



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

**Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, que regulamenta e disciplina as atividades de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, com observância de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto no Município de Mauá.**

OSWALDO DIAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MAUÁ, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e tendo em vista o que consta do processo administrativo nº 226.890-6/98, faz saber que a Câmara Municipal de Mauá aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte **LEI**:

**Capítulo I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do Município de Mauá tem como objetivo garantir índices mínimos aceitáveis de habitabilidade, especialmente no que se refere à segurança e à salubridade, através da regulamentação das atividades de elaboração e aprovação de projeto, licenciamento para construir, execução de obras, utilização e manutenção das obras e edificações de promoção privada e pública indistintamente.

**Seção I**  
**Conceituações**

Art. 2º Para compreensão na aplicação das disposições deste Código, seguem relacionadas as seguintes nomenclaturas:

I - **Abrigo**: construção com estrutura de sustentação e cobertura sem vedação em um dos lados e que não comprometa a iluminação natural da edificação contígua.

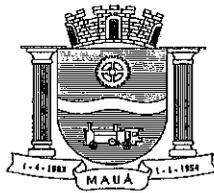
II - **Acesso**: interligação para veículos ou pedestres entre:

- a) logradouro público e propriedade privada ;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínios;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio.

III - **Alinhamento**: linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público.

IV - **Andar**: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o nível do pavimento inferior e o nível superior ao de sua cobertura.

V - **Área construída**: soma das áreas construídas dos pisos cobertos de todos os seus pavimentos de uma edificação com exceção das projeções de beiral.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.02-

**VI - Área edificada:** área total coberta de uma edificação. Na área edificada serão excluídas as áreas de poços e vazios em geral. Será considerada no cálculo da área edificada de um único andar a área do poço do elevador, bem como de qualquer equipamento mecânico de transporte vertical.

**VII - Área útil da unidade habitacional:** área ocupada pela unidade, incluídas as paredes externas e excluídas as áreas de uso comum a outras unidades.

**VIII - Ático:** parte do volume superior de uma edificação destinada a abrigar casa de máquinas, piso técnico de elevadores, caixas d'água e cobertura da circulação vertical.

**IX - Balanço:** avanço do pavimento superior (es) e com projeção máxima de 1,20m.

**X - Balcão:** varanda projetada ou construída, com guarda corpo, para fora do alinhamento das paredes da edificação, mesmo que balaustrada.

**XI - Beiral:** prolongamento do telhado além das prumadas das paredes da edificação.

**XII - Clarabóia:** abertura ou elemento geralmente colocado na cobertura do edifício com a finalidade de iluminar dependência interior da edificação.

**XIII - Coroamento:** elemento de vedação destinado a envolver espacialmente o ático.

**XIV - Demolição:** derrubamento parcial ou total de uma edificação ou de bloco edificado de um conjunto existente.

**XV - Edificação:** obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material, podendo ser:

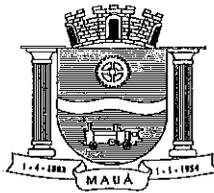
- a) **edificação permanente:** aquela de caráter duradouro, para uso residencial, comercial, serviços e industrial;
- b) **edificação transitória:** aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

**XVI - Equipamento:** elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, integrando-se a esta, podendo ser:

- a) **equipamento permanente:** aquele de caráter duradouro, ou imprescindível à edificação.
- b) **equipamento transitório:** aquele de caráter não permanente, ou prescindível à edificação, passível de montagem, desmontagem e transporte, equipamentos de parques de diversões ou aqueles que representam risco potencial à segurança do usuário.

**XVII - Garagem:** edificação complementar ou incorporada à edificação destinada a abrigar veículos, podendo ser individual ou coletiva com pé direito mínimo de 2,30 m.

-segue fls.03-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.03-

**XVIII - Habitação Unifamiliar:** implantação de uma unidade habitacional por terreno.

**XIX - Habitação Multifamiliar:** implantação de mais de uma unidade habitacional por terreno, podendo ser:

- a) **de pequeno porte :** implantação de até 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno.
- b) **de grande porte:** implantação de mais de 4 (quatro) unidades habitacionais por terreno.

**XX - Marquise :** cobertura aberta lateralmente, que se projeta para além da parede da construção.

**XXI - Mezanino:** pavimento que subdivide parcialmente um andar de uma edificação em dois, garantindo um pé direito mínimo, em cada subdivisão, de 2,10 m.

**XXII - Mobiliário:** elemento construtivo não enquadrado como edificação ou equipamento, passível de montagem, desmontagem e transporte.

**XXIII - Movimento de terra:** modificação do perfil natural do terreno que implica em cortes e aterros dando outra configuração topográfica ao mesmo.

**XXIV - Muro de arrimo:** muro destinado a escorar terreno em desnível.

**XXV - Obra:** realização de serviço para construção de imóvel, desde seu início até sua conclusão, ou serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de imóvel existente.

**XXVI - Obra complementar:** edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade desenvolvida no imóvel: portaria, passagem coberta, guarita, caixa d'água e cabine de força.

**XXVII - Obra emergencial:** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

**XXVIII - Pavimento:** plano de piso de uma edificação, volume compreendido entre o piso e sua cobertura, com pé direito mínimo de 2,20m e com desnível de piso máximo de 1,50m

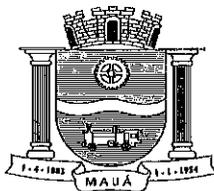
**XXIX - Pé direito:** menor distância em altura compreendida entre o piso e a cobertura de um pavimento de uma edificação.

**XXX - Peça descritiva:** texto descritivo (memoriais) de elementos ou serviços para a compreensão de um projeto de edificação a ser construída.

**XXXI - Peça gráfica:** é a representação gráfica, em escala adequada, de elementos para a compreensão de um projeto de edificação a ser construída.

**XXXII - Pequena reforma ou reparo:** obra ou serviço destinado à manutenção de um edifício, sem implicar mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, da volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação e ventilação.

-segue fls.04-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.04-

**XXXIII - Perfil original do terreno:** aquele constante dos levantamentos aerofotogramétricos, cartas cadastrais ou levantamento planialtimétrico disponíveis, anteriores à elaboração do projeto.

**XXXIV - Porão:** parte enterrada da edificação ou abaixo do primeiro pavimento, com destinação específica para depósito e de curta permanência pelos usuários, devendo ser provida de ventilação permanente, com pé direito mínimo de 1,80m e máximo de 2,00m.

**XXXV - Proprietário:** pessoa física ou jurídica possuidora do título de propriedade do terreno, devidamente registrado em cartório de imóveis.

**XXXVI - Recuo:** menor distância entre a projeção horizontal da edificação e a divisa do terreno.

**XXXVII - Reforma:** serviço cujo resultado implique alteração do estado físico anterior de imóvel existente, com ou sem mudança de uso, podendo haver supressão ou acréscimo de área construída.

**XXXVIII - Reconstrução:** obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se as características anteriores.

**XXXIX - Restauro ou restauração:** recuperação de edificação tombada pelo patrimônio histórico ou não, de modo a restituir-lhe as características originais.

**XL - Saliência:** elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado em edificação ou muro: abas, balcões, brise, jardineira, floreira, marquise; mesmo que construção em balanço.

**XLI - Salubridade:** condição que uma edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação e conforto.

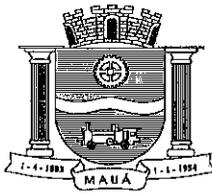
**XLII - Sótão:** pavimento localizado imediatamente abaixo da cobertura de uma edificação com pé direito reduzido, ou espaço adaptado no desvão do telhado de uma residência, tendo acesso interno ou externo, iluminação e ventilação.

**XLIII - Subsolo:** pavimento inferior (ou inferiores) ao nível da via pública de acesso ao terreno onde se localiza a edificação, sendo que sua cobertura deverá estar no máximo a 1,50m de altura da via pública e seu piso no mínimo a 1,50m abaixo da via pública.

**XLIV - Toldo:** cobertura de lona, de metal ou outros materiais acrescidas à edificação sem, contudo, fazer parte estruturalmente da mesma.

**XLV - Unidade Habitacional:** edificação ou parte da edificação destinada a moradia de caráter permanente com pelo menos uma instalação sanitária, acesso independente e uma vaga para auto .

-segue fls.05-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.05-

**Seção II**  
**Siglas e Abreviaturas**

Art. 3º Para efeito de citação neste Código, as entidades ou expressões serão identificadas por siglas ou abreviaturas, na seguinte conformidade:

- I - ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ART/CREA: Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA;
- III - COE: Código de Obras e Edificações;
- IV - CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- V - CRP: Certificado de Registro Profissional no PEM;
- VI - GRAPOHAB: Grupo de análise e aprovação de projetos habitacionais.
- VII - IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano;
- VIII - LUOS: Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- IX - NTO: Norma Técnica Oficial (registrada na ABNT);
- X - PEM: Poder Executivo Municipal.

**Seção III**  
**Disposições Gerais**

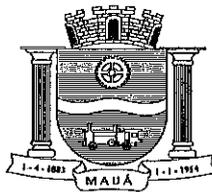
Art. 4º As disposições deste Código atenderão sempre às exigências do Plano Diretor, Lei nº 3052, de 21/12/98, da Legislação Municipal do Uso e Ocupação do Solo (LUOS), Lei nº 1.714, de 16/02/81 e suas alterações, ou outras que venham a substituí-las.

Parágrafo único. O que não estiver previsto na legislação municipal obedecerá o estabelecido no Código Sanitário, Decreto Estadual nº 12.342 de 27/09/78 ou legislação que venha a substituí-lo, sem prejuízo de atendimento às normas técnicas oficiais e à legislação estadual e federal no âmbito de suas competências.

Art. 5º Este Código aplica-se às atividades preparatórias da construção, à execução da obra propriamente dita, à manutenção, transformação e utilização das edificações, bem como às mudanças de uso dos imóveis existentes.

§ 1º Quando se tratar de aprovação e de licenciamento em área de proteção ambiental, o projeto deverá ser submetido à apreciação do PEM, à SMA - Secretaria Estadual do Meio Ambiente, CETESB - Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental e ao IBAMA - Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis, conforme o caso específico.

-segue fls.06-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.06-

§ 2º A execução da obra poderá ser iniciada com apresentação do protocolo de entrada nos referidos órgãos, sendo o proprietário responsável por qualquer alteração exigida pelos mesmos.

§ 3º Quando se tratar de projetos e obras de implantação de programas habitacionais de interesse social em área sob intervenção urbanística, poderá ser objeto de normas técnicas especiais, aprovadas através de Lei Municipal, diversas das estabelecidas neste Código e apropriadas a finalidade do empreendimento.

§ 4º Dentre os programas habitacionais de interesse social serão considerados: a reurbanização de favelas; intervenção de melhoria de cortiços, a construção de moradias econômicas e apoio a auto construção.

Art. 6º Qualquer construção nova ou colocação de simples toldo, na área central da cidade, que implique na demolição ou descaracterização do aspecto externo da edificação existente, deverá passar pela apreciação do PEM.

