



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

**TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**TÍTULO II DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES**

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO

*SEÇÃO I DO ALVARÁ DE OBRA*

*SEÇÃO II DO PROJETO SIMPLIFICADO*

*SEÇÃO III DO PROJETO COMPLETO*

*SEÇÃO IV DO COMUNIQUE-SE*

*SEÇÃO V DOS PRAZOS E DA VALIDADE*

*SEÇÃO VI DO CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)*

*SEÇÃO VII DAS ATIVIDADES TEMPORÁRIAS*

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

*SEÇÃO I DO ZONEAMENTO*

*SEÇÃO II DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS*

*SEÇÃO III DA TAXA DE PERMEABILIDADE*

*SEÇÃO IV DA DRENAGEM URBANA*

*SEÇÃO V DAS ESTRUTURAS, PAREDES DE VEDAÇÃO, PISOS E TETOS*

*SEÇÃO VI DO PÉ-DIREITO E ALTURA DO PAVIMENTO*

*SEÇÃO VII DO MEZANINO*

*SEÇÃO VIII DA COTA DE SOLEIRA*

*SEÇÃO IX DOS COMPARTIMENTO DAS EDIFICAÇÕES*

*SEÇÃO X DAS GUARITAS, LIXEIRAS, CENTRAL DE GÁS E ESCADAS*

*SEÇÃO XI DAS CALÇADAS, PASSEIOS, MUROS E GRADIS*

*SEÇÃO XII DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES NAS EDIFICAÇÕES*

*SEÇÃO XIII DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES PARA VEÍCULOS*

*SEÇÃO XIV DO ESTACIONAMENTO*

*SEÇÃO XV DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E LAZER PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR*

*SEÇÃO XVI DOS ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E QUIPAMENTOS PARA DESLOCAMENTO VERTICAL*

*SEÇÃO XVII DAS ESTAÇÕES RÁDIO-BASE*

*SEÇÃO XVIII DAS OBRAS EM CONTÊINERES*

CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

*SEÇÃO I DA VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA*

*SEÇÃO II DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA*

*SEÇÃO III DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA*

*SEÇÃO IV MULTAS*

**TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

*ANEXO I MODELO DE FOLHA DE ROSTO*

*ANEXO II MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DE PROJETO*

*ANEXO III ESQUEMA DE MEZANINO*

*ANEXO IV PROPORÇÃO DE UNIDADES SANITÁRIAS CONFORME O USO*



# **Prefeitura Municipal de Itanhaém**

## **Estância Balneária**

Estado de São Paulo

*ANEXO V CONFIGURAÇÃO DE VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL COM MAIS DE 15 VAGAS*

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

*ANEXO VII TABELA DE MULTAS*

*ANEXO VIII – GLOSSÁRIO*



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

**LEI Nº XXXX DE XX DE XXXXXXXX DE 2022**

**“Dispõe sobre o novo Código de Edificações e Instalações no Município de Itanhaém”**

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**, Prefeito Municipal de Itanhaém,

**FAÇO SABER** que a Câmara do Município de Itanhaém decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º**- Esta Lei, denominada Código de Edificações e Instalações de Itanhaém, estabelece normas que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no município.

**Parágrafo único** - Todos os projetos de obras e instalações deverão estar de acordo com esta Lei, com a legislação vigente sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sobre Parcelamento do Solo para fins urbanos, bem como os princípios previstos na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém (PDDI) e toda Legislação Federal e Estadual pertinentes à matéria.

**Art. 2º** - Todos os logradouros públicos e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter permanente unifamiliar, deverão ser projetadas e construídas de modo a permitir o acesso, a circulação e a utilização por Pessoas com Deficiências e Pessoas com Mobilidade Reduzida, conforme a Norma Brasileira (NBR) 9.050/2020 e alterações posteriores da ABNT.

**Art. 3º** - Para construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, impactos ao meio ambiente, será exigida a critério do Município, licença prévia ambiental dos órgãos estadual e/ou municipal de controle ambiental, conforme disposto na legislação pertinente.

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

**Art. 4º**- É parte integrante desta Lei os anexos:

**I** - Anexo I – Modelo de Folha de Rosto;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

- Projeto;
- II** - Anexo II – Modelo de Declaração de Conformidade de
  - III** - Anexo III – Esquema de mezanino;
  - IV** - Anexo IV – Proporção de unidades sanitárias conforme o uso;
  - V** - Anexo V – Configuração de via de circulação interna no caso de condomínio edilício horizontal com mais de 15 vagas;
  - VI** - Anexo VI – Número mínimo de vagas a serem previstas dentro do lote/edificação por categoria de uso; e
  - VII** - Anexo VII – Tabela de multas;
  - VIII** - Anexo VIII – Glossário.

## TÍTULO II

### DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES

#### CAPÍTULO I

#### DOS OBJETIVOS

**Art. 5º** - São objetivos do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém:

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

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

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

#### CAPÍTULO II

#### DAS RESPONSABILIDADES

**Art. 6º** - Considera-se profissional habilitado o técnico registrado perante os órgãos federais fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos, e em Itanhaém, este agente pode assumir as funções de:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**I** - Responsável técnico pelo projeto, sendo responsável pelo atendimento à legislação pertinente na elaboração do projeto, pelo conteúdo das peças gráficas e pelas especificações e exequibilidade de seu trabalho, com a conformidade do projeto às normas técnicas gerais e específicas de construção e às disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações sendo de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto, de acordo com a declaração de conformidade a ser apresentada nos termos desta proposta; e

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

§1º - O profissional habilitado deve estar em dia com as suas obrigações tributárias perante a prefeitura municipal, sob pena, em caso de inadimplência, de ter impedida sua atuação como responsável pelo processo de licenciamento de obra.

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

§3º - A observância das disposições do Código de Edificações e Instalações de Itanhaém não desobriga o profissional do cumprimento das normas disciplinadoras de sua regular atuação, impostas pelo respectivo conselho profissional, e daquelas decorrentes da legislação federal, estadual e municipal.

§4º - Somente profissionais legalmente habilitados e cadastrados na Prefeitura podem elaborar e executar projetos no território do município.

§5º - A prefeitura se exime do reconhecimento dos direitos autorais ou pessoais referentes à autoria do projeto e à responsabilidade técnica.

§6º - A prefeitura não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

§7º - O projeto deve prever a segurança de uso e deve observar as disposições estabelecidas nas normas pertinentes ao sistema construtivo e de estabilidade, condições de escoamento, condições construtivas especiais de segurança de uso, potencial de risco, instalações elétricas e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, equipamentos e sistemas de segurança contra incêndio e aos sistemas complementares.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

§8º - O projeto deve observar as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás.

**Art. 7º**- Os profissionais habilitados para elaboração dos projetos e para execução de obras devem respeitar as seguintes normas, as quais são complementares a presente lei:

- I** - Código Civil (Lei 10.406/2002);
- II** - Disposições do plano diretor, da legislação de uso e ocupação do solo e de parcelamento urbano;
- III** -Legislação referente ao patrimônio ambiental e cultural dos três níveis de governo (municipal, estadual e federal);
- IV** -Normas de segurança contra incêndio e pânico do corpo de bombeiros e da defesa civil;
- V** - Normas de segurança e saúde do trabalhador;
- VI** -Normas e restrições das autoridades sanitárias competentes;
- VII** - Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais, competentes pela política de saúde;
- VIII** - Disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;
- IX** -Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;
- X** - Disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;
- XI** -Disposições normativas referentes à acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (ex.: NBR 9050/2015 e suas atualizações/substituições);
- XII** - Disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;
- XIII** - Disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no município;
- XIV** - Todas as normas técnicas brasileiras (NBRs da ABNT) aplicáveis à edificação e aos projetos de edificações; e
- XV** - Plano de segurança aeroportuário.

**Art. 8º** - São responsabilidades do(s) proprietário(s)/compromissário(s):

- I** - Manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;
- II** - Contratação de profissionais habilitados junto ao CREA, CAU ou CFT (quando autorizado) para realização de projetos e execução das obras;
- III** -Garantir a segurança dos pedestres e dos imóveis vizinhos durante as obras de construção, reforma ou demolição; e



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

**Art. 9º** - São de responsabilidades do Poder Executivo Municipal:

**I** - Analisar os requerimentos de alvará de aprovação de projeto, demolição, construção, regularização e CVCO, nos termos da legislação vigente, incluindo parâmetros urbanísticos;

**II** - Fiscalização da execução e da utilização das edificações;

**III** - Vistoria de obras para a CVCO, nos termos na legislação vigente; e

**IV** - Autuar as infrações.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO LICENCIAMENTO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DO ALVARÁ DE OBRA**

**Art. 10** - Considera-se Alvará de Obra a licença expedida pela prefeitura municipal que atesta que o projeto apresentado atende aos requisitos do Código de Edificações e Instalações e os parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na LUOS, autorizando o início da obra.

