franco de Camargo, 90 -:- CEP 12.290 -:- JAMBEIRO -:- S.P.

OF. N.º

Em 17 de Outubro de 1985

ASSUNTO:

-fls.14-

ARTIGO 4º - Nas demais edificações, os compartimentos deverão ter conformações e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos em suas normas técnicas especiais.

Capítulo VI

Disposições Finais

ARTIGO 49 - Este Código entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Jambéiro, aos 17 de outubro de 1.985.

CELODOMIRO CORREIA DE TOLEDO
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado na Secretaria da Prefeitura aos, 17 de outubro de 1.985.

Luiza Santos
LUIZA MARTINS DOS SANTOS
Secretária