Art. 7º Para a aplicabilidade das disposições deste Código o PEM enviará à Câmara Municipal Lei Complementar, visando simplificar os procedimentos de aprovação, de licenciamento e licenciamento das obras e edificações.

**Capítulo II**  
**DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

**Seção I**  
**Da Prefeitura**

Art. 8º São atribuições do PEM: aprovar projetos, licenciar e fiscalizar obras, emitir autorizações, certificados e habite-se para a utilização e a manutenção da edificação e seus equipamentos, aplicar sanções e multas quando da comprovação e registro da irregularidade pela equipe técnica do PEM, de acordo com as disposições deste Código.

§ 1º Não cabe ao PEM o reconhecimento do direito de propriedade, sendo que o requerente responderá civil e criminalmente pela veracidade da documentação apresentada.

§ 2º O PEM não poderá ser responsabilizado por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências no projeto, execução de serviços e obras, utilização e manutenção das edificações e de seus equipamentos.

§ 3º O PEM deverá fornecer subsídios e diretrizes para elaboração de projetos e para a execução de obras ou serviços, de acordo com o disposto no Capítulo III deste Código.

§ 4º O PEM comunicará ao CREA, a atuação irregular do profissional que incorra em comprovada imperícia, má fé ou que execute obra em desacordo com as condições de licenciamento previstas neste Código.

§ 5º Ao PEM não cabe o reconhecimento do direito autoral nos casos de transferência de responsabilidade e alteração de projetos.

-segue fls.07-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.07-

**Seção II**  
**Do proprietário/usuário**

Art. 9º Proprietário é a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade do imóvel, registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 10 Possuidor é a pessoa física ou jurídica que apresente contrato de compra e venda, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou com firmas reconhecidas

§ 1º O possuidor terá pleno direito de requerer licenciamento de obras ou serviços, sendo neste caso responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, devendo atender às disposições deste Código e à legislação complementar pertinente.

§ 2º Quando o contrato apresentado não descrever a conformação do terreno o PEM poderá exigir a certidão de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 11 Proprietário ou possuidor poderá exercer o direito de construir e habitar em conformidade com o disposto neste Código e na legislação complementar pertinente.

§ 1º O proprietário ou possuidor deverá, quando for exercer o direito de construir, comunicar previamente ao PEM ou dele obter licença em razão do tipo de atividade e segundo as condições estabelecidas neste Código e nas demais posturas legais.

§ 2º O proprietário ou possuidor é responsável pelas condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel que lhe pertence.

Art. 12 É dever do proprietário ou possuidor manter no local da obra, durante a execução dos serviços cópia do Alvará de Aprovação e Execução da Obra, bem como do projeto aprovado.

**Seção III**  
**Do profissional**

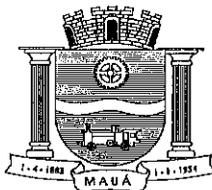
Art. 13 O profissional habilitado ao exercício das atividades de projeto e direção técnica de obras, edificações e equipamentos é aquele que possui formação adequada e registro no órgão competente, de acordo com a legislação federal que disciplina o exercício profissional nas áreas de Arquitetura, Engenharia, Geologia, Agrimensura e áreas afins.

§ 1º O profissional habilitado poderá atuar como autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, de acordo com sua formação e atribuições.

§ 2º Ao autor do projeto compete desenvolvê-lo e apresentá-lo de acordo com as disposições deste Código, das NTOs e da legislação complementar pertinente.

§ 3º Ao responsável técnico compete a direção técnica da obra de acordo com o projeto aprovado, exequibilidade da obra projetada e condições adequadas de habitabilidade da edificação resultante, de forma a garantir segurança durante a execução e o adequado desempenho da edificação e seus equipamentos.

-segue fls.08-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.08-

§ 4º O responsável técnico que for nomeado para o cargo público continuará respondendo pelas obras que assumir até a data da posse.

Art. 14 É dever do responsável técnico manter no local da obra durante a execução dos serviços, a cópia da ART do projeto aprovado, bem como a placa de responsável técnico.

Art. 15 É solidariamente responsável o profissional que responde tecnicamente junto ao CREA pela execução da obra.

Art. 16 O proprietário ou possuidor deverá fazer a apresentação de novo profissional legalmente habilitado quando da baixa de responsabilidade técnica do anterior.

**Capítulo III**  
**CONTROLE DA ATIVIDADE DE OBRAS E EDIFICAÇÕES**

**Seção I**  
**Disposições Preliminares**

Art. 17 O PEM fornecerá subsídios, dados e consentirá na implantação e execução de obras e edificações, mediante solicitação de pedidos, comunicações, alvarás, certificados, licenças e habite-se.

Art. 18 A emissão de autorização e de licença ficará condicionada, também, ao pagamento de preços públicos para as atividades de projeto, execução de obra, utilização e manutenção de edificações e seus equipamentos, através dos seguintes documentos:

- I - Diretrizes de Projeto de Edificação;
- II - Comunicação;
- III - Alvará de Autorização;
- IV - Alvará de Alinhamento e Nivelamento;
- V - Alvará de Aprovação de Projeto e Execução para:
  - a) Demolição;
  - b) Movimento de Terra;
  - c) Muro de Arrimo;
  - d) Construção;
  - e) Reconstrução;
  - f) Reforma com Ampliação.
- VI - Alvará de Conservação;
- VII - Certificado de Conclusão ;
- VIII - Certificado de Mudança de Uso;
- IX - Habite-se
- X - Licença de Funcionamento de Equipamentos.

Art 19 A documentação necessária para o protocolo no PEM de cada solicitação acima, será regulamentada por Decreto.

-segue fls.09-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.09-

Art 20 Para o exame e verificação de projetos e construções, o fato gerador do serviço será o requerimento: do pedido; da comunicação; do alvará; do certificado; do habite-se e da licença.

Art 21 Nos projetos de conservação, construção, demolição, desmembramento e englobamento, o interessado ou técnico responsável deverá apresentar uma única vez, por ocasião da solicitação do alvará, a certidão de débitos municipais (CND), até a data em que os referidos projetos forem deferidos.

**Seção II**  
**Diretrizes de Projeto de Edificação**

Art. 22 As Diretrizes de Projeto são os instrumentos iniciais para elaboração do projeto e legalização do ato de construir no âmbito do território do Município.

§ 1º O pedido de Diretrizes de Projeto poderá ser formulado por qualquer interessado e deverá ser instruído com elementos que possibilitem a análise da implantação do empreendimento, a exata localização do imóvel, indicação do uso pretendido.

§ 2º O PEM emitirá a Certidão de Diretrizes de Projeto relativas às restrições de zoneamento, uso e à ocupação do solo, aos parâmetros e índices urbanísticos, à incidência de melhoramentos, às aprovações necessárias em outros órgãos estaduais e federais, bem como outros dados cadastrais disponíveis relacionados ao empreendimento.

§ 3º Após a emissão da Certidão de Diretrizes de Projeto o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para protocolar o pedido do Alvará de Aprovação do Projeto e Execução.

§ 4º A expedição da Certidão de Diretrizes pelo PEM não garante o direito de construir e suas informações permanecem, conforme a Legislação vigente na época da concessão, salvo modificações posteriores.

§ 5º As Diretrizes têm o objetivo de agilizar a aprovação do projeto e o licenciamento para construir.

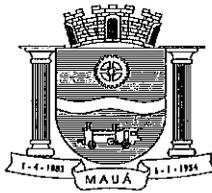
**Seção III**  
**Da Comunicação**

Art. 23 A Comunicação é o documento através do qual o proprietário e o responsável técnico cientificam, de forma descritiva e prévia ao PEM, a execução de obras e serviços nos seguintes casos:

I - execução de reparos em fachadas situadas no alinhamento, sem alteração do existente;

II - execução de muros de arrimo em terreno com área inferior a 125,00 m<sup>2</sup> de altura inferior a 1,50 m e extensão inferior a 10,00m;

-segue fls.10-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.10-

III - execução de movimento de terra com cortes não superiores a 3,00m e aterro não superior a 2,00m ;

IV - execução de obras de emergência;

V - execução de pequenas reformas;

VI - início de serviços que decorrem da suspensão de embargo da obra;

VII - transferência, baixa e assunção de responsabilidade técnica.

§ 1º O pedido formulado pelo interessado e pelo responsável técnico deverá permitir a clara compreensão dessas obras e deverá ser instruído com peças gráficas, quando o caso assim o exigir.

§ 2º Quando se tratar de transferência, baixa de responsabilidade técnica, o pedido deverá ser formulado pelo profissional habilitado.

§ 3º Caberá ao proprietário ou possuidor garantir que estas obras sejam executadas com a assistência de profissional habilitado.

§ 4º Constatada a existência de risco na execução destas atividades, o PEM poderá exigir a apresentação de solução técnica subscrita por profissional habilitado e pelo proprietário, podendo também embargar a obra, caso não sejam atendidas as exigências deste Código.

§ 5º O pedido destas obras deverá ser feito com a apresentação de ART/CREA do profissional habilitado, responsável técnico pelos serviços.

**Seção IV**  
**Do Alvará de Autorização**

Art. 24 Será expedido Alvará de Autorização, verificadas as condições estabelecidas neste Código, para as seguintes atividades ou serviços que dele dependerão para seu início e realização:

I - implantação e/ou utilização de edificação temporária;

II- implantação e/ou utilização de canteiros de obras em imóvel distinto da realização da obra;

III - avanço de tapume sobre parte do passeio público;

IV - utilização temporária de edificação para uso provisório diverso do licenciado;

V - transporte de terra ou entulho;

VI - implantação de mobiliário.

§ 1º O Alvará de Autorização deverá ser requerido pelo proprietário/possuidor e pelo profissional habilitado, responsável técnico, quando a natureza do serviço assim o exigir, sendo que o mesmo deverá ser instruído com peças gráficas e/ou descritivas de acordo com a natureza da atividade a ser autorizada.

§ 2º O PEM emitirá o Alvará de Autorização ao autor do requerimento e sua validade será de 180 (cento e oitenta) dias para os itens de I a V e de 360 (trezentos e sessenta) dias para o item VI.

-segue fls.11-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.11-

§ 3º O Alvará de Autorização poderá ser cancelado a qualquer tempo, de forma discricionária, ou quando for constatado seu desvirtuamento e renovado a cada semestre de conformidade com o prazo de validade.

**Secção V**

**Do Alvará de Alinhamento e Nivelamento**

Art. 25 O Alvará de Alinhamento e Nivelamento será expedido a pedido do proprietário/possuidor e instruído com documento comprobatório de propriedade do imóvel, somente quando a via pública se encontrar definida.

Art. 26 O pedido deverá ser instruído com documentos que permitam a verificação da confrontação e limites do imóvel com o logradouro público e com os lotes vizinhos.

§ 1º O PEM emitirá o Alvará de Alinhamento e Nivelamento ao interessado, que terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, para a execução do muro de divisa do terreno e o passeio público.