**Art. 11** - O Alvará de obra é um termo que abarca todas as obras, entendido como algo a ser construído, algo já construído, em situação regular ou não, ou algo já construído passível de reforma, sendo exigida esta licença para os seguintes casos:

**I** - Construção: Licenciamento destinado a novas edificações à serem construídas;

**II** - Reforma com ampliação: Licenciamento destinado ao acréscimo de áreas contíguas às edificações existentes;

**III** - Demolição: Licenciamento destinado à demolição total ou parcial de edificações existentes, que poderá ser aprovado concomitantemente com processo de licenciamento de construção;

**IV** - Regularização: Licenciamento destinado a edificações já construídas que se enquadram em regulamento municipal específico; e

**Parágrafo único** – O Alvará de Obra constitui no documento que permite o início da obra e qualifica o responsável técnico pela construção.

**Art. 12** - Fica autorizada a emissão de “alvará de projeto”, o qual não permite o início da execução da obra, apenas atesta a conformidade do projeto em relação



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

à legislação vigente, cuja solicitação deve ser feita no momento do requerimento, apresentando todos os documentos indicados pela legislação em vigor.

**Art. 13 -** Após a emissão do alvará de obra, somente serão aceitas pequenas alterações no projeto, desde que não altere a implantação inicialmente aprovada, não sendo admitido mudança do uso inicialmente previsto.

**§1º -** O projeto modificativo deverá ser aprovado pela municipalidade e não poderá conter, em relação ao projeto anteriormente aprovado:

- I -** Alteração superior a 10% nas áreas computáveis;
- II -** Alteração superior a 10% nas áreas não computáveis; e
- III -** Alteração superior a 10% na taxa de ocupação e/ou taxa de permeabilidade, ainda que a(s) mesma(s) respeite(m) os parâmetros definidos pela zona incidente.

**§2º -** A alteração de projeto efetuada após a emissão do alvará poderá ser solicitada antes da emissão do CVCO (certificado de vistoria e conclusão de obras).

**§3º -** É permitida a alteração parcial de unidade aprovada em alvará de obra de condomínio edilício horizontal que constitui parte de condomínios residenciais horizontais.

**Art. 14 -** Em caso de alteração dos profissionais habilitados, a Prefeitura Municipal irá notificar o autor do projeto para ciência.

**Art. 15 -** A obtenção do licenciamento de obras deverá ser precedida de requerimento dirigido ao (a) Secretário(a) de Obras e Desenvolvimento Urbano, a ser elaborado pelo proprietário ou compromissário ou procurador legalmente constituído, com a apresentação dos seguintes documentos obrigatórios independente do enquadramento do projeto (“simplificado” ou “completo”):

- I -** Cópia da matrícula atualizada do registro de imóveis (90 dias);
- II -** Termos de responsabilidade assinados pelos participantes/requerentes;
- III -** Prancha(s) do projeto assinadas pelos profissionais habilitados, conforme enquadramento (“simplificado” ou “completo”);
- IV -** Certidão de Medidas e Confrontações, que será obtida no site da Prefeitura, no Serviço Cidadão, de forma gratuita;
- V -** Certidão Técnica Ambiental, que será requerida no site da Prefeitura, no Serviço Cidadão e liberada ‘on-line’, após a quitação do boleto; e
- VI -** 1 (uma) via do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme trata da Lei Municipal nº 4.111/16 e seu Decreto regulamentado nº 3.578/2017;
- VII -** 1 (uma) via do projeto aprovado nos órgãos de defesa do patrimônio histórico ou outros órgãos específicos, quando for o caso;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**VIII -** ART/RRT/TRT assinada e quitada para a elaboração de projeto e para execução de obra (dispensado quando o requerimento indicar somente o “alvará de projeto”);

**IX -** Procuração, quando necessário;

**X -** CPF ou CNPJ do proprietário ou compromissário;

**XI -** Endereço eletrônico do proprietário ou compromissário e do responsável técnico; e

**XII -** Todas as cópias de plantas e memoriais deverão mencionar os nomes do(s) proprietário(s) e responsável(eis) técnico(s), assim como as respectivas assinaturas, n.º do CREA/n.º CAU, n.º CFT, n.º da inscrição municipal, ART/RRT/TRT.

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

**§2º -** Para instruir a análise do projeto e dos demais documentos, poderá ser aceita somente uma via, devendo ser acrescentadas outras 04 (quatro) vias de Projeto (“simplificado” ou “completo”) e 03 (três) vias de cada memorial/laudo posteriormente para receber o carimbo de aprovação.

### SEÇÃO II

#### DO PROJETO SIMPLIFICADO

**Art. 16 -** O Projeto Simplificado é o conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria e demais parâmetros urbanísticos relevantes da edificação projetada, dispensada a representação dos compartimentos internos, suas dimensões e destinação considerando a finalidade lógica e o uso a ser aprovado.

**Art. 17 -** Adota-se que, sem prejuízo da qualidade urbana, as edificações que possuem até dois pavimentos poderão ser licenciadas por meio de projeto simplificado.

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

**Art. 18 -** A análise de projetos será efetuada pela Secretaria Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano ou órgão correspondente com relação aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos pela legislação vigente.

**Art. 19 -** O Projeto Simplificado deverá ser apresentado preferencialmente em prancha única, nos tamanhos determinados pela NBR 10068/1987 ou norma técnica que a substitua, em escala adequada para perfeita leitura e compreensão e obedecer ao conteúdo:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

itens:

I - Planta esquemática do térreo demonstrando os seguintes

pavimentação existente;

fi;

texto, cotas e linhas de projeção;

cotados;

revestimentos;

de recuo frontal;

diferentes elementos construtivos representados nas plantas;

pavimentos em balanço;

computáveis. No caso de reformas com ampliação de área e/ou demolições, deverão ser indicadas as áreas a construir e a demolir.

II - Planta esquemática dos demais pavimentos, se houver, com hachuras distintas para áreas computáveis e não computáveis. No caso de reformas com ampliação de área e/ou demolições, deverão ser indicadas as áreas à construir e à demolir;

III - Corte esquemático que demonstre a volumetria da edificação e contenha os seguintes elementos:

mais alto da edificação;

a) Número de pavimentos;

b) Representação dos níveis, altura e pé-direito dos pavimentos;

c) Perfil natural do terreno;

d) Altura total a partir do nível do pavimento térreo até o ponto

e) Representação esquemática das coberturas.

IV - Quadro estatístico presente na prancha contendo:

a) Área do lote ou sublote;

b) Taxa de Ocupação e área de projeção;

c) Taxa de Permeabilidade;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

- d) Coeficiente de Aproveitamento;
- e) Altura total da edificação;
- f) Testada do lote/sublote (muro frontal);
- g) Total de vagas de estacionamento;
- h) Número de unidades habitacionais;
- i) Número de unidades não habitacionais.

V - Quadro de identificação/legenda (“Folha de rosto”), ocupando o espaço máximo de 28,50x17,50cm (vinte e oito centímetros e meio por dezessete centímetros e meio), no canto inferior direito da prancha contendo (conforme ilustra o Anexo I):

**I - A** – Título da Folha - Projeto Simplificado ou Projeto Completo, e no caso do projeto não ser apresentado em folha única, deverá indicar as peças gráficas que serão apresentadas em cada folha (levantamento topográfico, implantação, planta baixa, cortes, etc);

**II - B** - Número de Folhas: Indicar sempre, quando não se tratar de folha única, da seguinte forma x/y (número da folha/número total de folhas).

**III -C** – Assunto: Deverá corresponder ao tipo de licença que se está solicitando, acompanhado do tipo de edificação e da categoria de uso que se destina;

**IV -D** – Local: Indicar o nome do logradouro, o número da quadra, o número do lote e o nome do loteamento conforme Certidão de Medidas e Confrontações.

**V - E** – Proprietário: Indicar o(s) nome(s) do(s) proprietários do imóvel conforme Certidão de Medidas e Confrontações.

**VI -F** – Escala: Indicar a(s) escala(s) adotada(s) no projeto (na folha em questão).

**VII - G** – Situação: Croqui sem escala da situação do lote em questão indicando no mínimo a quadra, a orientação Norte/Sul, à distância até a esquina mais próxima, além dos nomes das vias que compõem a quadra, de modo a permitir a localização do imóvel;

**VIII - H** - Assinatura do Proprietário: Nome(s) do(s) proprietário(s) conforme consta na Certidão de Medidas e Confrontações, ou aqueles que tiverem procuração para este fim;

**IX -I** - Assinatura do Autor/Responsável técnico do Projeto: Nome e assinatura por certificado digital do profissional técnico habilitado, título profissional e n.º de registro no respectivo conselho de classe e ART/RRT/TRT do profissional.

**X - J** – Quadro resumo de áreas (a construir, a demolir, a regularizar, quando for o caso, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento);

**XI -L** – Aprovações: Espaço reservado para o carimbo da(s) aprovação(ões).

**Art. 20 -** Fica estabelecida que no momento da apresentação do projeto simplificado, deverá ser incluída a Declaração de Conformidade, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico, os quais assumem, perante a prefeitura municipal, o compromisso com o atendimento de toda a legislação vigente.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

§1º - A mesma deverá incluir as obrigações quanto às instalações elétricas, hidráulica e gás, assim como ao Corpo de Bombeiros, quando pertinente.

