


CARTILHA DE OBRAS

ORIENTAÇÃO AOS PROFISSIONAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Secretaria de Infraestrutura

**Setor de Aprovação de Projetos
Setor de Fiscalização de Obras**

Franca
2023

 (16) 3711-9889

 infraestrutura@franca.sp.gov.br

 www.franca.sp.gov.br

 Rua Frederico Moura, 1517 – Cidade Nova Franca/SP
– CEP 14.401-150

 CNPJ: 47.970.769/0001-04 - I.E: Isento

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. LEGISLAÇÃO.....	6
3. DOCUMENTAÇÃO.....	8
3.1. Alvará de Edificação.....	8
3.2. Alvará de Demolição.....	8
3.3. Alvará de Reforma.....	9
3.4. Alvará Multifamiliar (Até 03 pavimentos).....	9
3.5. Habite-se.....	10
3.6. Certidão de Liberação do Lote.....	10
3.7. Memorando para CPFL/SABESP.....	10
4. PROJETO.....	11
4.1. Representação arquitetônica.....	11
4.2. Modelos de prancha.....	11
4.3. Plotagem.....	11
4.4. Cores de projeto.....	12
5. APROVAÇÃO DO PROJETO.....	13
5.1. Fluxo dos processos.....	13
5.2. Notificações.....	14
6. PROCEDIMENTOS.....	16
6.1. Cópia de documentos.....	16
6.2. Mapas da cidade.....	16
6.3. Pesquisa de ruas e bairros.....	16
6.4. Taxa de protocolo.....	16
7. ESPECIFICAÇÕES GERAIS.....	17
7.1. Substituição de projetos.....	17
7.2. Área existente/Área aprovada.....	17

7.3. Área construída.....	17
7.4. Área permeável.....	19
7.5. Área de iluminação e ventilação.....	19
7.6. Taxa de ocupação.....	19
7.7. Recuos.....	19
7.8. Altura “H”.....	22
7.9. Subsolo.....	24
7.10. Bacia de contenção.....	25
7.11. Piscinas.....	25
7.12. Direito de vizinhança.....	26
7.12.1. Terraços.....	26
7.12.2. Fechamento 75 cm.....	26
7.13. Calçada.....	26
7.13.1. Faixas da calçada.....	26
7.13.2. Calçada Verde.....	27
7.14. Acessibilidade.....	27
7.14.1. Acesso a pedestres.....	27
7.14.2. Banheiro Acessível.....	27
7.14.3. Rampas.....	29
7.14.4. Piso tátil.....	29
7.15. Áreas de estacionamento.....	33
7.15.1. Quantidade de vagas.....	33
7.15.2. Rebaixamento de guia.....	35
7.15.3. Rampas de veículos.....	35
7.15.4. Carga e descarga.....	36
7.16. Condomínios/Loteamentos fechados.....	36
7.17. Condomínios Multifamiliares.....	36
7.17.1. Projeto Arquitetônico.....	36
7.17.2. Memorial descritivo.....	37
7.17.3. Elevadores em condomínios.....	38
7.17.4. Acessibilidade em edificações multifamiliares.....	38
8. EXECUÇÃO DA OBRA.....	39

8.1. Numeração predial.....	39
8.2. Precauções na execução dos serviços.....	39
8.3. Placa do profissional.....	39
8.4. Muro de arrimo/sustentação.....	40
8.5. Tapumes.....	40
8.6. Argamassa no logradouro público.....	40
8.7. Tela protetora.....	41
9. CONCLUSÃO E LIMPEZA DA OBRA.....	42
10. RESPONSABILIDADES E PENALIDADES.....	43

1. INTRODUÇÃO

A Prefeitura de Franca, através da Secretaria de Infraestrutura, elaborou esta Cartilha de Obras, com o objetivo de orientar os profissionais diretamente envolvidos na aprovação de projetos de construções civis.

Assim, ela se torna uma ferramenta útil para engenheiros, arquitetos, técnicos em edificações, além de estudantes, proprietários de imóveis e demais interessados, na medida em que traz, de maneira clara e objetiva, a documentação exigida para a aprovação, os principais tipos de projetos e os parâmetros legais mais relevantes.

Desta forma, espera-se que os profissionais consigam realizar seu trabalho de forma mais ágil e com menor incidência de erros, para que a aprovação de projetos ocorra no menor prazo possível.