§ 2º O Alvará de Alinhamento e Nivelamento perderá a validade dentro do prazo estabelecido quando houver alteração do alinhamento da via pública, aprovada por lei.

**Secção VI**

**Do Alvará de Aprovação de Projeto e Execução**

Art. 27 O requerimento de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução deverá ser preenchido pelo proprietário/possuidor e pelo profissional habilitado, autor do projeto e/ou responsável técnico pela obra.

Art. 28 O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução será expedido pelo PEM, após a verificação do atendimento às disposições deste Código e da legislação complementar, bem como, obras ou serviços que dele dependerão para seu início e realização para cada uma das seguintes atividades:

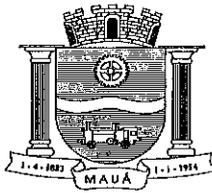
**Subsecção I**  
**demolição**

Art. 29 Para demolições de edificação com 1 (um) pavimento e que não faça divisa com edificação vizinha, será dispensada a apresentação de responsável técnico.

§ 1º O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de demolição será emitido com a expressa aprovação pelo PEM, em duas vias e sua validade será de 180 (cento e oitenta) dias, exceto quando expedido juntamente com o Alvará de Execução atendendo o Art. 35, parágrafos 2º e 3º.

§ 2º O requerente receberá uma das vias que ficará no local onde serão executados os serviços.

-segue fls.12-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.12-

**Subseção II**  
**movimento de terra**

Art. 30 Para a execução de movimento de terra em imóvel com área superior a 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), que decorre de terraplanagem, o requerente deverá apresentar a documentação exigida e o responsável técnico pelos serviços.

Art. 31 Para a execução de movimento de terra com taludes superiores a 3,00 (três) metros para corte e superiores a 2,00 (dois) metros para aterro, deverá ser requerido alvará.

§ 1º O Alvará de Aprovação do Projeto e Execução de movimento de terra será emitido pelo PEM em duas vias e o prazo para a execução será de 270 (duzentos e setenta) dias.

§ 2º O requerente receberá uma das vias que ficará no local onde serão executados os serviços.

**Subseção III**  
**muro de arrimo**

Art. 32 O alvará de aprovação de projeto e execução de muro de arrimo deverá ser solicitado, para sua execução, quando tiver altura superior a 3 (três) metros ou extensão superior a 10 (dez) metros.

Art. 33 O Alvará de Aprovação do Projeto e Execução de muro de arrimo será emitido pelo PEM em duas vias.

Parágrafo único. O requerente receberá uma das vias, que ficará no local onde serão executados os serviços.

**Subseção IV**  
**construção**

Art. 34 No caso de projetos de Habitação Unifamiliar e Multifamiliar de pequeno porte, a representação gráfica poderá ficar restrita à demonstração de atendimento à LUOS, através da representação do perímetro de cada pavimento com implantação e corte volumétrico apresentando perfil natural de terreno e da edificação indicando movimento de terra.

Art. 35 Quando o Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de edificação nova for destinado ao licenciamento de um conjunto de obras ou serviços a serem executados sob a responsabilidade de diversos profissionais, dele deverá constar a área de atuação de cada um com as respectivas ARTs/CREA.

§ 1º O Alvará de Aprovação do Projeto de edificação nova será emitido com expressa aprovação pelo PEM em duas vias. O requerente receberá uma das vias, que ficará em seu poder.

-segue fls.13-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.13-

§ 2º O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de edificação terá validade de 2 (dois) anos, podendo ser revalidado a cada 2 (dois) anos, caso a obra esteja em andamento.

I – a revalidação do alvará será concedida após solicitação, através de requerimento devidamente instruído pelo proprietário e pelo responsável da obra.

§ 3º Caso a obra não seja iniciada no período de 2 (dois) anos, o alvará será cancelado.

§ 4º O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de edificação nova ficará suspenso por períodos em que forem comprovadas ocorrências que impeçam a realização das obras ou serviços licenciados, tais como pendência judicial, calamidade pública ou pendência de processo de tombamento.

Art. 36 Modificações do projeto aprovado durante a execução da obra, só serão permitidas após aprovação de Projeto Modificativo.

§ 1º O pedido de aprovação de Projeto Modificativo poderá ser solicitado pelos requerentes e deverá ser instruído com o Alvará original e novas peças gráficas.

§ 2º O Alvará de Aprovação original ficará suspenso durante o período em que tramitar, sem decisão, o pedido de aprovação de Projeto Modificativo.

§ 3º Aprovado o Projeto Modificativo, deverá ser emitido pelo PEM outro Alvará que substituirá o original.

Art. 37 O Alvará de Aprovação de Projeto e Execução de edificação nova poderá, a qualquer tempo ser revogado em caso de comprovada ilegalidade em sua expedição.

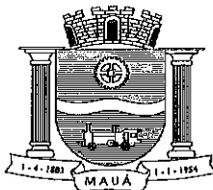
Parágrafo único. Em qualquer dos casos previstos abrir-se-á processo administrativo para comprovação da causa da invalidação, com oportunidade de ampla defesa por parte do interessado.

Art. 38 Os lotes cujas dimensões forem irregulares, ou seja, inferiores às normais (10,00m x 25,00m), e que já estejam desmembrados no PEM, quando da solicitação de alvará de construção nos mesmos, a análise por parte do PEM deverá ser diferenciada dos lotes com medidas normais.

**Subsecção V**  
**reconstrução**

Art. 39 O alvará de aprovação e execução de reconstrução deverá ser solicitado quando se tratar de edificação comprovadamente em risco eminente de ruína, ou quando se tratar de adequação a mudanças de uso, permitidas pela LUOS, no caso de pretensão de modificação da estrutura total ou parcial da edificação existente pelos proprietários.

-segue fls.14-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.14-

§ 1º As reconstruções de edificações regulares serão aprovadas quando estiverem, na íntegra, de acordo com o projeto que determinou o licenciamento.

§ 2º A reconstrução, no todo ou em parte, de edificações irregulares só será permitida se forem eliminadas as causas da irregularidade e serão tratadas como reforma ou construção, conforme o caso.

**Subseção VI**  
**reforma com ampliação**

Art. 40 O alvará de reforma ou ampliação somente será expedido para edificações regularizadas.

§ 1º Nos casos em que houver modificação na edificação regularizada, deverá ser apresentado projeto total da edificação.

§ 2º A edificação regular poderá ser reformada e ampliada, desde que a edificação resultante não crie ou agrave desconformidades em relação à legislação em vigor.

Art. 41 Eventuais irregularidades da edificação existente poderão ser sanadas simultaneamente à aprovação do projeto de reforma.

§ 1º Não será concedido Certificado de Conclusão, parcial ou total, sem que a irregularidade tenha sido suprimida.

§ 2º A ampliação de edificações irregulares só será permitida se forem eliminadas as causas da irregularidade.

**Seção VII**  
**Alvará de Conservação**

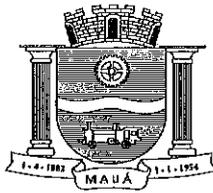
Art. 42 O Alvará de Conservação deverá ser emitido pelo PEM, quando a construção for executada sem projeto aprovado, desde que atenda as mínimas condições de habitabilidade e a edificação não avance logradouros públicos ou de terceiros.

Parágrafo único. Para ser requerido o alvará de conservação a obra deverá estar coberta, sendo que o habite-se só será expedido quando a obra apresentar condições suficientes de habitabilidade

**Seção VIII**  
**Certificado de Conclusão**

Art. 43 O Certificado de Conclusão ou Habite-se deverá ser obrigatoriamente solicitado, após a conclusão dos serviços ou obras para os quais tenha sido expedido o Alvará de Aprovação do Projeto e Execução, e previamente à ocupação do imóvel.

-segue fls.15-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.15-

Art. 44 O Certificado de Conclusão deverá ser requerido pelo proprietário ou pelos profissionais que respondem pela autoria do projeto e/ou pela execução da obra.

Art. 45 O PEM expedirá o Certificado de Conclusão após a verificação da conformidade do executado em relação ao aprovado e de sua adequação à utilização prevista.

§ 1º O Certificado de Conclusão deverá ser requerido quando a edificação estiver em condições de utilização.

§ 2º O Certificado de Conclusão poderá ser parcial se a parte concluída tiver condições autônomas de utilização, garantido o perfeito funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de segurança.

Art. 46 Serão toleradas pequenas alterações na execução das obras de edificação até o limite de 10% (dez por cento), nas metragens lineares e quadradas, bem como pequenos remanejamentos que não descaracterizem o projeto aprovado. Nesses casos o pedido de Certificado de Conclusão deverá ser instruído com desenhos fiéis ao executado.

**Seção IX**  
**Certificado de Mudança de Uso**

Art. 47 O Certificado de Mudança de Uso será concedido para as edificações com Certificado de Conclusão que não necessitem de reforma e que não alterem as condições de segurança para a instalação de uso diverso do licenciado, atendidas as disposições deste Código e da LUOS.

**Seção X**  
**Habite-se**

Art. 48 Após a concessão do Certificado de Conclusão e vistoria à obra pelo PEM, o proprietário e/ou interessado poderá requerer o Habite-se.

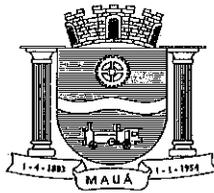
Art. 49 A edificação deverá estar em plenas condições de ocupação, e satisfeitas as exigências anteriores, livres de todos os resíduos dos serviços executados, com numeração de identificação na fachada principal e passeio público concluído para o PEM conceder o Habite-se.

§ 1º Só será expedido o HABITE-SE para construções realizadas em lotes pertencentes a parcelamento de solo aprovado pelos órgãos públicos.

§ 2º A edificação em nenhum caso poderá ser ocupada sem que o interessado tenha recebido o HABITE-SE, que será concedido pelo Poder Público no prazo de 15 dias.

§ 3º A não expedição por parte do PEM, no prazo anterior, permitirá automaticamente o interessado a habitar a edificação.

-segue fls.16-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.16-

**Seção XI**  
**Licença de Funcionamento de Equipamentos**

Art. 50 O PEM emitirá a Licença de Funcionamento de Equipamentos simultaneamente à expedição do Certificado de Conclusão, ou a qualquer tempo, atendendo a pedido do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

Parágrafo único. A validade da Licença de Funcionamento será de 2 (dois) anos a partir de sua emissão. Findo esse prazo, deverá ser requerida sua revalidação.

**Capítulo IV**  
**Procedimentos Administrativos e Fiscais**

**Seção I**  
**Administrativos**

Art. 51 Os requerimentos encaminhados ao PEM serão instruídos pelo interessado e analisados internamente frente a legislação municipal.

Parágrafo único. A formalização dos procedimentos de aprovação será feita através de processo administrativo com emissão de protocolo oficial para o devido acompanhamento pelo interessado da tramitação interna ao PEM.