§2º - O modelo de formulário de Declaração de Conformidade está presente no Anexo II.

**Art. 21 -** Todos os itens descritos para a representação gráfica do projeto simplificado devem ser devidamente cotados para que haja perfeito entendimento.

**Art. 22 -** Nos projetos de reforma e/ou demolição em que a edificação já possua alvará com certificado de vistoria de conclusão de obras - CVCO, deverá ser indicado o que será demolido ou ampliado de acordo com as convenções especificadas em legenda, de forma a garantir o esclarecimento do projeto.

**Art. 23 -** A apresentação do Projeto Simplificado não isenta o profissional técnico habilitado da elaboração do projeto arquitetônico completo, dos projetos complementares e da necessidade de compatibilização entre eles para atender as demandas da execução da obra e o seu devido registro junto à Circunscrição Imobiliária competente.

**Art. 24 -** Fica dispensada a apresentação do projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, mediante formalização de termo de responsabilidade aplicável a cada caso.

**Art. 25 -** Para as obras que estiverem em desacordo com o projeto aprovado, poderá o Município adotar procedimento para o seu embargo.

### SEÇÃO III DO PROJETO COMPLETO

**Art. 26 -** As edificações que não se enquadram no projeto simplificado devem adotar o projeto completo, conforme as normativas da ABNT para elaboração de projetos de edificações e representação gráfica de projetos de arquitetura (NBR 13.532 e NBR 6.492 respectivamente).

**Art. 27 -** O projeto completo deverá ser apresentado compondo-se obrigatoriamente de:

**I -** Planta de situação do terreno na quadra, mostrando as ruas circunvizinhas, desenhada no quadro de legenda e sem escala, contendo os lotes confrontantes, distância à esquina mais próxima e orientação norte;

**II -** Implantação da edificação no lote mostrando cotas de chamadas do lote, da construção e recuos, apresentada em conjunto com plantas dos pavimentos em escala 1:100, indicando: denominação de cada pavimento, seus compartimentos cotados, localização e dimensão dos poços de ventilação e iluminação, e cotas de nível;

**III -** Representação da fachada principal voltada para o logradouro público e da edificação secundária, quando existir, na escala de 1:100;



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**IV** - Locar em planta os muros divisórios e respectivos acessos à edificação;

**V** - Corte transversal e longitudinal de divisa a divisa na escala de 1:100, passando pelas áreas molhadas e contendo as seguintes indicações: numeração dos pavimentos, altura dos pés-direitos, tipo e altura das barras impermeáveis, níveis e tipos de pisos e forros, altura total da edificação, tipo de cobertura e inclinação, tabela de esquadrias e denominação em planta;

**VI** - Levantamento planialtimétrico, contendo a situação, medidas e angulação do terreno e laudo de sondagem.

**VII** - Quadro estatístico presente na prancha contendo:

- a) Área do lote ou sublote;
- b) Taxa de Ocupação e área de projeção;
- c) Taxa de Permeabilidade;
- d) Coeficiente de Aproveitamento;
- e) Número de unidades habitacionais;
- f) Número de unidades não habitacionais.

**VIII** - Quadro de identificação/legenda (“Folha de rosto”), ocupando o espaço máximo de 28,50x17,50cm, no canto inferior direito da prancha, conforme indicado no item do projeto simplificado e no Anexo I da presente lei.

**Parágrafo único** - A escala exigida acima poderá ser alterada de maneira a facilitar a representação de uma edificação de grande porte, mas somente nos casos em que esta alteração não prejudique o entendimento e a compreensão dos dados e sempre a critério do órgão competente.

#### SEÇÃO IV DO COMUNIQUE-SE

**Art. 28** - O “Comunique-se” se constitui como a notificação emitida pela prefeitura (em formato digital) aos interessados (proprietários/compromissários e profissionais habilitados), relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento de obras no município de Itanhaém.

**Art. 29** - Uma vez notificado os interessados através de parecer, por deficiências ou insuficiências apuradas na análise do projeto, os mesmos terão 15 (quinze) úteis dias para o seu atendimento, sendo que todos os itens deverão ser atendidos de uma única vez.

**§1º** - Decorrido o prazo citado no caput sem o cumprimento das exigências que motivaram o “comunique-se”, o requerimento será indeferido por abandono e o processo arquivado.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

§2º - A análise de solicitação arquivada por abandono, o interessado deverá protocolar um novo requerimento, instruindo-o com todos os documentos e taxas exigidas.

**Art. 30 -** A partir da data das correções apresentadas pelos interessados, o órgão competente terá o prazo de 30 (trinta) úteis dias para nova manifestação - caracterizada pelo deferimento ou indeferimento do requerimento.

§1º - Caso seja necessária a emissão de segundo “comunique-se”, será cobrada a Taxa de Análise Prévia (conforme Tabela V do Código Tributário Municipal e alterações posteriores) cada vez que o processo retornar ao Setor de Análise para atendimento de comunicados permanecidos.

§2º - Será cobrada nova Taxa de Vistoria (conforme Tabela V do Código Tributário Municipal e alterações posteriores) para cada vez que a fiscalização retornar à obra para constatação de atendimento a exigência técnica.

**Art. 31 -** Se os pareceres suscitarem dúvidas técnicas, estas deverão ser questionadas pessoalmente pelo responsável técnico junto ao setor de análise no horário definido para atendimento ao público.

**Art. 32 -** Após a retirada das licenças pelo interessado, o processo será encaminhado aos setores competentes para a fiscalização da execução da obra.

### SEÇÃO V DOS PRAZOS E DA VALIDADE

**Art. 33 -** O prazo para tramitação de cada análise e consequente emissão de parecer será de, no máximo, 30 (trinta) dias.

**Art. 34 -** A validade do “alvará de obra” é determinada conforme a área construída do empreendimento, sendo passível de única renovação para igual período, a depender da análise da prefeitura:

**I -** Até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados): 18 (dezoito) meses de validade;

**II -** De 100,01 a 250,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados e um centímetro quadrado a duzentos e cinquenta metros quadrados): 24 (vinte e quatro) meses de validade;

**III -** De 250,01 a 500,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados e um centímetro quadrado a quinhentos metros quadrados): 36 (trinta e seis) meses de validade; e

**IV -** Acima de 500,01m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados e um centímetro quadrado): 48 (quarenta e oito) meses de validade.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 35 -** O alvará de obra poderá ser solicitado até dois anos após a emissão do alvará de projeto.

### SEÇÃO VI

#### DO CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO)

**Art. 36 -** O Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO) é o documento que atesta a regularidade da edificação quanto à legislação urbanística vigente, sendo necessário para a averbação da edificação junto ao registro de imóveis.

**Art. 37 -** O CVCO pode ser:

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

**II -** Parcial, em que poderá ser concedido, a critério da prefeitura municipal, nos seguintes casos:

**a)** Quando se tratar de edifício composto de parte não residencial e parte residencial, sendo obrigatório, em qualquer caso, cada parte ser utilizada independente da outra, inclusive em suas circulações, instalações e acessos, sendo que as áreas comuns do empreendimento têm que estar concluídas;

**b)** Quando se tratar de 2 (duas) ou mais edificações de mesmo uso construídas no mesmo lote e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra; e

**c)** Quando se tratar de condomínio de lotes ou edilícia, já havendo sido emitido o CVCO parcial das áreas comuns, considerando novo CVCO parcial para cada unidade habitacional concluída em seu respectivo lote.

**Parágrafo único -** Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica, proporcionalmente à área liberada.

**Art. 38 -** A CVCO deve ser solicitada pelo responsável técnico pela execução da obra constante no alvará.

**Parágrafo único -** Caso tenha ocorrido alteração do responsável técnico pela execução da obra e constantes no alvará, o interessado deverá, antes de solicitar o CVCO, requerer a transferência de responsabilidade técnica.

**Art. 39 -** Para solicitação do CVCO a edificação deverá:

**I -** Estar concluída, em conformidade com o projeto aprovado pelo alvará de obra

**II -** Oferecer condições de higiene e habitabilidade; e

**III -** Disponer de lixeira(s) e caixa de correio/ correspondência.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Parágrafo único** - Ficam estabelecidos os itens obrigatórios a serem vistoriados conforme estabelece o caput deste artigo:

- I** - Taxa de Permeabilidade;
- II** - Altura da edificação;
- III** -Atendimentos aos recuos e afastamentos obrigatórios;
- IV** -Permanência, em que todos os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais, e os ambientes de permanência não-prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar.
- V** - Circulação horizontal e vertical, verificando o atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade;
- VI** -Sanitários, conforme regras específicas contidas nesta lei.