Vale ressaltar que esta cartilha não exime todos os tópicos relativos à aprovação de projetos no Município de Franca, pois não é seu objetivo substituir a legislação vigente, mas apenas servir como instrumento de orientação aos interessados. Assim, os profissionais devem estar cientes a respeito das normas técnicas e legais relativas ao tema.

Conforme artigos 5º e 26 do Código de Obras e Edificações:

Art. 5º Nenhuma edificação poderá ter a sua construção iniciada sem aprovação de projeto arquitetônico e o respectivo alvará emitido por parte do órgão competente da Prefeitura.

Art. 26. Todas as obras de construção nova, reforma, reconstrução, ampliação, transladação ou demolição de qualquer edificação, alteração de uso, ou alteração de projeto aprovado, devem ser precedidas da emissão do respectivo alvará por parte do órgão municipal competente; (Redação dada pela Lei Complementar nº 399/2022)

Por fim, esclarecemos que a presente cartilha poderá ser atualizada periodicamente, de forma a refletir as alterações da legislação e/ou de procedimentos relativos à aprovação de projetos em nosso Município.

Projeto protocolado na Prefeitura não é sinônimo de projeto aprovado. Portanto, antes da aprovação, a obra não pode ser iniciada!

2. LEGISLAÇÃO

A atividade de construção civil deve seguir determinadas normas técnicas, administrativas e jurídicas, de âmbito federal, estadual e municipal, as quais são destinadas a regular a forma e determinar os parâmetros a serem observados por esta relevante área do conhecimento humano.

Para a elaboração de projetos dentro das especificações da Prefeitura Municipal de Franca, devem ser observadas as seguintes legislações, entre outras:

- [Código Civil Brasileiro - Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.](#)
- [Código de Edificações do Município de Franca e suas alterações posteriores – Lei nº 371 de 08 de dezembro de 2021.](#)
- [Código de Posturas do Município de Franca – Lei nº 2.047, de 07 de janeiro de 1972.](#)
- [Código do Meio Ambiente do Município de Franca – Lei Complementar nº 09, de 26 de novembro de 1996.](#)
- [Código Sanitário Estadual - Decreto Estadual nº 12.342, de 27 de setembro de 1978.](#)
- [Código Sanitário Estadual - Lei Estadual N° 10.083/98.](#)
- [Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.](#)
- [Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.](#)
- [Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei Federal N° 13.146/15.](#)
- [Estudo de Impacto de Vizinhança \(EIV\) - Lei Complementar N° 206, de 26 de junho de 2012.](#)
- [Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros.](#)
- [Lei de Parcelamento do Solo – Lei Complementar nº 137, de 18 de dezembro de 2008.](#)
- **Norma Técnica ABNT NBR 10.068/1987 - Folha de desenho: leiaute e dimensões.**

- **Norma Técnica ABNT NBR 15.575/2013** - Edificações Habitacionais - Desempenho.
- **Norma Técnica ABNT NBR 16.537/16** - Piso Tátil.
- **Norma Técnica ABNT NBR 6.492/1994** - Representação de projetos de arquitetura.
- **Norma Técnica ABNT NBR 9.050/20** – Acessibilidade.
- [Plano Diretor do Município de Franca – Lei Complementar nº 50, de 17 de janeiro de 2003.](#)
- [Plano Diretor do Município de Franca – Lei nº 2.046, de 06 de janeiro de 1972.](#)
- [Plano Viário do Município de Franca - Lei Complementar nº 57, de 18 de agosto de 2003.](#)
- [Regulamenta as Leis de Acessibilidade - Decreto Federal 5.296/04.](#)
- [Regularização de construções \(outorga onerosa\) - Lei Complementar nº 372, de 16 de dezembro de 2021.](#)

Demais normas técnicas ABNT e legislações que se apliquem caso a caso.

3. DOCUMENTAÇÃO

A análise dos pedidos de aprovação de projetos será formalizada em processo administrativo requerido pelo interessado através do Sistema de Alvará Online, que pode ser acessado clicando [aqui](#). Os assuntos que não possuem formulário próprio neste sistema, deverão ser solicitados na Central Online, clicando [aqui](#).