Art. 52 Os processos que apresentarem elementos incompletos ou incorretos, por não atenderem às exigências deste Código e da legislação pertinente, serão objeto de "comunique-se", para que o interessado venha sanar as incorreções e/ou complementar as informações.

§ 1º Os documentos incompletos ou incorretos deverão ser apresentados de uma só vez.

§ 2º O requerimento será indeferido caso o comunique-se não seja atendido no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento do mesmo, provado mediante documento assinado pelo interessado ou seu preposto.

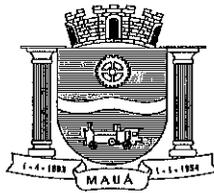
§ 3º O prazo para formalização de pedido de reconsideração do despacho e/ou recurso será de 30 (trinta) dias a contar da ciência do despacho de indeferimento.

§ 4º Para os processos relativos ao Certificado de Conclusão, o prazo de reconsideração do despacho e/ou recurso será de 60 (sessenta) dias.

§ 5º O prazo interno ao PEM para emissão de quaisquer alvarás não poderá ultrapassar 90 (noventa) dias, descontados os prazos estabelecidos para reconsideração, recurso e atendimento a comunique-se, findo esse lapso temporal, considerar-se-á automaticamente deferido, independentemente de despacho ou ato administrativo. .

Art. 53 O prazo para retirada dos documentos aprovados será de 30 (trinta) dias a contar da data da ciência do despacho de deferimento.

-segue fls.17-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.17-

Parágrafo único. Decorrido o prazo de retirada sem que o interessado tenha comparecido ao PEM, o processo será arquivado, podendo o interessado adentrar com o pedido de desarquivamento, num prazo máximo de 30 dias.

Art. 54 A critério do PEM e por ato específico deste, poderão ser objeto de procedimentos e prazos diferenciados o exame de processos especiais relativos a licenciamentos para edifícios públicos; habitação de interesse social; empreendimentos geradores de impacto ambiental e serviços ou obras que por sua natureza possam admitir procedimentos simplificados.

**Secção II**  
**Fiscalização**

Art. 55 Toda obra em execução poderá ser vistoriada pelo PEM, devendo ser garantido ao servidor municipal, incumbido desta atividade, livre acesso ao local.

Art. 56 Deverá ser mantida, no local da obra ou serviço em execução, documentação que comprove sua regularidade.

Art. 57 Quando se tratar de obra ou serviço cuja realização dependa de Alvará de Aprovação e Execução, deverá ser mantida em local visível Placa de Identificação, contendo as seguintes informações:

- I - número do processo;
- II - número e data de expedição do alvará;
- III - nome do profissional ou profissionais responsáveis pelo projeto e pela execução da obra;
- IV - número da ART/CREA específica e do registro na prefeitura;
- V - número do CRP;
- VI - número oficial da residência.

Art. 58 O proprietário e o profissional responsável pela execução serão notificados, se forem constatadas as seguintes irregularidades:

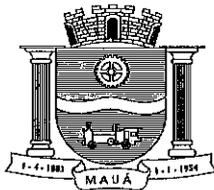
- I - inexistência dos documentos necessários;
- II - desvirtuamento de atividade de projeto comunicada, autorizada ou licenciada;
- III - inobservância a quaisquer das disposições deste Código e/ou da legislação pertinente.

Art. 59 No ato da notificação, a obra deverá ser paralisada e assim permanecer até que a irregularidade apontada seja sanada.

Parágrafo único. Verificada a continuidade da obra sem que a irregularidade tenha sido sanada, o proprietário e o profissional responsável serão autuados e a obra embargada.

Art. 60 O embargo só será suspenso concomitantemente se atendidas as seguintes condições:

-segue fls.18-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.18-

- I - eliminação das infrações que o motivaram;
- II - correção de eventuais divergências da obra em relação ao comunicado, autorizado ou licenciado;
- III - pagamento das multas impostas;
- IV - aceitação de Comunicação ou expedição de Alvará de Autorização ou de Aprovação e Execução, conforme o caso.

Art. 61 Após o embargo, o prosseguimento da obra irregular implicará:

- I - aplicação de multas conforme Tabela em Anexo, item 3 e seus sub-itens;
- II - requisição de auxílio policial pelo PEM, para manutenção do embargo e demais medidas cabíveis.

Art. 62 Verificada a ausência de condições de estabilidade, segurança e salubridade de uma edificação, o proprietário/possuidor será intimado a providenciar as medidas necessárias à solução das irregularidades.

Parágrafo único. Se a irregularidade constatada apresentar risco de ruína ou contaminação, o PEM poderá interditar o imóvel, lacrando, e isolar o entorno, dando ciência imediata ao proprietário e aos ocupantes.

Art. 63 Verificado o desrespeito à interdição, o PEM requisitará auxílio policial para manutenção do embargo e demais medidas cabíveis de responsabilidade do infrator, eximindo-se o Poder Público de responsabilidade decorrente de eventual consequência grave.

Art. 64 O atendimento da intimação não desobriga o proprietário/possuidor do cumprimento das formalidades necessárias para a regularização da obra, de acordo com o disposto neste Código.

Art. 65 Se ocorrer baixa de responsabilidade técnica sem assunção desta responsabilidade por novo responsável técnico, a obra em execução será considerada como não licenciada, cabendo a aplicação das penalidades correspondentes.

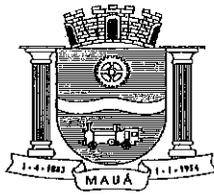
Art. 66 A utilização de qualquer obra somente poderá ocorrer após a expedição de documento que comprove a sua regularidade, sob pena de autuações nos termos deste Código e legislação pertinente.

**Seção III**  
**Penalidades**

Art. 67 Verificada qualquer infração às disposições deste Código e/ou da legislação pertinente, o PEM adotará as providências previstas neste Código.

Art. 68 Para efeitos deste Código, considera-se infratores o proprietário/possuidor e o responsável técnico que serão solidários as multas .

-segue fls.19-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.19-

Art. 69 Quando autuado, o infrator deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, pagar ou apresentar defesa à autoridade competente, sob pena do reconhecimento e confirmação da penalidade imposta e da conseqüente inscrição na dívida ativa.

§ 1º Da ciência do despacho de indeferimento da defesa, caberá recurso, no prazo de 10 (dez) dias.

§ 2º Caberá apresentação de defesa à reaplicação de multas, apenas quando for demonstrada a regularização da situação que ensejou a aplicação da multa.

§ 3º A aplicação de multas não isenta o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

§ 4º As multas serão aplicadas aos infratores de acordo com o tipo de infração e valor correspondente, indicadas na Tabela em Anexo.

§ 5º A reincidência de infração gerará a aplicação periódica da respectiva multa, observados os períodos e valores fixados na Tabela em Anexo.

**Capítulo V**  
**Execução de Obras**

**Seção I**  
**Disposições Gerais**

Art. 70 A execução de obras deverá obedecer à boa técnica, às disposições deste Código, às NTOs e à legislação complementar pertinentes, no sentido de garantir a segurança de trabalho e da comunidade.

**Seção II**  
**Início de obras**

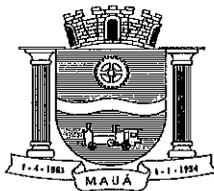
Art. 71 As obras ou serviços segundo suas características, só poderão ser iniciadas após a emissão da aprovação pelo PEM nos termos do disposto no Capítulo IV deste Código.

Art. 72 O PEM considerará iniciada a construção quando da execução dos serviços de locação da obra, escavação, aterros e reaterros.

**Seção III**  
**Canteiro de obras**

Art. 73 O canteiro de obras compreenderá a área destinada à execução e ao desenvolvimento das obras e serviços complementares e implantação de instalações temporárias necessárias à sua execução, tais como alojamento, escritório de campo e depósito de ferramentas e materiais.

-segue fls.20-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.20-

Parágrafo único. A instalação do canteiro em imóvel diverso do que receberá a construção dependerá de Alvará de Autorização.

Art. 74 Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção das áreas públicas desobstruídas e em perfeitas condições de uso, sendo vedada a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras.

§ 1º Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização do logradouro, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§ 2º Não será permitida a implantação elevada de alojamento e escritório de canteiro de obras, sobre o passeio.

Art. 75 O fechamento do terreno no alinhamento até a altura de 2,00m (dois metros) com tapume de madeira ou alvenaria será obrigatório para todas as construções nas vias públicas com tráfego intenso de pedestres e/ou veículos.

Art. 76 Enquanto se desenvolverem obras ou serviços em fachadas situadas no alinhamento, ou dele recuadas até 1,00m (um metro), o tapume deverá ser instalado com avanço de, no máximo, até a metade da largura do passeio, sendo obrigatório, neste caso, o Alvará de Autorização.

§ 1º Quando os serviços na fachada se desenvolverem à altura superior a 4,00m (quatro metros), será obrigatória a cobertura de proteção aos pedestres com altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

§ 2º Quando a largura livre do passeio for inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional e a critério do PEM, desviar-se o trânsito de pedestres para parte protegida do leito da via pública.

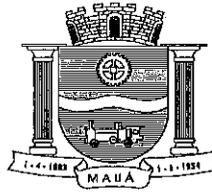
§ 3º Concluídos os serviços de fachada, ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Seção IV**  
**Obras emergênciais**

Art. 77 Obras ou serviços emergenciais realizados para evitar risco de ruína de edificações ou desmoronamento de terra, em terrenos de declividade acentuada, poderão ser iniciados através de comunicação ao PEM sobre a natureza dos serviços, devendo contar com o acompanhamento técnico de profissional habilitado.

Parágrafo único. Após o recebimento da comunicação e no prazo máximo de 24 horas, o PEM deverá realizar a vistoria e, constatado risco iminente, emitir a autorização para a execução do serviço.

-segue fls.21-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.21-

**Capítulo VI**  
**Edificações Existentes**

**Seção I**  
**Adaptação às normas especiais de segurança**

Art. 78 As alterações de área construída, decorrentes de soluções de proteção contra incêndio aceitas pelo PEM, não serão consideradas reforma, nos termos deste Código.

**Seção II**  
**Edificações regulares**

Art. 79 As edificações existentes serão consideradas regulares quando estiverem de acordo com o Certificado de Conclusão, ou, ainda, com os documentos expedidos anteriormente pelo PEM, como Alvará de Conservação ou Habite-se.

Parágrafo único. O proprietário/possuidor de edificações existentes que apresentarem diferenças em relação ao documento que as licenciou, poderá solicitar o Certificado de Conclusão, caso essas diferenças não impliquem inobservância da legislação em vigor, sendo necessária a apresentação de desenhos fiéis ao local, para análise.

Art. 80 O PEM, ao constatar qualquer espécie de risco em edificação existente regular ou não, poderá exigir do proprietário/possuidor a apresentação de um Laudo Técnico, elaborado por profissionais habilitados, que aborde os eventuais problemas da edificação e indique suas soluções.

Parágrafo único. A apresentação do Laudo Técnico não implica reconhecimento pelo PEM da regularização da construção.