**Art. 40** - A expedição do CVCO está condicionada à apresentação dos documentos expedidos pelos órgãos competentes atestando o atendimento das legislações específicas para cada caso, conforme o uso da edificação.

**Art. 41** - Nos casos em que houver a necessidade de aprovação dos projetos por diferentes órgãos, como corpo de bombeiros ou vigilância sanitária, dentre outros, a emissão do CVCO ficará condicionada à comprovação do atendimento, por parte do requerente, de todas as exigências.

**Parágrafo único** - Esta comprovação ocorrerá por meio da apresentação dos laudos de vistoria emitidos pelos órgãos em suas diversas competências.

**Art. 42** - A vistoria para emissão do CVCO será um serviço disponibilizado pela prefeitura e ocorrerá mediante o pagamento de taxa de vistoria por parte do requerente.

**Parágrafo único** - Se houver divergências entre o projeto aprovado e a verificação in loco, será necessário mais de uma vistoria para a expedição do CVCO, com o conseqüente aumento do valor da taxa a ser recolhida para a prestação do serviço.

**Art. 43** - O fiscal responsável pela vistoria para emissão do CVCO poderá, sem nenhum impedimento, percorrer todos os ambientes da edificação, internos ou externos, cobertos ou descobertos, e poderá, no caso de verificação de inconformidade, amparado na relação de itens obrigatórios, não autorizar a emissão do CVCO, independentemente de a não conformidade ter sido representada ou não no projeto simplificado.

## SEÇÃO VII

### DAS ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

**Art. 44** - Atividades temporárias como circos, parque de diversões, eventos, etc. deverão ser previamente licenciados, sendo exigidos, para abertura ao público, no mínimo, os seguintes itens:



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

- I** - Licença ambiental, a critério da secretaria de meio ambiente;
- II** - Laudo do corpo de bombeiros;
- III** -ART/RRT de todos os equipamentos e instalações;
- IV** -Instalações sanitárias;
- V** - Anuência da secretaria de trânsito; e
- VI** -Anuência do COMDU, quando for o caso.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

**Art. 45** - Todas as obras de construção, reforma, e/ou demolição deverão ser vedadas por tapume, tela, grade ou outro elemento que proporcione o isolamento e a proteção da obra, bem como a segurança do público, observadas as normas.

**Art. 46** - As instalações temporárias que compõem o canteiro de obras somente serão permitidas após a expedição do alvará de obra, obedecido o seu prazo de validade.

**Parágrafo único** - No canteiro de obras são permitidos:

- I** - Tapumes;
- II** - Barracões;
- III** -Escritórios;
- IV** -Sanitários;
- V** - Poços;
- VI** -Água;
- VII** - Energia;
- VIII** - Depósito de material;
- IX** -Caçamba;
- X** - Depósito de detritos;
- XI** -Vias de acesso e circulação;
- XII** - Transportes;
- XIII** - Vestiários; e
- XIV** - Espaço de vendas exclusiva das unidades autônomas

da edificação/construção, devidamente aprovado (com “alvará de obra”) pela Prefeitura Municipal.

**Art. 47** - As instalações do canteiro poderão permanecer apenas enquanto durarem os serviços de execução da obra e não poderão ultrapassar os limites determinados pelos tapumes de obra - limites do lote, salvo nos casos em que essa configuração inviabilize a execução da obra, devendo ser deliberado pela Comissão de Planejamento.

**Art. 48** - A calçada pública sempre deverá ter suas condições de caminhabilidade e circulação garantidas em, no mínimo, 1,2m (um metro e vinte centímetros) sem a interferência de qualquer instalação de canteiro de obras.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

**Art. 49** - Escavações, movimentos de terra, drenagens, arrimo e outros processos de preparação do solo somente poderão ser iniciados após a expedição do devido licenciamento pelos órgãos municipais competentes e conforme resoluções da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

**Art. 50** - As obras de infraestrutura urbana em logradouros públicos deverão ter licenciamento próprio, com critérios estabelecidos pela secretaria de obras.

## CAPÍTULO V

### DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

#### SEÇÃO I

##### DO ZONEAMENTO

**Art. 51** - A edificação deve atender todos os critérios determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo quanto aos afastamentos, recuos, altura máxima, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, densidade máxima e coeficiente de aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos regulamentados.

#### SEÇÃO II

##### DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

**Art. 52** - Considera-se que área total construída de uma edificação é toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,00m (dois metros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

**Parágrafo único** - São considerados como área não construída, nos termos deste lei, equipamentos destinados a guarnecer ou completar uma edificação, a ela se integrando, tais poço do elevador, dutos, shafts, tanques de armazenagem, bombas.

**Art. 53** - A área não computável é a somatória das áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e/ou da taxa de ocupação.

**Art. 54** - São consideradas como áreas não computáveis para o coeficiente de aproveitamento:

**I** - A projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras;

**II** - Sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade autônoma, até o limite de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade;

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

**IV** - Todas as áreas edificadas destinadas ao gerenciamento, conforto, e demais equipamentos técnicos, tais como casa de máquinas, dutos, shafts, caixa d'água, casa de bombas, central de gás, central elétrica (de transformadores), central de ar-condicionado e pavimentos técnicos com pé direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

**V** - As áreas dos pavimentos situados em subsolo, destinadas a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas;

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

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

**Art. 55** - Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados como área computável os seguintes elementos:

**I** - Sacadas, balcões, varandas ou varandas técnicas, de uso exclusivo da unidade, até o limite de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária;

**II** - A projeção da superfície ocupada por escadas de segurança (pressurizadas, enclausuradas, à prova de fumaça ou protegidas) e pelo poço de elevador, e os demais compartimentos necessários ao atendimento dos dispositivos de segurança previstos nas normas técnicas brasileiras, até o limite de 25m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

**III** - Saliências em balanço (marquises, beiral, elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira) sobre o recuo frontal, até a projeção máxima de 1,00m (um metro), sendo proibidas sacadas, varandas e balcões sobre o recuo frontal.

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

### SEÇÃO III

#### DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 56** - Será considerado para o cálculo da taxa de permeabilidade o tipo de revestimento ou piso, em que a taxa de permeabilidade considerada em função da área ocupada será:

**I** - Área construída existente (térreo): 0% (zero);

**II** - Área a construir ou projeção sobre o térreo: 0% (zero);

**III** - Paver: 20% (vinte por cento);



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

- IV - Concregrama: 100% (cem por cento);  
V - Paralelepípedo sem rejunte: 30% (trinta por cento);  
VI - Paralelepípedo com rejunte: 0% (zero);  
VII - Blocet sem rejunte: 10% (dez por cento);  
VIII - Blocet com rejunte: 0% (zero);  
IX - Piso drenante tipo Tecnogran: 85% (oitenta e cinco por cento);  
X - Piso em concreto: 0% (zero);  
XI - Lajota: 0% (zero);  
XII - Asfalto: 0% (zero);  
XIII - Área de pedrisco/brita: 100% (cem por cento);  
XIV -  
XV - Área de grama e/ou vegetação natural : 100% (cem por cento);  
XVI -  
XVII - Área de grama sintética: 0% (zero);  
XVIII - Área ocupada por muro: 0% (zero); e  
XIX - Área ocupada por casa de gás, bomba, cisterna, guarita, cobertura temporária: 0% (zero).

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

SEÇÃO IV  
DA DRENAGEM URBANA

**Art. 57** - O despejo das águas pluviais e das águas servidas canalizadas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamento, bem como a ligação de esgoto, devem ser feitos por canalização ligada à rede coletora, de acordo com as normas municipais e aquelas emanadas da concessionária competente, sob pena de multa renovável a cada 30 (trinta) dias.

**Art. 58** - Nos casos de obras em que for necessário o rebaixamento do lençol freático, obrigatoriamente, deverá ser aprovado projeto de drenagem específico, com a previsão da integração à infraestrutura urbana de drenagem.

**Parágrafo único** - Para os casos de rebaixamento de lençol freático sempre será exigida a aprovação de EIV, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO V  
DAS ESTRUTURAS, PAREDES DE VEDAÇÃO, PISOS E TETOS



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 59** - A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou do responsável técnico pela execução da obra.

**Art. 60** - Quando a edificação estiver junto à divisa deverá obrigatoriamente possuir platibanda, calha e rufo.

### SEÇÃO VI DO PÉ-DIREITO E ALTURA DO PAVIMENTO

**Art. 61** - O pé-direito é a altura livre medida perpendicularmente entre o nível do piso acabado e a superfície do elemento de cobertura mais próxima (forro, laje, telhado, etc.).

**Art. 62** - Fica estabelecida que a altura mínima para pé-direito numa edificação deverá ser:

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

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

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

**Art. 63** - Fica estabelecida que a altura máxima para pé-direito numa edificação deverá ser de 3,60m (três metros e sessenta centímetros).

**§1º** - Para o pavimento térreo, a altura máxima para pé-direito poderá ser de 6,00m (seis metros), com ou sem mezanino.