3.1. Alvará de Edificação

- ✓ Matrícula atualizada;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos do Imóvel;
- ✓ Escritura ou Contrato com firma reconhecida em cartório, se necessário;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de residência do proprietário (emitida há no máximo 90 dias);
- ✓ Anuência dos outros proprietários, se houver;
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo;
- ✓ ART, RRT ou TRT;
- ✓ Projeto em DWG, quando se tratar de Outorga Onerosa;
- ✓ Projetos (PDF);
- ✓ Taxa de aprovação com o respectivo comprovante de pagamento.

3.2. Alvará de Demolição

O processo de alvará de demolição deverá ser solicitado quando se pretende demolir alguma área construída, seja ela cadastrada ou aprovada, conforme prescrevem os artigos 26 e 34 do Código de Edificações do Município. Os documentos necessários são:

- ✓ Taxa de aprovação com o respectivo comprovante de pagamento;
- ✓ Manifestação do CONDEPHAT, se necessário;
- ✓ Matrícula atualizada;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de residência do proprietário (emitida há no máximo 90 dias);
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo;

- ✓ ART, RRT ou TRT;
- ✓ Croqui de Demolição, se necessário.

3.3. Alvará de Reforma

- ✓ Termo de concordância do condomínio, para lotes situados em condomínio fechado;
- ✓ Termo de concordância da reforma expedido pelo CONDEPHAT, se necessário;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de residência do proprietário (emitida há no máximo 90 dias);
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo, se necessário;
- ✓ Matrícula do imóvel atualizada;
- ✓ ART/RRT/TRT, para reformas contendo intervenções estruturais;
- ✓ Taxa de aprovação com o respectivo comprovante de pagamento.

3.4. Alvará Multifamiliar (Até 03 pavimentos)

- ✓ Matrícula atualizada;
- ✓ Certidão Negativa de Débitos;
- ✓ Escritura ou Contrato com firma reconhecida em cartório, se necessário;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Comprovante de residência do proprietário (emitida há no máximo 90 dias);
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo, se necessário;
- ✓ ART, RRT ou TRT;
- ✓ Quadro de áreas detalhado;
- ✓ Projeto em DWG, quando se tratar de Outorga Onerosa;
- ✓ Projetos (PDF);
- ✓ Taxa de aprovação com o respectivo comprovante de pagamento.

3.5. Habite-se

- ✓ Taxa de protocolo com o respectivo comprovante de pagamento;
- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário;
- ✓ Contrato social (quando pessoa jurídica);
- ✓ Procuração extrajudicial simples do proprietário do imóvel nomeando o responsável técnico como o representante legal neste processo, quando o requerente não for o proprietário do imóvel;
- ✓ Notas fiscais, se necessário;
- ✓ AVCB/CLCB (Auto de Vistoria ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros), obrigatório para imóveis comerciais, multifamiliares, industriais e institucionais.
- ✓ Comprovantes fiscais de notas de aluguel de caçamba ou serviços de descarte de resíduos da obra, se necessário;
- ✓ Cópia de projetos aprovados (Não obrigatório).

3.6. Certidão de Liberação do Lote

- ✓ Matrícula, se necessário;
- ✓ Taxa de protocolo com o respectivo comprovante de pagamento.

3.7. Memorando para CPFL/SABESP

- ✓ RG, CPF ou CNH do proprietário.

4. PROJETO

4.1. Representação arquitetônica

O projeto arquitetônico deve atender às normas técnicas vigentes de representação gráfica, principalmente NBR 6492/1994, e requisitos estabelecidos pelo Código de Edificações do Município.

Como orientação, os desenhos que compõem a prancha são:

- ✓ Planta(s) baixa(s) da edificação;
- ✓ Planta de cobertura;
- ✓ Planta de implantação;
- ✓ Cortes, quando necessário;
- ✓ Fachadas;
- ✓ Croqui de localização.

Itens mínimos que devem conter para análise do projeto:

- ✓ Cotas externas e internas (cotar recuos e área de iluminação);
- ✓ Cotas de toda a delimitação do lote;
- ✓ Níveis dos cômodos e da calçada;
- ✓ Projeções de beirais;
- ✓ Calçada devidamente cotada;
- ✓ Área permeável;
- ✓ Layout completo do sanitário acessível (quando aplicável).

De forma a orientar a representação dos projetos, foram disponibilizados modelos de projetos, para algumas situações. Os exemplos podem ser acessados neste [link](#).

4.2. Modelos de prancha (.DWG)

Devem ser utilizados os formatos de papel da série A, conforme NBR 10068:1987, formato A0 como máximo e A3 como mínimo. As pranchas, já configuradas, podem ser acessadas através deste [link](#).