**Capítulo VII**  
**Materiais, Elementos Construtivos e Equipamentos**

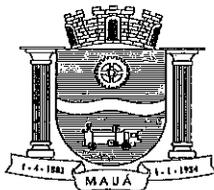
**Seção I**  
**Desempenho**

Art. 81 O dimensionamento, especificação e emprego dos materiais e elementos construtivos deverão assegurar a estabilidade, a segurança e a salubridade das obras, edificações e equipamentos para os usuários.

Art. 82 Fica sob inteira responsabilidade do profissional o emprego de componentes consagrados pelo uso, podendo o PEM exigir comprovação técnica de bom desempenho daqueles que possam vir a comprometer a qualidade desejada.

Art. 83 O uso das edificações e seus equipamentos não deverão transmitir aos imóveis vizinhos e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos na LUOS e nas NTOs.

-segue fls.22-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.22-

Art. 84 As edificações de uso coletivo deverão assegurar condições de acesso, circulação e uso às pessoas idosas e deficientes físicos, conforme NTO respectiva.

**Seção II**  
**Componentes básicos**

Art. 85 Os componentes básicos da edificação, conforme suas características e funções, compreendem: fundação, estrutura, paredes, aberturas, coberturas, instalações sanitárias e deverão estar contidos no interior das divisas do lote, não sendo permitido nenhum tipo de intervenção junto aos lotes vizinhos e ao logradouro público.

**Subseção I**  
**instalações prediais**

Art. 86 A execução de instalações prediais, tais como as de água potável, água pluvial, esgoto, luz e força, pára-raios, telefone, gás e guarda de lixo e de proteção contra incêndio, observarão as NTOs pertinentes e atenderão às exigências das concessionárias, não cabendo ao PEM a responsabilidade por estas instalações.

§ 1º O responsável técnico deverá declarar o atendimento às NTOs correspondentes.

§ 2º A instalação dos equipamentos para a distribuição hidráulica nas obras e edificações obedecerá às NTOs e às prescrições dos órgãos competentes e das empresas concessionárias.

§ 3º A instalação dos equipamentos de coleta de esgotos sanitários e de águas pluviais obedecerá às NTOs e às prescrições das respectivas empresas e órgãos responsáveis aos quais estejam ligados seus licenciamentos.

Art. 87 Não será permitido o lançamento de esgotos, águas pluviais ou servidas, inclusive aquelas provenientes do funcionamento de equipamentos industriais, sobre calçadas e imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização sob o passeio até a sarjeta, de acordo as normas do órgão competente.

§ 1º Os lotes deverão permitir a absorção das águas pluviais de acordo com o determinado na LUOS.

§ 2º As edificações situadas em áreas desprovidas de rede coletora pública de esgoto deverão ser providas de instalações adequadas ao armazenamento, tratamento e destinação de esgoto, de acordo com as NTOs, sendo que o projeto do sistema deverá ser apresentado quando da solicitação de Alvará de Aprovação e Execução.

Art. 88 A instalação dos equipamentos de entrada e de distribuição interna de energia elétrica nas obras e edificações obedecerá às NTOs e às prescrições dos órgãos competentes e das empresas concessionárias.

-segue fls.23-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.23-

Art. 89 Nas edificações de uso coletivo é obrigatória a instalação de tubulações, abrigos e caixas para serviços telefônicos de acordo com as NTOs e as exigências das concessionárias.

Art. 90 Quando da instalação de uma central de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, bem como os locais de armazenamento e/ou revenda desse material, deverão ser obedecidas as disposições da ABNT, do Conselho Nacional de Petróleo e as prescrições do Corpo de Bombeiros.

§ 1º Os ambientes ou compartimentos que contiverem equipamentos ou instalações com funcionamento a gás deverão ter ventilação permanente assegurada por aberturas diretas para o exterior, atendendo às NTOs e às exigências da legislação de segurança contra incêndio.

§ 2º As edificações destinadas a abrigar habitações multifamiliares e outros usos coletivos que demandem consumo significativo de gás, tais como prestação de serviços de saúde e educação, edificações destinadas a preparo, venda e consumo de alimentos, locais de reunião, edificações industriais, deverão ser dotadas de instalações para uso de gás canalizado e/ou abrigos específicos fora da edificação, de acordo com as NTOs e as normas da concessionária.

§ 3º Qualquer edificação multifamiliar, comercial, industrial ou de prestação de serviço com mais de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), deverá ser dotada de espaço destinado à guarda de lixo, localizado no interior do lote e com acesso direto ao logradouro, devendo ser apresentada no projeto quando da sua aprovação.

§ 4º Nos casos de construções localizadas no centro da cidade a lixeira deverá ser instalada na parte interna da edificação.

Art. 91 Visando o controle de roedores e vetores de contaminação de doenças, os abrigos destinados à guarda de lixo deverão ser executados de forma a permitir a ventilação constante e lavagem sistemática, distantes do solo, ficando proibida a instalação de tubos de queda de lixo.

§ 1º Visando a reciclagem dos componentes reaproveitáveis do lixo, recomenda-se a compartimentação dos abrigos, permitindo a coleta seletiva.

§ 2º As edificações destinadas a hospitais, clínicas médicas ou veterinárias e similares deverão ser providas de instalação especial para coleta e eliminação do lixo séptico, de acordo com as normas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

**Subseção II**  
**equipamentos mecânicos**

Art. 92 Todo equipamento mecânico, independente de sua posição no imóvel, deverá ser instalado de forma a não transmitir ao imóvel vizinho e aos logradouros públicos ruídos, vibrações e temperaturas em níveis superiores aos previstos na LUOS e nas NTOs e, independentemente de seu porte, não será considerado área edificada.

-segue fls.24-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.24-

Art. 93 Guindastes, pontes rolantes e equipamentos assemelhados só poderão ser instalados junto às divisas dos imóveis se não ultrapassarem a altura de 9,00m (nove metros), sendo que a partir desta altura, ficarão condicionados ao afastamento mínimo de 3,00m (três metros).

§ 1º Balanças para pesagem de veículos poderão situar-se em qualquer posição no imóvel, inclusive nas faixas de recuo, desde que seja feita uma Comunicação de instalação ao PEM.

§ 2º Equipamentos de lavagem de veículos, quando não estiverem em compartimentos fechados, ficarão condicionados ao afastamento mínimo de 3m (três metros) das divisas dos imóveis.

**Subseção III**  
**elevadores de passageiros**

Art. 94 Os elevadores ou qualquer outro equipamento mecânico de transporte vertical não poderão constituir-se no único meio de circulação e acesso às edificações.

§ 1º Toda edificação que estiver obrigada a dispor de elevadores deverá observar as seguintes condições:

I - no cômputo do número de pavimentos e no cálculo do desnível não serão considerados o ático, o pavimento de cobertura e o andar destinado à zeladoria ou de uso privativo de pavimento contíguo;

II - no cômputo do número de pavimentos e no cálculo do desnível deverão ser considerados os pavimentos destinados a estacionamento, quando localizados na mesma edificação;

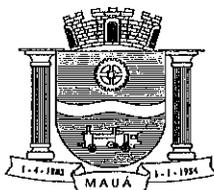
III - será indispensável a instalação de elevador adequado ao uso de pessoas portadoras de deficiência em edificação que possuir mais de um pavimento, com população superior a 600 (seiscentas) pessoas, que não possua rampas para atendimento da circulação vertical.

§ 2º Toda edificação que estiver obrigada a dispor de elevadores terá no mínimo 1 (um) adequado às pessoas portadoras de deficiências, conforme NTO respectiva.

**Subseção IV**  
**edificações de madeira**

Art. 95 As edificações que possuem estrutura de sustentação e vedações de madeira obedecerão ao padrão mínimo de desempenho quanto ao isolamento térmico e acústico, estabilidade e impermeabilidade e às NTOs.

-segue fls.25-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**

**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.25-

Art. 96 Os elementos estruturais e de vedação de madeira deverão ser revestidos com material não combustível de modo a retardar a ação do fogo em caso de incêndio para o atendimento da NTOs.

Art. 97 Os parâmetros mínimos admitidos para as construções de madeira serão:

I - máximo de 2 (dois) pavimentos, cuja altura não ultrapasse 8,00m (oito metros).

II - afastamento mínimo de qualquer outra edificação de 3,00m (três metros) e de 5,00m (cinco metros), em relação a outra edificação de madeira.

Parágrafo único. Estes parâmetros poderão ser alterados desde que o fabricante apresente previamente um modelo tipo acompanhado de laudo técnico de segurança.

**Capítulo VIII**

**Implantação, Iluminação e Ventilação das Edificações**

Art. 98 A implantação da edificação no terreno obedecerá rigorosamente as Diretrizes de Projeto, fornecidas pelo PEM antes da elaboração e aprovação do projeto.

§ 1º As Diretrizes de Projeto explicitarão as disposições da LUOS, de forma a assegurar as condições adequadas de iluminação e ventilação da própria edificação e das vizinhas.

§ 2º Não serão permitidas aberturas de janelas nas divisas do terreno.

§ 3º Os recuos laterais serão dispensados nas divisas cujas elevações laterais tenham altura inferior a 10m (dez metros), contados a partir da cota mais baixa das elevações .

Art. 99 O fechamento do terreno e/ou lote não poderá impedir o escoamento das águas pluviais e de esgoto sanitário, sobretudo se existirem outros terrenos e/ou lotes localizados em outro nível.

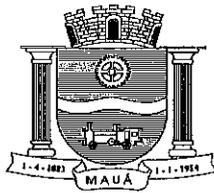
Art. 100 Todo e qualquer compartimento das edificações deverá ser iluminado e ventilado em conformidade com sua utilização, devendo obedecer rigorosamente às disposições da LUOS.

§ 1º Serão suficientes para iluminar um ambiente:

I - 1/8 da área do piso para compartimentos destinados a dormir, estar, serviços e sanitários;

II - 1/6 da área do piso quando as faces iluminantes forem voltadas para poço de iluminação;

-segue fls.26-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.26-

III - 1/10 da área do piso para os demais compartimentos.

§ 2º Uma abertura para iluminação poderá iluminar a área cuja profundidade será de no máximo até 3 (três) vezes o pé-direito devendo ter outra abertura se for extensão ultrapassada .

Art. 101 A dimensão das aberturas para iluminação e ventilação dos compartimentos deverá ser expressa nas peças gráficas apresentadas para aprovação do PEM, de forma a demonstrar o atendimento às exigências previstas neste Código e na legislação pertinente, excetuando-se o disposto no artigo 34.

§ 1º A dimensão mínima das aberturas de iluminação dos compartimentos poderá ser reduzida à metade quando se adotar a iluminação zenital.

§ 2º A dimensão das aberturas para ventilação dos compartimentos deverá ser, obrigatoriamente, no mínimo a metade da área exigida para a iluminação.

Art. 102 Nos compartimentos de permanência transitória, a iluminação natural poderá ser substituída por artificial e a ventilação poderá ser indireta ou induzida de acordo com as NTOs .