**§2º** - Para usos industriais não há dimensões máximas de pé-direito.

**Art. 64** - O pavimento é a distância entre dois pisos acabados, organizados verticalmente, sendo um consecutivo do outro, ou seja, o plano do piso.

**Art. 65** - O andar é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, considerando a utilização que se pretende.

**Art. 66** - A altura máxima para edificações de até dois pavimentos é de 9m (nove metros).



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 67 -** Para edificações tipo habitação multifamiliar conjugadas verticalmente, destinadas à moradia permanente, não será admitido unidade(s) habitacional(is) no pavimento térreo.

### SEÇÃO VII DO MEZANINO

**Art. 68 -** Considera-se mezanino o piso intermediário entre o pavimento térreo e seu pavimento imediatamente superior.

**Art. 69 -** Os mezaninos não serão computados no número máximo de pavimentos, desde que ocupem uma área equivalente a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento térreo, com acesso exclusivo por este pavimento, e que não caracterizem unidade autônoma.

**Art. 70 -** O vazio formado pelo mezanino deverá ocupar um espaço mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento ao qual está vinculado, conforme ilustra o Anexo III.

**Art. 71 -** A área destinada ao mezanino será computada no coeficiente de aproveitamento e no cálculo para estacionamento mínimo necessário.

### SEÇÃO VIII DA COTA DE SOLEIRA

**Art. 72 -** A cota de soleira de uma edificação será de, no mínimo, 0,60m (sessenta centímetros) acima do eixo do leito carroçável quando a rua de acesso for pavimentada e 0,80m (oitenta centímetros) quando não houver pavimentação.

**Art. 73 -** Quando o piso térreo da edificação se destinar a garagens, depósitos ou dependências de permanência transitória, poderá ser utilizada uma cota de soleira mínima de 0,30m (trinta centímetros) contada a partir do nível médio da testada do lote.

### SEÇÃO IX DOS COMPARTIMENTO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 74 -** Os compartimentos das edificações conforme suas destinações obedecerão à seguinte classificação:

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

**II -** Permanência não-prolongada: Áreas técnicas (casa de máquinas, cisternas, etc), áreas de serviço, banheiros e depósitos, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 1,2m (um metro e vinte centímetros);



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**III** -Espaços de circulação: Escadas, rampas, corredores e sacadas, cujos compartimentos deverão respeitar, no mínimo, diâmetro inscrito de 0,90m (noventa centímetros), e quando de uso comum e acesso público, as escaldas, rampas e corredores deverão ser respeitadas as normas de acessibilidade e do Corpo de Bombeiro.

**Art. 75** - Todos os ambientes de permanência prolongada deverão possuir, obrigatoriamente, iluminação e ventilação naturais.

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

**Art. 76** - Os ambientes de permanência não-prolongada poderão prescindir de iluminação e ventilação naturais, sendo obrigatória a utilização de dispositivo de ventilação forçada que promova a renovação do ar e dimensionamento adequado conforme norma vigente para iluminação artificial.

**Art. 77** - As habitações devem conter, no mínimo, espaços destinados a estar, repouso, instalação sanitária, cozinha e área de serviço (mesmo que descoberta).

**Parágrafo único** – Ficam estabelecidos que quitinetes, lofts ou estúdio deverão ser compostos, minimamente, de dois compartimentos, perfazendo área privativa mínima útil de 30m<sup>2</sup> e máxima de 40,00m<sup>2</sup> de superfície, sendo um compartimento destinado às atividades conjugadas de repouso, estar e cozinha e o outro contendo sanitário completo.

**Art. 78** - Em relação aos sanitários localizados em usos não residenciais, será adotado o conceito de “unidade sanitária”, o qual corresponde a no mínimo 1 (um) lavatório e 1 (uma) bacia sanitária, com a proporção de unidades sanitárias por área para casa tipo de uso não residencial dado pelo Anexo IV.

**§1º** - No caso indicado no caput do artigo, deverá ser previsto, no mínimo, uma unidade para cada sexo, sendo ao menos uma das unidades adaptadas ao uso por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

**§2º** - Quando a área construída resultante for inferior a 100m<sup>2</sup>, será permitida a instalação de somente um sanitário para ambos os sexos.

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

### SEÇÃO X

#### DAS GUARITAS, LIXEIRAS, CENTRAL DE GÁS E ESCADAS



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 79 -** As guaritas, lixeiras, centrais de gás, cobertura de veículos e escadas para acesso serão toleradas nos recuos frontais, desde que descritas e indicadas nas pranchas para aprovação do projeto.

**Parágrafo único -** A guarita deverá ter área máxima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados), contendo, no mínimo, uma unidade sanitária.

### SEÇÃO XI DAS CALÇADAS, PASSEIOS, MUROS E GRADIS

**Art. 80 -** Para novas edificações, como requisito para a emissão do alvará de obra, as calçadas deverão ser adequadas aos padrões de acessibilidade descritos na NBR 9.050/2015 ou norma técnica que a substitua.

**Art. 81 -** A calçada pública poderá ser setorizada em até 3 (três) faixas, conforme a NBR 9.050/2015, obedecendo as seguintes definições e ordem de prioridade:

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

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

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

**Art. 82 -** Nos casos em que a calçada existente apresentar faixa de circulação com largura menor do que 1,2m (um metro e vinte centímetros), medida em qualquer ponto, a edificação, o muro frontal ou qualquer elemento construtivo deverá ser recuado, até que a calçada atinja, em qualquer ponto, a largura de circulação mínima de 1,2m (um metro e vinte centímetros), para garantir a circulação segura de pedestres e a caminhabilidade.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 83 -** A altura máxima dos muros e gradis situados no alinhamento predial e na projeção do recuo frontal obrigatório não deve exceder 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 84 -** Os muros de divisa laterais e de fundos poderão ter altura máxima de 4,00m (quatro metros).

**Art. 85 -** As edificações que utilizarem terraço descoberto junto a qualquer uma das divisas deverão, obrigatoriamente, ter muros para estas divisas, na altura mínima de 2m (dois metros).

**Art. 86 -** Nos casos de divisa com área de preservação permanente, fundo de vale ou semelhante, o fechamento deverá ser feito utilizando elementos vazados e/ou cercas vivas, ou outros a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**Art. 87 -** Os muros de divisa sempre deverão ser situados a partir dos limites do lote para seu interior.

### SEÇÃO XII DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES NAS EDIFICAÇÕES

**Art. 88 -** Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão garantir acessibilidade e rota acessível, nos termos da NBR 9.050/2015 e suas atualizações.

**Art. 89 -** Todas as edificações, com exceção das habitações unifamiliares, deverão em suas circulações, horizontais ou verticais, atender o dimensionamento e às determinações quanto à técnica construtiva pertinente, o que couber a cada caso, determinado pelas normas de prevenção de incêndio do corpo de bombeiros e pela NBR 9.077/2001 – saídas de emergência em edifícios.

### SEÇÃO XIII DOS ACESSOS E CIRCULAÇÕES PARA VEÍCULOS

**Art. 90 -** Para lotes de esquina, o rebaixamento do meio-fio deverá respeitar um afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) a partir do encontro das testadas dos imóveis.

**Art. 91 -** Os acessos de veículos aos lotes deverão ser por meio de rebaixamentos de meio-fio ou rampas.

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 92 -** Os empreendimentos geradores de tráfego serão analisados pela Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito, de acordo com o porte e com o uso definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

### SEÇÃO XIV DO ESTACIONAMENTO

**Art. 93 -** Em garagens ou estacionamentos as vagas deverão ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou de qualquer outro obstáculo.

**Art. 94 -** No cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento deverão ser reservadas vagas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, localizadas próximo às entradas dos edifícios, destinados aos usos comerciais e de serviços públicos e privados, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e comprimento de 5,00m (cinco metros) na proporção de 2% (dois por cento) do total de vagas, sendo obrigatória, no mínimo, uma vaga acessível, independentemente do número total de vagas.

**Art. 95 -** Nos estacionamentos de veículos, públicos e privados, serão reservadas, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de vagas para idosos.

**Art. 96 -** Nas garagens ou estacionamentos de edifícios residenciais deverá haver, no mínimo, 1 (uma)vaga por unidade habitacional.

**Art. 97 -** Quando, no mesmo lote, coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

**Art. 98 -** Os espaços destinados aos estacionamentos e pátios de carga e descarga deverão estar situados totalmente dentro dos limites do lote.

**Art. 99 -** Os corredores de circulação de veículos, internos aos condomínios edilícios (vertical ou horizontal) deverão respeitar as seguintes regras:

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

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

**III -** Para os casos de condomínio edilício horizontal, a via de circulação interna deverá considerar ainda, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) para calçada no alinhamento das casas, conforme exemplo no Anexo V.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 100** - Estacionamentos cobertos, quando situados no pavimento térreo, devem ter, no mínimo, duas faces livres de qualquer vedação, como alvenarias, esquadrias ou gradis e assemelhados.

**Art. 101** - As habitações multifamiliares ou condomínios edilícios habitacionais com 20 (vinte) unidades ou mais deverão possuir estacionamento para visitantes na proporção de 1 vaga para cada grupo de 20 (vinte) unidades habitacionais.