Art. 103 Para os compartimentos de longa permanência e destinados a atividades especiais que, por sua natureza, não possam ser dotados de aberturas para o exterior como laboratórios, centros cirúrgicos e sala de projeção, serão admitidas iluminação e ventilação artificiais desde que dimensionadas e instaladas de acordo com as NTOs.

Art. 104 Para iluminar e ventilar um ambiente através de poço o projeto deverá atender aos itens abaixo:

**I - para sanitários e vestiários:** até 3 (três) pavimentos e/ou altura máxima de 8,40m, o poço deverá ter área mínima de 4,00m<sup>2</sup>; acima do estipulado, a área deverá ser calculada através da fórmula:  **$A=(H/2,8-3)+4$**

**II - para ambientes destinados a repouso, estar, lazer e serviços:** até 4 (quatro) pavimentos e/ou altura máxima de 11,20m, o poço deverá ter área mínima de 6m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 1,50m; acima do estipulado deverá ser utilizada a seguinte fórmula:  **$A = (H/2,8 - 4).2+6$** , p/ o calculo da área e  **$D=H/10+0,5 \geq 2m$**  , p/ o calc. da dim. mínima.

§ 1º A dimensão mínima do poço deverá ser de 1,50 m.

§ 2º Os elementos utilizados nos cálculos são:

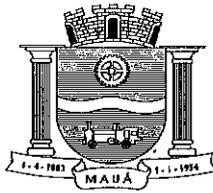
I - **A**= área

II - **D**= dimensão mínima

III - **H**= altura

§ 3º A altura utilizada para o cálculo, será a dos pavimentos que se utilizam do poço de iluminação e ventilação, sendo o mesmo critério utilizado para o cômputo do número de pavimentos .

-segue fls.27-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.27-

**Capítulo IX**  
**MOBILIÁRIO, OBRAS COMPLEMENTARES E SALIÊNCIAS**

Art. 105 A implantação e a execução de mobiliário, obras complementares e saliências ficarão sujeitas às normas estabelecidas neste Código.

**Seção I**  
**Mobiliário**

Art. 106 O mobiliário deverá ter área máxima de 15,00m<sup>2</sup>, dimensão máxima de 5,00m (cinco metros) e altura máxima de 3,00m (três metros). São considerados mobiliário:

- I - bancas;
- II - caixa automática, caixa eletrônico e similares;
- III - cabine de foto automática, recepção e venda de filmes;
- IV - quiosque ou similar.

§ 1º Quando ultrapassada a área ou as dimensões estabelecidas neste item, o mobiliário será considerado no todo como edificação para efeito de atendimento deste Código.

§ 2º O mobiliário não poderá reduzir nem obstruir os espaços necessários à circulação, escoamento da população e os espaços destinados a acesso e circulação de veículos, nem o número mínimo de vagas para estacionamento.

§ 3º Para implantação dos mobiliários elencados nos incisos I e IV deste artigo, será necessária a assinatura de Termo de Permissão de uso, em se tratando de área pública municipal.

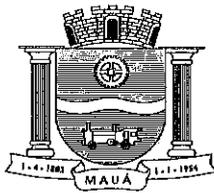
**Seção II**  
**Obras complementares**

Art. 107 As obras complementares executadas como decorrência ou parte de edificação, compreendem:

- I - abrigo em geral, cabine de transformação de energia elétrica, casa de máquina isolada;
- II - caixa d'água elevada, chaminé e torre isoladas;
- III - passagem coberta para pedestre sem vedação lateral;
- IV - pérgula;
- V - portaria, bilheteria e guarita em alvenaria.

Art. 108 As obras complementares relacionadas na tabela a seguir, poderão ocupar os recuos previstos na LUOS, bem como as faixas de iluminação e ventilação previstas neste Código, desde que observadas as seguintes restrições de dimensionamento e que não comprometam as condições de iluminação e ventilação da construção principal

-segue fls.28-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.28-

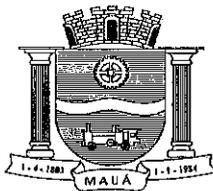
OBRAS COMPLEMENTARES	DIMENSÕES MÁXIMAS DOS PROLONGAMENTOS		
	passcio público	máx. Área (m <sup>2</sup> )	comprimento máximo ou largura (m)
Abrigo para porta ou portão	0,40 m	--	largura 1,00
Abrigo de lixo (1)	Não	3,00	comprimento 2,00
Abrigo para gás	Não	30,00	largura 1,00
Casa de máquinas isoladas	Não	3,00	comprimento 2,00
Cabine de força (2)	Não	--	---
Caixa d'água elevada	Não	--	---
Chaminés e torres isoladas	Não	--	---
Bilheteria	Não	9,00	comprimento 3,00
Portaria e guarita	Não	30,00	---
Passagem coberta de pedestre sem vedação lateral	Não	--	largura 2,00
Pérgula	Não	--	---

- (1) não poderá ocupar mais que 2/3 (dois terços) da testada do lote  
(2) dimensões de acordo com as exigências da concessionária

Parágrafo único. A parte das obras complementares que ultrapassar as dimensões máximas fixadas na tabela anterior deverá atender às disposições deste Código e aos recuos e índices previstos na LUOS.

Art. 109 Nos projetos de construção que forem edificados abrigos para autos, garagem, áreas de serviço e sub-solo, os mesmos não serão computados como área construída para fins de T.O. (Taxa de Ocupação) e C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)

-segue fls.29-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.29-

**Seção III**  
**Saliências**

Art. 110 As saliências executadas como elemento arquitetônico proeminente, engastado ou apostado na edificação ou muro, compreendem, dentre outras, as seguintes:

- I - brise;
- II - balcão e terraço aberto;
- III - beiral de cobertura;
- IV - jardineira, floreira e ornamento;
- V - marquise;
- VI - toldo.

SALIÊNCIAS	PROLONGAMENTOS PERMITIDOS		
	Passeio público (1)	recuos (2)	Dimensões máximas
Brise	---	até 10%	---
Balcão e Terraço aberto	---	até 10% (3)	(4)
Beiral de cobertura	---	até 10%	---
Jardineira, floreira e ornamento	---	0,30m	Largura 0,30m
Marquise + ou - 70 cm	Até 50% (5)	até 50%	Largura 1,50m
Toldo	até 100% (5)	Até 100%	

1. acima de 3,00m (três metros) do nível do passeio, não poderá interferir nas instalações públicas

2. estabelecidos pela LUOS ou os adotados em projeto quando maiores do que os estabelecidos pela LUOS, os avanços serão contados a partir da projeção da edificação principal.

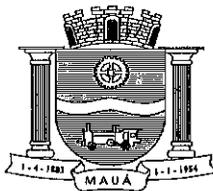
3. excluindo o poço de aeração descoberto.

4. a somatória de suas áreas deverá corresponder a, no máximo, 10% (dez por cento) da área do pavimento

5. não poderá ser fixo e não se aplica às vias de pedestre, aos calçadões devendo se limitar a largura máxima de 0,70m, nos casos que houver a necessidade de toldos maiores será obrigatório a apresentação de projeto e justificativa do proprietário e/ou dos moradores para análise. Só vale para edificações que não tenham recuo frontal

§ 1º As saliências citadas na tabela anterior, desde que respeitados os parâmetros constantes da mesma, não serão consideradas como área edificada para fins deste Código.

-segue fls.30-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.30-

§ 2º A parte das saliências que ultrapassar as dimensões máximas fixadas na tabela, deverá atender às disposições deste Código e aos recuos e índices previstos na LUOS.

**Capítulo X**  
**CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 111 As edificações deverão ser dotadas de acessos e circulações de fácil visualização dos ocupantes, visando permitir o escoamento da totalidade da população usuária em tempo previsível e com a necessária segurança na hipótese de risco.

Art. 112 Para efeito da circulação, a altura da edificação será tomada considerando o desnível real entre o pavimento de acesso e de saída dos ocupantes e o último pavimento, ficando excluída a altura do ático.

Art. 113 Os espaços de circulação da edificação são as escadas, as rampas, os corredores e os vestíbulos e serão classificados da seguinte forma:

**I - privativos:** aqueles que se destinam ao uso residencial, de acesso a compartimentos de uso limitado pelos ocupantes, devendo observar a largura mínima de 0,80 m (oitenta centímetros).

**II - coletivos:** aqueles que se destinam ao uso público, devendo observar a largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Art. 114 As escadas serão classificadas de acordo com sua utilização:

**I - restritas:** quando privativas servindo de acesso secundário nas unidades unifamiliares ou destinadas ao acesso de depósitos e abrigos de equipamentos nas edificações em geral cujas dimensões permitidas serão: largura igual a 0,60 m (sessenta centímetros) e altura do desnível a vencer igual ou inferior a 3,20 m (três metros e vinte centímetros).

**II - protegidas:** quando de uso coletivo e permitindo o escoamento dos ocupantes em condições especiais de segurança. Os pisos não poderão apresentar qualquer tipo de saliência.

Art. 115 Os degraus das escadas deverão ser executados de forma a assegurar uma passagem livre com altura mínima de 2,00 m (dois metros) devendo a altura do espelho "h" e largura do piso "l" respeitar as dimensões mínimas que se seguem:

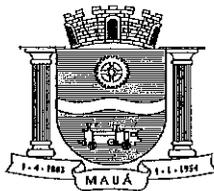
I - escada privativa restrita - "h" < 0,20 m e "l" > 0,25 m

II - escada privativa - "h" < 0,18 m e "l" > 0,25 m

III - escada coletiva - "h" < 0,18 m e "l" > 0,27 m

§ 1º Para as escadas curvas, a largura do piso dos degraus será dimensionada a partir do ponto médio do degrau, sendo o mínimo admitido 0,35 m (trinta e cinco centímetros).

-segue fls.31-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.31-

§ 2º Quando a escada vencer um desnível superior a 3,20 m (três metros e vinte centímetros) e quando houver mudança de direção, deverá obrigatoriamente ser dotada de patamar intermediário, sendo que o comprimento do patamar deverá ter a mesma largura da escada.

§ 3º As escadas deverão ser dotadas de (1) um corrimão e, quando coletivas, (2) dois nas duas paredes laterais.

§ 4º Quando a largura da escada for igual ou superior a 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) deverá ser dotada de um corrimão central de forma a garantir um espaço mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura.

Art. 116 As rampas internas, com a função de escoamento vertical dos ocupantes, quando projetadas, deverão ter inclinação máxima de 10% (dez por cento).

§ 1º As rampas deverão ser substituídas por circulação vertical mecanizada em edifícios com mais de 5 (cinco) pavimentos.

§ 2º O material a ser aplicado no revestimento de piso e parede nos espaços de circulação deverá ser de baixo potencial combustível e obedecerá rigorosamente as NTOs e à legislação pertinente.