**Art. 102** - Os empreendimentos geradores de tráfego deverão possuir áreas de acumulação de veículos internamente no lote, de maneira a garantir condições seguras de mobilidade urbana, não obstruindo a pista de rolamento de veículos e as calçadas públicas durante os fluxos de entrada e saída.

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

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

**I** - Usos habitacionais que possuam de 15 (quinze) até 100 (cem) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);

**II** - Usos habitacionais que possuam de 101 (cento e uma) unidades a 300 (trezentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 10,00m (dez metros);

**III** - Usos habitacionais que possuam de 301 (trezentos e uma) unidades a 500 (quinhentas) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 15,00m (quinze metros);

**IV** - Usos habitacionais que possuam a partir de 501 (quinhentos e uma) unidades deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);

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

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

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

**VIII** - Edificações de qualquer uso e porte com mais de 3 (três) pavimentos que tenham acesso para vias com largura menor que 12,00m (doze metros) e edificações construídas na testada do imóvel que tenham acesso para vias com largura menor que 16,00m (dezesseis metros), deverão apresentar área de acumulação com comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

§1º - Outros usos não mencionados que possuam mais de 100 vagas de estacionamento, com alta rotatividade, com serviço do tipo “drive thru” ou com acessos em “U” deverão ser analisados pela Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou outra que vier a lhe substituir, que poderá exigir a implantação de áreas de acumulação conforme o impacto a ser gerado no entorno.

§2º - Poderá ser exigida a implantação de área de embarque e desembarque interna ao lote a critério da Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal ou outra que vier a lhe substituir, que considerará na análise a característica e o fluxo da via para a qual se dará o acesso e o adensamento populacional no entorno da edificação.

**Art. 103** - A proporção de vagas de estacionamento obrigatórias por uso está descrita no Anexo VI.

§1º - Na ZEIH, estabelecida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Itanhaém, as vagas de veículos obrigatórias para os usos não residenciais poderão ser dispensadas.

§2º - O EIV poderá indicar a necessidade de acréscimo das vagas exigidas no Anexo VI.

### SEÇÃO XV

#### DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E LAZER PARA HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

**Art. 104** - As edificações em condomínio (vertical e/ou horizontal) devem ser dotadas de área de lazer com área mínima de 10m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) por unidade de habitação, contados a partir de empreendimentos de 5 (cinco) unidades, e máxima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), desde que isolada da via de circulação de veículos e dos estacionamentos por barreiras físicas e sinalização de segurança.

**Art. 105** - A partir de 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) exigidos, deverá ser diferenciada áreas descobertas e cobertas, sendo necessário que, no mínimo, 50% da área total seja descoberta.

**Art. 106** - Nos projetos de habitação multifamiliar vertical, cuja Taxa de Permeabilidade mínima do solo foi substituída por sistema equivalente de infiltração no solo em 100% (cem por cento) do valor determinado para a zona, será exigida 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba destinada a fins paisagísticos, com projetos que contemplem, preferencialmente, a utilização e/ou manutenção de espécies nativas da região.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### SEÇÃO XVI

#### DOS ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E QUIPAMENTOS PARA DESLOCAMENTO VERTICAL

**Art. 107** - A obrigatoriedade de instalação de elevadores, escadas rolantes ou ascensores em geral, quando houver, depende do número de pavimentos projetados para a edificação, independentemente de sua classificação e/ou do uso da obra licenciada.

**Art. 108** - A edificação com mais de quatro pavimentos ou que apresente desnível superior a 12m (doze metros) contado do piso do último pavimento até o piso térreo, incluídos os pavimentos destinados a estacionamento, deve ser servida por elevador de passageiro, observadas as seguintes condições:

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

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

**Parágrafo único** - Para usos não residenciais, qualquer edificação que possua mais de um pavimento, incluindo subsolo, deverá dispor de acessibilidade universal, conforme a NBR 9.050/2015.

**Art. 109** - A instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes somente poderá ser executada por empresa especializada, ficando sua utilização condicionada à apresentação ao órgão competente da Prefeitura, de termo de responsabilidade atestando as boas condições de funcionamento e segurança do equipamento, em forma de laudo técnico.

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

### SEÇÃO XVII

#### DAS ESTAÇÕES RÁDIO-BASE

**Art. 110** - Estação Rádio-Base (ERB) é o conjunto de instalações que comporta equipamentos de rádio-frequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações para cobertura de determinada área.

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 111** - Fica estabelecida que a instalação de estação rádio-base depende da expedição de “alvará de obra”, devendo respeitar as seguintes regras para a sua implantação, sem prejuízo aos dispostos pelas demais legislações pertinentes, nas três esferas, federal, estadual e municipal:

**I** - Ser instalada em lotes ou glebas, com frente para a via oficial, com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros);

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

**III** - Apresentar, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos;

**IV** - Observar a distância mínima de 100m (cem metros) entre outras estações ERBs, consideradas as já instaladas regularmente e aquelas com pedidos já protocolados;

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

**VI** - Receber tratamento acústico, dispondo também de tratamento antivibratório, se necessário, de modo a não acarretar incômodo à vizinhança;

**VII** - Dispor de licença ambiental pelo órgão estadual competente;

**VIII** - Dispor de autorização pelo órgão competente quanto à segurança aeroportuária (COMAER, DECEA, CINDACTA); e

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

**Art. 112** - O pedido de “alvará de obra” para instalação de estação rádio-base será apreciado pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - Matrícula atualizada (90 dias) do imóvel em que a ERB será instalada;

**II** - Autorização do proprietário do imóvel, quando for o caso;

**III** - Termo de responsabilidade dos participantes (profissionais habilitados, proprietário do alvará) quanto à adequação da instalação quanto as legislações pertinentes;

**IV** - Plantas contendo a localização de todos os elementos da ERB no imóvel, indicando os parâmetros urbanísticos, assinadas por profissionais habilitados, responsáveis pela elaboração do projeto, pela execução da obra e pelo proprietário do alvará (empresa, pessoa jurídica ou proprietário do imóvel);

**V** - Em caso de ERB implantada em lote em que já exista edificação, CVCO que comprove a regularidade da edificação quanto ao atendimento da legislação urbana; e

**VI** - Comprovação do atendimento aos índices de radiação estabelecidos na Resolução da ANATEL, ou sua atualização, emitida por profissional habilitado,



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

demonstrando que a totalidade dos índices de radiação não ionizantes (RNI) considerada a soma das emissões de radiação de todos os sistemas transmissores em funcionamento com a ERB que se pretende instalar não causem riscos ou danos no caso de haver exposição humana.

**Art. 113** - Deverá ser prevista a existência de um sistema de proteção contra descargas atmosféricas que seja independente e exclusivo da estação rádio-base.

**Art. 114** - Após a instalação da estação rádio-base deverá ser requerida a expedição do CVCO.

### SEÇÃO XVIII DAS OBRAS EM CONTÊINERES

**Art. 115** - As obras de reforma e novas construções poderão utilizar contêiner individual ou em módulos, conforme a necessidade do interessado, em um ou vários pavimentos, ficando proibido reutilizar contêiner originalmente utilizado para transporte de cargas em área de vivência, conforme dispõe a NR-18.

**Art. 116** - Para licenciamento de uma edificação em contêiner deverá ser protocolado o projeto junto ao setor de aprovação do Município, sob a responsabilidade de profissional habilitado, que deverá seguir os trâmites normais, como qualquer outra edificação, com destaque para a necessidade de apresentação de certificado de higienização e desinfecção do contêiner (laudo de descontaminação), emitido por empresa credenciada e por profissional habilitado.

**Art. 117** - No caso de estabelecimentos construídos com esse tipo de material, seu pé-direito poderá ser de, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), devido à estrutura do próprio contêiner.

**Art. 118** - A utilização do material em questão para estabelecimentos comerciais deverá ser acompanhada de laudo estrutural, com ART, fornecido por profissional habilitado, que garanta a estabilidade do empreendimento, e não o isenta de observar os demais itens existentes no Código de Edificações e Instalações.

## CAPÍTULO VI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

### SEÇÃO I DA VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE DA OBRA

**Art. 119** - Toda obra, edificação, serviço e equipamento pode, a qualquer tempo, ser vistoriado pela prefeitura para a verificação do cumprimento das normas estabelecidas no Código de Edificações e Instalações e na legislação urbanística pertinente.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 120** - Compete à prefeitura, por meio dos seus servidores municipais, regularmente investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, a fiscalização das disposições estabelecidas no Código de Edificações e Instalações e na legislação vigente, bem como a aplicação das penalidades previstas, quando for o caso.

**Art. 121** - Deverá ser disponibilizado o imediato e irrestrito acesso ao local objeto de vistoria ao servidor municipal responsável pela fiscalização, desde que devidamente identificado por documento fornecido pela prefeitura.

**Art. 122** - Deve ser mantido, no local da obra ou serviço, o documento (“alvará de obra”) que comprova o licenciamento da atividade edilícia em execução, sob pena de lavratura de autos de intimação e de multa, nos termos do código de edificações e legislação pertinente.

**Art. 123** - Guarda de documentos fora do local da obra ou serviço não exclui a aplicação das penalidades.

**Art. 124** - Constatada irregularidade na execução da obra, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

**I** - Para obra sem licença expedida pela prefeitura, ao proprietário ou compromissário, devem ser emitidos, concomitantemente:

- a) Multa por execução da obra sem licença;
- b) Embargo;
- c) Intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias.

**II** - Pelo desvirtuamento da licença (uso diferente do aprovado, inconsistências de obra, recuos, etc.), ao proprietário ou compromissário e ao responsável técnico pela obra, devem ser emitidos:

- a) Intimação para adotar as providências visando à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias e auto de multa por execução da obra com desvirtuamento da licença (alvará, certidão, etc.);
- b) No caso do desatendimento da intimação, auto de embargo e correspondente auto de multa de embargo.

**§1º** - Durante o embargo, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação das infrações que o motivaram, observadas as exigências da legislação pertinente.

**§2º** - O embargo cessa somente após:

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

II - A expedição de “alvará de obra”, em se tratando de obra sem licença.

### SEÇÃO II

#### DOS PROCEDIMENTOS FISCALIZATÓRIOS RELATIVOS À ATIVIDADE EDILÍCIA

**Art. 125** - Compete aos servidores técnicos municipais, vistoriar e avaliar edificações, obras serviços ou equipamentos com respeito às suas condições de estabilidade, segurança e ou salubridade e determinar a adoção das medidas pertinentes.

**Art. 126** - Compete aos servidores municipais, investidos em cargo público e com poderes fiscalizatórios, lavrar os autos de interdição e de intimação, colher as assinaturas, tanto do técnico que avaliou a situação de risco e determinou a interdição, como do proprietário ou possuidor a qualquer título ou dos ocupantes do local a ser interditado, ou, ainda, atestar a impossibilidade ou recusa.

**Parágrafo único** - O prosseguimento dos trabalhos no imóvel enquanto não houver a regularização dos itens identificados pela fiscalização pode motivar a prefeitura municipal a solicitar auxílio policial e a requisição de instauração de inquérito policial.

**Art. 127** - A modificação física da obra que não contribuam para a regularização, desde a vistoria anterior, caracterizará a resistência às medidas fiscalizatórias.

**Parágrafo único** - Considera-se resistência à fiscalização e/ou ao embargo o prosseguimento dos trabalhos no imóvel sem a eliminação das irregularidades exigidas no auto de intimação.

**Art. 128** - Esgotadas todas as providências administrativas para a paralisação da obra, o servidor municipal deve:

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

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

**III** - Encaminhar o processo original ao setor jurídico para manifestação e posterior encaminhamento ao Departamento Judicial da Procuradoria Geral do Município para as providências de ajuizamento da ação judicial cabível, sem prejuízo da incidência de multas diárias, em processo próprio, caso persistam as irregularidades.

### SEÇÃO III

#### DA VERIFICAÇÃO DA ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DA OBRA

**Art. 129** - Verificada a inexistência de condições de estabilidade, segurança ou salubridade de uma obra, edificação, serviço ou equipamento, o proprietário ou o compromissário e o responsável técnico pela obra devem ser intimados a dar



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

início às medidas necessárias à solução da irregularidade no prazo de 5 (cinco) dias, devendo ainda ser lavrado o auto de interdição total ou parcial do imóvel, dando-se ciência aos proprietários e ocupantes.

**Art. 130** - No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

**Parágrafo único** - No auto de interdição necessariamente deverão constar as assinaturas do técnico responsável pela vistoria que ensejou a interdição e do agente público municipal com poderes de fiscalização.

**Art. 131** - O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

**Art. 132** - Durante a interdição, fica permitida somente a execução dos serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada.

**Art. 133** - No caso de a irregularidade constatada apresentar perigo de ruína ou contaminação, ocorrerá, se necessário, a interdição do entorno do imóvel.

**Art. 134** - O não cumprimento da intimação para a regularização necessária ou interdição implica responsabilidade exclusiva do infrator, eximindo-se a prefeitura da responsabilidade pelos danos decorrentes de eventual sinistro.

**Art. 135** - Em se tratando de edificação erigida em imóvel público municipal, cuja ocupação seja clandestina, além da interdição total ou parcial, a intimação deverá determinar a desocupação da área pública municipal, conforme legislação municipal pertinente.

#### SEÇÃO IV MULTAS

**Art. 136** - Com objetivo de coibir as práticas irregulares nas construções, adota-se a Tabela de Multas, presente no Anexo VII, que por meio da descrição em relação ao tipo e gravidade de infração cometida, apresenta multas com base na Unidade Fiscal do Município (UFM).

**Parágrafo único** - A Tabela de Multas, presente no Anexo VII apresenta o valor da multa a serem pagos pelo proprietário ou profissional habilitado, sem prejuízo da corresponsabilidade.

### TÍTULO III

## DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 137** - Os processos administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei, que não se enquadrarem nas disposições ora instituídas, serão decididos conforme a legislação anterior.

**Art. 138** - O Poder Executivo fica autorizado a expedir normas regulamentares acerca dos dispositivos desta Lei.

**Art. 139** - Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Planejamento, sempre considerado o interesse da coletividade e ouvido o órgão técnico competente.

**Art. 140** - Ficam revogadas expressamente todas as disposições legais anteriores contrárias, especialmente a Lei Complementar nº 31/2000, bem como suas alterações posteriores.

**Art. 141** - Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, devendo ser revista após dez anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

Projeto de Lei de autoria do Executivo.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, XX de XXXXX de 2022.

TIAGO RODRIGUES CERVANTES  
PREFEITO



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### ANEXO I MODELO DE FOLHA DE ROSTO

		17,50			
		14,50		3,00	1,00 1,00
28,50	2,00	<b>A</b> _____		<b>B</b> _____	
	7,00	<b>C</b> ASSUNTO _____ <b>D</b> LOCAL _____ <b>E</b> PROPRIETÁRIO _____ <b>F</b> ESCALA _____			
	6,00	<b>G</b> SITUAÇÃO _____		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO	
				<b>H</b> PROPRIETÁRIO _____	
	6,00	<b>J</b> ÁREAS _____ T.O.= _____ C.A.= _____		<b>I</b> RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA/CAU/CFT ISS ART/RRT/TRT	
	7,50	<b>L</b> MARGEM			
	1,00	LINHA DE CORTE DA CÓPIA			
	1,00	LINHA DE CORTE DO ORIGINAL			



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

ANEXO II  
MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DE PROJETO

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DE PROJETO

Ref.: (Informar o tipo de Alvará)

Endereço do Imóvel (Informar endereço do imóvel)

IC: (Informar Cadastro de Imóvel ou Contribuinte)

O abaixo-assinado (Nome do responsável técnico), responsável técnico, inscrito no Órgão de Classe sob n° (Número) com endereço comercial na (Informar endereço), declara que a elaboração do projeto arquitetônico atende integralmente à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Edificações e Instalações e às demais legislações pertinentes ou normas técnicas aplicáveis, quanto à conformidade em relação à atividade edilícia, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade dos fatos apresentados.

Itanhaém, (Data da assinatura).

(Assinatura do Responsável Técnico pela Obra)

Responsável Técnico

Órgão de Classe n°

Ciente:

(Assinatura do Proprietário ou Representante Legal)