**Capítulo XI**  
**ESTACIONAMENTO**

**Seção I**  
**Disposições Preliminares**

Art. 117 Os estacionamentos ou garagens poderão ser:

- I - privativos: aqueles que se destinam à utilização da população permanente da edificação;
- II - coletivos: aqueles que se destinam ao uso conjunto de usuários, não constituindo dependência de uso exclusivo.

Parágrafo único. Nas habitações unifamiliares as garagens poderão ser executadas nos recuos de frente, desde que não comprometa a iluminação e ventilação do compartimento mais próximo da edificação principal.

**Seção II**  
**Acessos e circulação**

Art. 118 Os acessos e a circulação dos estacionamentos deverão ser dimensionados de acordo com o quadro a seguir :

-segue fls.32-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.32-

<b>USO</b>	<b>Largura Mínima do Acesso (m)</b>
<b>Garagem privativa</b>	$\geq 3,00$
<b>Garagem privativa (acima de 60 carros) e garagem coletiva</b>	$\geq 3,50$
<b>Locais de carga e descarga</b>	
<b>Garagem (acima de 60 carros) entrada</b>	$\geq 3,50$ (acesso independente entrada e saída)

§ 1º O acesso de veículos em edificações de uso coletivo, deve ser independente dos acessos de pedestres.

§ 2º Deverão estar demarcadas em planta todas as vagas de estacionamento.

Art. 119 O acesso de veículos em lotes de esquina deverá distar no mínimo 6m (seis metros) do ponto de encontro do prolongamento dos alinhamentos dos logradouros, excetuadas as residências unifamiliares.

§ 1º As edificações com qualquer uso, situadas em lotes com ângulo igual ou maior que 135º (cento e trinta e cinco graus) entre os alinhamentos das vias, estão dispensadas dessa exigência.

§ 2º As adequações de nível entre o logradouro público e as áreas de acesso e circulação dos estacionamentos deverão ser feitas dentro dos lotes, para que não sejam criados obstáculos nas calçadas.

Art. 120 As rampas de acesso aos estacionamentos deverão ter sinalização de alerta, exceto as destinadas aos estacionamentos das residências unifamiliares e inclinação máxima de:

- I - 20% (vinte por cento) para automóveis;
- II - 12% (doze por cento) para caminhões e ônibus;
- III - 25% (vinte e cinco por cento) para automóveis, no caso das residências unifamiliares.

Art. 121 As curvas das vias de acesso e circulação deverão ter:

- I - raio mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), no caso de garagem privativa para automóveis;
- II - raio mínimo de 5 (cinco) metros, no caso de garagem privativa para mais de 30 carros e garagem coletiva;
- III - raio mínimo de 12 (doze) metros para estacionamento de ônibus e locais de carga e descarga de caminhões.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.33-

Parágrafo único. Quando os raios adotados forem menores que 12 (doze) metros para os automóveis e menores que 15 (quinze) metros para caminhões e ônibus, as faixas de rolamento das curvas deverão ser alargadas segundo as fórmulas:

I - para automóveis:  $L = 3,00 + (12 - R) / R$ , onde "L" é a faixa alargada e "R" o raio adotado;

II - para caminhões e ônibus:  $L = 3,50 + (15 - R) / R$ , onde "L" é a faixa alargada e "R" o raio adotado.

Art. 122 A largura mínima dos corredores de circulação em relação ao ângulo configurado com as vagas é estabelecida na tabela a seguir :

Ângulo Corredor-Vaga	Largura do Corredor de Circulação (m)
Até 30°	3,00
Entre 45° e 60°	4,50
Entre 45° e 90°	5,00

Art. 123 Os estacionamentos coletivos deverão ter área de acomodação e manobra de veículos de forma a acomodar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade, localizada próxima do acesso ou em bolsões de distribuição.

§ 1º Para o cálculo desta área, podem ser incluídas as rampas e faixas de acesso às vagas, desde que tenham largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

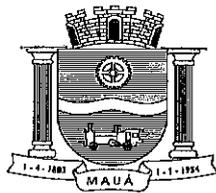
§ 2º Quando o estacionamento tiver mais que 100 (cem) vagas e a testada do lote for maior ou igual a 50m (cinquenta metros), o acesso deverá ser feito através de pista de acomodação com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º Não poderá haver acessos diretos entre os estacionamentos coletivos e compartimentos de permanência prolongada; estes acessos deverão atender à legislação estadual relativa à proteção contra incêndio e à NTO correspondente.

**Seção III**  
**Características das vagas**

Art. 124 O número de vagas para estacionamento segundo a categoria de uso da edificação é o estabelecido pela LUOS.

-segue fls.34-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.34-

Art. 125 O número de vagas para portadores de deficiência física deverá obedecer as seguintes proporções:

- I - 1% (um por cento) nos estacionamentos privativos com mais de 100 (cem) vagas;
- II - 3% (três por cento) nos estacionamentos coletivos com mais de 10 (dez) vagas e no mínimo 1 vaga.

Art. 126 O dimensionamento das vagas deverá atender ao disposto na tabela a seguir:

<b>Tipo de Veículo</b>	<b>Largura (m)</b>	<b>Comprimento (m)</b>	<b>Altura (m)</b>
<b>Automóveis (garagem privativa)</b>	2,30	4,50	2,10
<b>Automóveis (garagem coletiva)</b>	2,30	5,00	2,10
<b>Motos</b>	1,00	2,00	2,10
<b>Caminhões até 6 Toneladas</b>	3,00	7,50	3,50
<b>Ônibus e Caminhões acima de 6 Toneladas</b>	3,20	12,00	3,50
<b>Deficiente Físico</b>	3,50	5,50	2,10

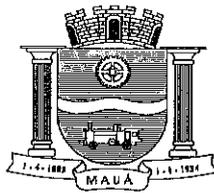
Parágrafo único. O comprimento da vaga quando for paralela à faixa de acesso, terá suas dimensões acrescidas de 1,25 m na largura para automóveis, e de 2m no comprimento e de 1m na largura para caminhões e ônibus.

**Seção IV**  
**Equipamento mecânico para estacionamento de veículos**

Art. 127 Os estacionamentos dotados de equipamentos mecânicos deverão atender às exigências relativas ao número de vagas, acesso, circulação e áreas de acomodação entre o logradouro e os meios mecânicos de circulação e estacionamento.

Art. 128 Os estacionamentos cobertos deverão dispor de ventilação permanente.

-segue fls.35-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.35-

§ 1º A ventilação permanente deverá ser feita através de aberturas em, no mínimo, duas paredes opostas ou no teto, atendidas as NTOs.

§ 2º A ventilação poderá ser substituída ou complementada por meios mecânicos, de forma a permitir a renovação de 5 (cinco) vezes o volume total de ar do ambiente por hora.

**Capítulo XII**  
**Normas Específicas das Edificações**

**Seção I**  
**Disposições Gerais**

Art. 129 As edificações de uso comercial, industrial, prestação de serviço, institucional e multifamiliar de grande porte deverão apresentar vistoria do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Quando a área destes estabelecimentos for maior que 750,00 m<sup>2</sup> será obrigatória a apresentação do projeto de Instalações de Proteção Contra Incêndio, aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

**Seção II**  
**Residência**

Art. 130 Toda edificação destinada à habitação deverá contar, pelo menos, com ambientes para repouso, instalações sanitárias e preparo de alimentos.

§ 1º No caso de edificações de uso multifamiliar deverão ser acrescentadas áreas comuns de acesso e circulação.

§ 2º Nas edificações multifamiliares deverá haver área descoberta para recreação correspondente a, no mínimo, 2,00 m<sup>2</sup> por unidade e não inferior a 20,00 m<sup>2</sup>.

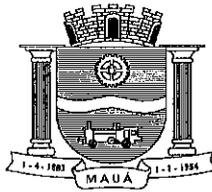
**Seção III**  
**Comércio e Serviços**

Art. 131 As edificações destinadas ao comércio e aos serviços deverão contar com ambientes para trabalho e instalações complementares dimensionadas de forma que garantam o desempenho adequado das atividades a que se destinam.

§ 1º As edificações destinadas ao preparo, venda e consumo de alimentos e bebidas deverão atender, além das disposições deste Código e da LUOS, também no que couber, às exigências da autoridade sanitária responsável pela fiscalização de seu funcionamento e à legislação complementar pertinente.

§ 2º As edificações destinadas a armazenagem, manipulação ou comércio de produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos, bem como suas instalações, canalizações e equipamentos, deverão atender às NTOs no que couber, às exigências deste Código, da LUOS e da legislação complementar pertinente.

-segue fls.36-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.36-

§ 3º Os equipamentos dos postos de abastecimento e serviço deverão ainda atender aos recuos estabelecidos a seguir:

Recuos (m)				
Tipo de equipamento	Logradouro	Demais divisas	Edificações no mesmo lote	outro equipamento igual
Tanque enterrado	1,50	3,00	1,50	1,50
Bomba de abastecimento	5,00	3,00	---	---
Apoios da cobertura	5,00	---	---	---

§ 4º As edificações destinadas à instalação e funcionamento de postos de abastecimento, de lubrificação e lavagem de veículos deverão contar com instalações ou construções adequadas, de tal forma que os imóveis vizinhos ou os logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, infiltrações, jatos e aspersão de água ou óleo.

§ 5º Deverão ainda estar dotados de:

I - muros de fecho nas divisas com altura não inferior a 2,00 m, desde que atenda ao estabelecido neste Código;

II - via fronteira livre ao trânsito de pessoas e de veículos, de modo a não ser utilizada como pátio de estacionamento ou de manobras;

III - pisos das áreas de acesso, circulação, abastecimento e serviços, revestidos de material resistente ao desgaste de solventes, impermeável e antiderrapante;

IV - canaleta nos pisos para coleta de águas superficiais acompanhando a extensão do alinhamento e, quando necessário, provido de grelhas;

V - canalização para escoamento das águas servidas para galerias de águas pluviais, através de caixas de gorduras, de filtros ou outros dispositivos que retenham graxas, óleos e materiais corrosivos.

§ 6º As peças gráficas apresentadas para a obtenção de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução ou de Certificado de Conclusão, deverão indicar a localização dos tanques de armazenamento de combustíveis e das bombas de abastecimento, observando-se os afastamentos mínimos definidos neste Código.

Art. 132 As edificações destinadas ao comércio e aos serviços, conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, deverão dispor de instalações complementares, conforme previstas na legislação pertinente.

**Seção IV**  
**Indústrias e oficinas**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.37-

Art. 133 As edificações destinadas ao funcionamento de indústrias e oficinas deverão contar com ambientes para trabalho e dispor de instalações complementares conforme o tipo de atividade e o número de trabalhadores, dimensionados de forma a garantir o desempenho adequado das atividades a que se destinam.

**Seção V**  
**Locais de reunião**

Art. 134 As edificações utilizadas como locais de reunião deverão ser dimensionadas de forma a permitir sua adequada utilização, principalmente nos aspectos relacionados ao conforto e à segurança de seus usuários.

§ 1º Quando os locais de reunião dispuserem de platéia ou auditório com assentos fixos, deverão ser previstos espaços para circulação, acesso e escoamento de pessoas, atendendo às disposições das NTOs e das normas estaduais de segurança contra incêndio.

§ 2º Os locais de reunião com lotação superior a 100 (cem) pessoas deverão ter acomodações especiais para portadores de deficiência física na proporção de, no mínimo, 3% (três por cento) da lotação total, bem como condições de acesso e circulação, de acordo com as disposições das NTOs.

**Seção VI**  
**Prestação de Serviços de Educação**

Art. 135 As edificações destinadas à prestação de serviços de educação deverão ser dimensionadas de forma a garantir o adequado funcionamento das atividades a que se destinam, atendendo às exigências deste Código e da LUOS e às normas das autoridades fiscalizadoras desta atividade.

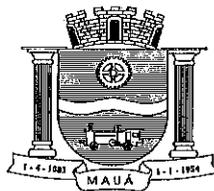
§ 1º As edificações destinadas a educação infantil, ensino fundamental e ensino médio deverão dispor de áreas mínimas para recreação coberta e descoberta na seguinte proporção:

- I - área de recreação descoberta: 1,00 m<sup>2</sup> por aluno;
- II - área de recreação coberta: 0,50 m<sup>2</sup> por aluno.

§ 2º O cálculo do número de alunos deverá basear-se nos índices de lotação estabelecidos na legislação pertinente e nas NTOs.

§ 3º As edificações destinadas à prestação de serviços de educação com área computável superior a 500m<sup>2</sup>, excetuados os cursos livres, deverão dispor de salas apropriadas ao uso de pessoas portadoras de deficiência, na proporção de 2% (dois por cento) do total das salas, e no mínimo 1 (uma).

-segue fls.38-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.38-

**Seção VII**  
**Prestação dos serviços de saúde**

Art. 136 As edificações destinadas à prestação de serviços de saúde deverão ser dimensionadas de forma a atender às exigências específicas dos órgãos fiscalizadores desta atividade e previstas na legislação estadual e federal pertinente, além das disposições gerais deste Código e da LUOS.

**Seção VIII**  
**Piscinas e Caixas d'água**

Art. 137 As piscinas e caixas d'água enterradas, deverão ser executadas de forma que seja assegurado o atendimento às NTOs.

Parágrafo Único. As piscinas de uso particular e coletivo deverão ser aprovadas pela Secretaria de Estado da Saúde.

**Seção IX**  
**Moradia Econômica e Apoio a Auto-construção**

Art. 138 Considera-se moradia do tipo econômica, para efeitos desta lei, a unidade para fins habitacionais que apresenta as seguintes características:

- I - Unifamiliar;
- II - Destinada exclusivamente à residência do interessado;
- III - Com área não superior a 70m<sup>2</sup>.

§ 1º As moradias econômicas deverão apresentar condições mínimas de habitação e salubridade através dos seguintes requisitos:

- I - Uma abertura externa por cômodo que garanta iluminação e ventilação natural;
- II - Instalações e equipamentos sanitários.

§ 2º É obrigatória a ligação as redes urbanas de água e esgoto e na falta destes a construção de poço e reservatório, assim como a instalação de fossas sépticas .

§ 3º Os projetos de moradia econômica serão fornecidos pelo PEM.

§ 4º O requerimento de participação da lei de moradia econômica deverá ser dirigido pelo interessado ao PEM.

-segue fls.39-



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**

**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.39-

Art. 139 Os lotes pertencentes a área cujo parcelamento do solo não tenha sido aprovado por órgãos públicos competentes ficam condicionados a prévia anuência do PEM.

Art. 140 Os beneficiários da Seção IX do Capítulo XII da presente lei, gozarão de isenção dos preços públicos de licença para obras, construção, imposto sobre serviço de qualquer natureza.

Art. 141 O processo de construção de moradia será cancelado caso seja executado em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 142 As vantagens e benefícios da presente lei somente poderão ser concedidas à mesma pessoa uma vez a cada 5 (cinco) anos.

Art. 143 Para promover o apoio à auto construção, o PEM poderá realizar programa com objetivos apresentados nos artigos anteriores.

Art. 144 A presente lei poderá beneficiar construções em sistema de mutirão, desde que as obras sejam executadas com recursos próprios dos interessados.

**Capítulo XIII**  
**Disposições Finais**

Art. 145 Aplicar-se-á as disposições do presente Código às construções e edificações existentes quando houver: reforma, ampliação ou alteração de uso.

Parágrafo único. A adaptação das edificações existentes às condições estabelecidas nesta Lei, principalmente as relativas à segurança deverá ser regulamentada por Lei Ordinária.

Art. 146 Todas as solicitações de alvarás que forem protocoladas até a data da vigência da presente lei ficarão sujeitos à legislação vigente anterior à promulgação desta, não causando nenhum prejuízo ao técnico ou proprietário/possuidor.

Art. 147 Integra este Código de Obras e Edificações, a Tabela de Multas.

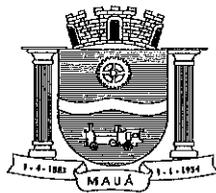
Art. 148 Os serviços administrativos para exame de projetos e licenciamento a serem executados pela Prefeitura do Município de Mauá, serão remunerados mediante preço público e fixados por Lei, e as multas por irregularidades administrativas, conforme tabela anexa, não podendo ultrapassar 0,5% do valor da construção.

Parágrafo único. Os serviços administrativos descritos no *caput* do presente artigo são:

- A – diretrizes de projeto;
- B – Comunicação;
- C – Autorização;
- D – Alinhamento e Nivelamento;

-segue fls.40-

*[Handwritten signatures and initials]*



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

-fls.40-

- E – Aprovação, consistente em demolição, movimento de terra; muro de arrimo; reforma ou reconstrução; construção, podendo ser inicial ou modificativa;
- F – Conservação;
- G – Conclusão e Uso;
- H - Remembramento;
- I – Funcionamento;
- J – Habite-se; e
- L – Desmembramento.

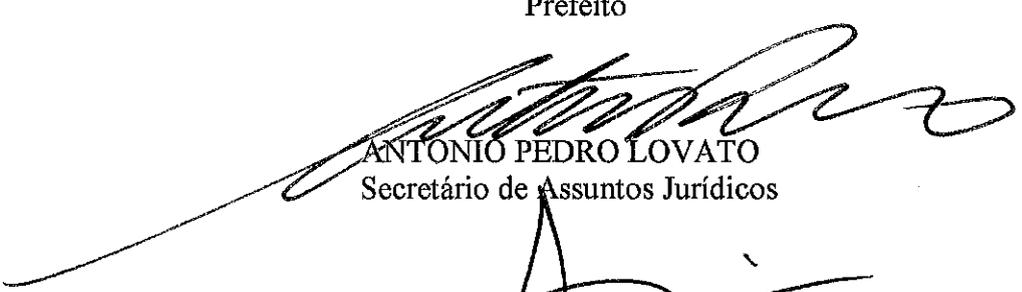
Art. 149 O Poder Executivo Municipal deverá regulamentar as disposições desta Lei, através de Decreto, no prazo de 90 (noventa) dias, objetivando garantir a correta aplicação e a operacionalidade dos procedimentos administrativos.

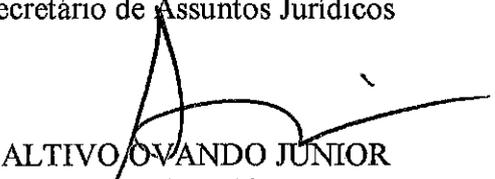
Art. 150 As despesas com a execução da presente, onerará as verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 151 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação , revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nºs. 938, de 31/03/67, 1.061, de 30/12/68, 1.136, de 30/04/70, 1.165, de 23/12/70, 1.358 de 29/05/74, suas alterações e seus respectivos Decretos.

Município de Mauá, em 26 de outubro de 1999.

  
Prof. OSWALDO DIAS  
Prefeito

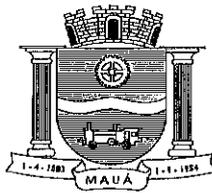
  
ANTONIO PEDRO LOVATO  
Secretário de Assuntos Jurídicos

  
ALTIVO OVANDO JUNIOR  
Secretário de Habitação

Registrada no Departamento de Documentação e Atos Oficiais e afixada no quadro de editais  
Publique-se na imprensa regional, nos termos da Lei Orgânica do Município.-----

  
JOSÉ LUIZ CASSIMIRO  
Secretário de Governo

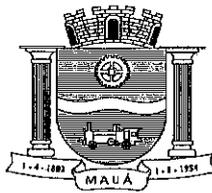
am//



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**ANEXO À LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999**

**DAS MULTAS**

<i>INFRAÇÃO</i>	<i>DISPOSITIVO</i>	<i>BASE DE CÁLCULO</i>	<i>VALOR UFIR</i>	<i>REINCIDÊNCIA</i>	
1- Pela não apresentação, ou inexistência de documento que comprove o licenciamento da obra ou serviço em execução		Res.	40	ver item 3	
		Ed. Res.	40		
		Com.	80		
2 – Pela inexistência, ou pelo desvirtuamento da Comunicação ou do Alvará de Autorização apresentado		Res.	40		
		Com.	80		
		Ed. Res.	40		
3 – Pelo desrespeito ao embargo nos casos em que é exigido Alvará de Aprovação e Execução, ou pelo desvirtuamento da licença concedida, em caso de execução de:	I – movimento de terra (Área de trabalho)	50 a 125	m <sup>2</sup>	0,80	
		125 a 300	m <sup>2</sup>	1,00	
		> 300	m <sup>2</sup>	1,50	
	II – alinhamento e nivelamento		m	5	
		III – muro de arrimo		m	
	IV – construção, reconstrução e ampliação	até 80	m <sup>2</sup>	0,80	
>80 a 300		m <sup>2</sup>	1,00		
> 300		m <sup>2</sup>	1,50		
V – demolição		m <sup>2</sup>	2,00		



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ**  
**ANEXO À LEI Nº 3.202, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999 -fls.02-**

**DAS MULTAS**

VI – reforma		m <sup>2</sup>	2,00	
4 – Pelo funcionamento de equipamento sem o devido Alvará de Funcionamento de Equipamentos	Elevador tanque	unidade	40	
		unidade	125	
5 – Pela utilização de edificação sem o devido Certificado de Conclusão e de Uso	Residencial não residencial	m <sup>2</sup>	1	
		m <sup>2</sup>	2	
6 – Pela utilização de edificação para uso diverso do Certificado de Conclusão e de Uso		m <sup>2</sup>	1	
7 – Pela falta de placa de informação na obra		Unidade	30	20% do valor inicial por dia e após 30 dias 100% do valor
8 – Via pública obstruída		Unidade	30	20% do valor inicial por dia e após 30 dias 100% do valor
9 – Infrações às demais disposições deste Código ou da LUOS			30	inicial re aplicada mensalmente
10 – Conservação	metro	Res.	0,40	
		Ind.	0,10	
		Com.	0,80	
		Misto	0,60	