Proprietário/Compromissário ou Representante Legal

CPF n°

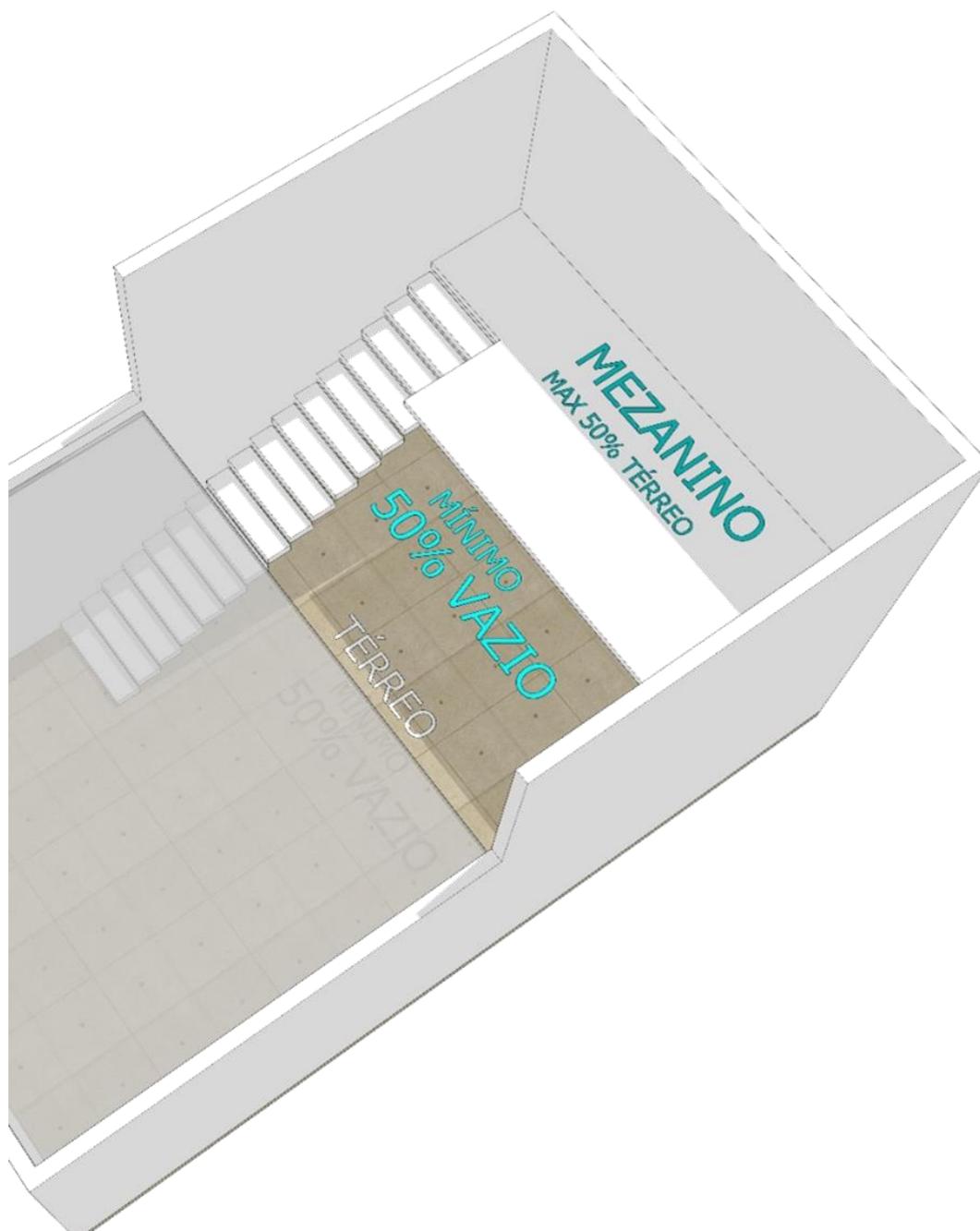


# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## ANEXO III ESQUEMA DE MEZANINO





**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

ANEXO IV  
PROPORÇÃO DE UNIDADES SANITÁRIAS CONFORME O USO

<b>Usos</b>	<b>Descrição</b>	<b>unidade sanitária/área</b>
Comércio	Lanchonetes, padarias, lojas em geral, de pequeno e médio porte	1/100m <sup>2</sup> de área
	Shoppings, supermercados, hipermercados e comércio de grande porte	1/375m <sup>2</sup> de área Descontadas áreas de docas, estacionamento e estoques
Reunião	Auditório, teatro, cinema, etc.	1/50m <sup>2</sup> de área
Serviço	Consultórios, clínicas, escritórios	1/140m <sup>2</sup> de área
	Igreja e templo	1/375m <sup>2</sup> de área
	Depósito em geral, transportadoras e distribuidora	1/375m <sup>2</sup> de área
Hospedagem, pensões, albergues	Unidade de hospedagem	1 com chuveiro/2 unidades de hospedagem
	Demais áreas, descontadas as unidades de hospedagem	1/300m <sup>2</sup> de área
Educação	Creches, escolas (fundamental ao superior), cursos em geral	1/300m <sup>2</sup> de área



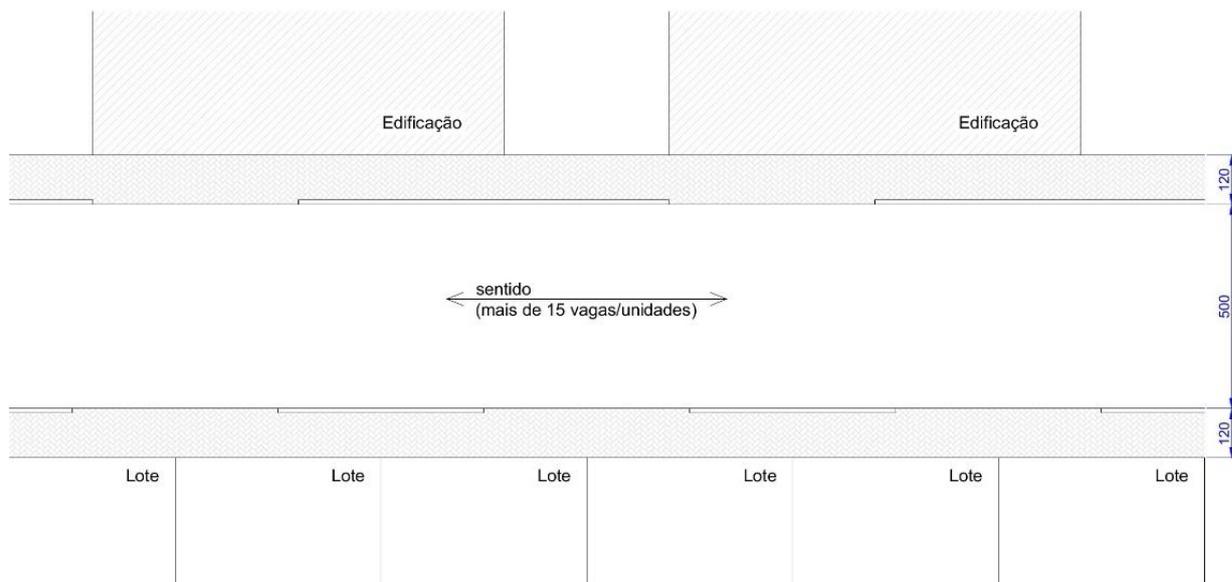
# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### ANEXO V

#### CONFIGURAÇÃO DE VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL COM MAIS DE 15 VAGAS





# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### ANEXO VI

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

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

(1) Na ZH (conforme LZUOS), as vagas de veículos obrigatórias para os usos não residenciais poderão ser dispensadas. Para os demais usos, utilizar critério da tabela.

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



**Prefeitura Municipal de Itanhaém**  
Estância Balneária  
Estado de São Paulo

ANEXO VII  
TABELA DE MULTAS

Item	Descrição da Infração	Valor UFM	
		Proprietário	Profissional
1	Iniciar obra ou movimento de terra sem Alvará	1.000	1.000
2	Executar obra sem indicação de Responsável Técnico	2.000	-
3	Falta de condições de segurança da obra	500	500
4	Avanço de tapume sobre o passeio além dos limites estabelecidos	100	-
5	Passeio estiver em mau estado de conservação	5/m <sup>2</sup>	-
6	Ausência ou falta de conservação dos muros	500	-
7	Construir em recuo ou afastamento ou em desacordo com o projeto aprovado	2.000	-
8	Interrupção do escoamento natural da água pluvial ou de viela sanitária	500	-
9	Ligação de águas pluviais na rede de esgoto ou vice-versa	500	-
11	Desrespeito à lei de vizinhança ou material disposto na via pública	500	-
12	Descumprir notificação, autuação, embargo ou desacato	1.000	1.000
13	Reincidência de infração (em relação ao valor original)	x2	x2
14	Guia rebaixada sem atender às determinações específicas	500	-
15	Uso de área de estacionamento ou garagem para outra finalidade que não a permitida	10/m <sup>2</sup>	-
16	Não paralisação da obra em período de transição de responsável	500	-
17	Impermeabilizar as áreas permeáveis exigidas pela zona, aprovadas no projeto e vistoriadas no CVCO	100/m <sup>2</sup>	



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

### ANEXO VIII – GLOSSÁRIO

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

**ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

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

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

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

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

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

**ÁREA CONSTRUÍDA**- toda a área coberta, com pé-direito superior a 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sendo composta de áreas computáveis e não computáveis.

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

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

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

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

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

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

**AVCB** - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

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

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

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

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

**EDIFICAÇÃO CLANDESTINA-** aquela executada sem licença ou autorização municipal.

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

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

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

**ELEMENTOS DE CERCAMENTO-** os muros, gradis, alambrados, cercas-vivas, muretas e similares.

**EIV:** Estudo Impacto de Vizinhança.

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

**GARAGEM:** local destinado a abrigar ou recolher veículos

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

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

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

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

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

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

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

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

## Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

**NÍVEL DE REFERÊNCIA-** nível adotado para fins de referência das demais cotas de nível de pisos externos e pavimentos.

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

**OBRA EMERGENCIAL-** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

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

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

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

**POÇO DE INFILTRAÇÃO-** reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais.

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

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

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

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

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

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

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

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

**UFM-** Unidade Fiscal do Município de Itanhaém.

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

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

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

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



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

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

**USO RESIDENCIAL**- destinado à habitação.

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

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

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