4.3. Plotagem

De forma a evitar problemas na inserção dos selos automáticos, como é o caso do formulário de Alvará de Edificação e Alvará na Hora, por exemplo, a plotagem da prancha deve ser feita seguindo o passo a passo detalhado no

manual que pode ser acessado clicando [aqui](#). Cabe ressaltar que o PDF **não pode possuir bordas e a folha deve estar no tamanho correto.**

4.4. Cores de projeto

De forma a padronizar os projetos protocolados na Prefeitura, foram adotadas as seguintes cores para suas respectivas atividades:

- ✓ Preta ou azul: área já aprovada;
- ✓ Amarela: área a demolir;
- ✓ Vermelha: área a ampliar ou a regularizar (quando houver as duas atividades no mesmo projeto, deve-se diferenciá-las, seja por hachura, texto ou tom da cor);
- ✓ Verde: área permeável.

Nota: é permitida a utilização de outras cores, desde que devidamente identificadas em legenda.

5. APROVAÇÃO DO PROJETO

Ao dar entrada em um processo na Prefeitura de Franca, o mesmo será submetido à análise de diferentes setores.



5.1. Fluxo dos processos

Via de regra, ao dar entrada em um processo de Alvará de Edificação ou Alvará Multifamiliar – Até 03 Pavimentos, o mesmo percorrerá os setores na ordem ilustrada na Figura 01. A primeira análise é feita pelo setor de Topografia, onde o topógrafo faz a conferência do alinhamento do lote e verifica se há invasão de área pública.

Já no setor de Fiscalização de Obras, o fiscal realiza a vistoria *in loco* a fim de verificar se o projeto está compatível com local e posteriormente fornecer a numeração predial.

Passado pela Fiscalização, o processo é enviado ao setor de Aprovação de Projetos – **Triagem**, onde são conferidos alguns itens predeterminados para que o processo possa ser encaminhado aos analistas.

Após a validação, o processo é encaminhado para Análise no setor de Aprovação de Projetos - **Análise**. Neste setor, caso o processo apresente elementos incompletos ou incorretos e necessitem de esclarecimentos ou de complementação da documentação, será emitida uma notificação ao interessado. As notificações se darão conforme estabelecido no item 5.2.

Após a análise e aprovação do projeto, o processo é encaminhado à Tributações para conferência da taxa de

Figura 01 - Fluxo dos processos

aprovação de projetos. Feita a conferência, o projeto está apto a ser aprovado, e é encaminhado ao analista responsável para deferimento.

Nos demais processos, como Habite-se e Alvará de Demolição, alguns setores são suprimidos, entretanto, segue a mesma lógica.

Cabe salientar que, a depender do processo, mais setores podem ser incluídos no fluxo, como por exemplo o Cadastro Fiscal Imobiliário, se houver necessidade de atualização da titularidade, dentre outros.

5.2. Notificações

As notificações ao interessado se darão da seguinte forma:

- I) O prazo para formalização das correções é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da primeira notificação. Não havendo manifestação da parte interessada, o processo seguirá para arquivamento.
- II) Não atendidas as pendências apontadas na primeira notificação, e havendo interesse na continuidade do processo, os interessados deverão apresentar correções em um prazo de 30 (trinta) dias a contar da segunda notificação.
- III) Não atendidas as pendências apontadas na segunda notificação, o processo seguirá para arquivamento.
- IV) Havendo o arquivamento do processo, os interessados poderão solicitar uma última análise dentro de um período de 30 (trinta) dias a contar do arquivamento, mediante o pagamento da taxa mínima de aprovação. Transcorrido o prazo fixado e não havendo manifestação, o processo será considerado extinto.
- V) Os processos julgados extintos não são passíveis de desarquivamento, devendo o interessado ingressar com novo pedido, se de seu interesse.
- VI) Os processos julgados extintos serão encaminhados ao Fiscal de Obras responsável pelo setor, ou seu substituto, para que proceda à lavratura do embargo cautelar, caso a obra tenha sido iniciada sem a devida autorização.
- VII) Quando houver pendência de documentação expedida por órgãos públicos, o prazo ficará suspenso, desde que apresentada cópia do protocolo de solicitação do documento.

O fluxo descrito acima está representado na Figura 02.

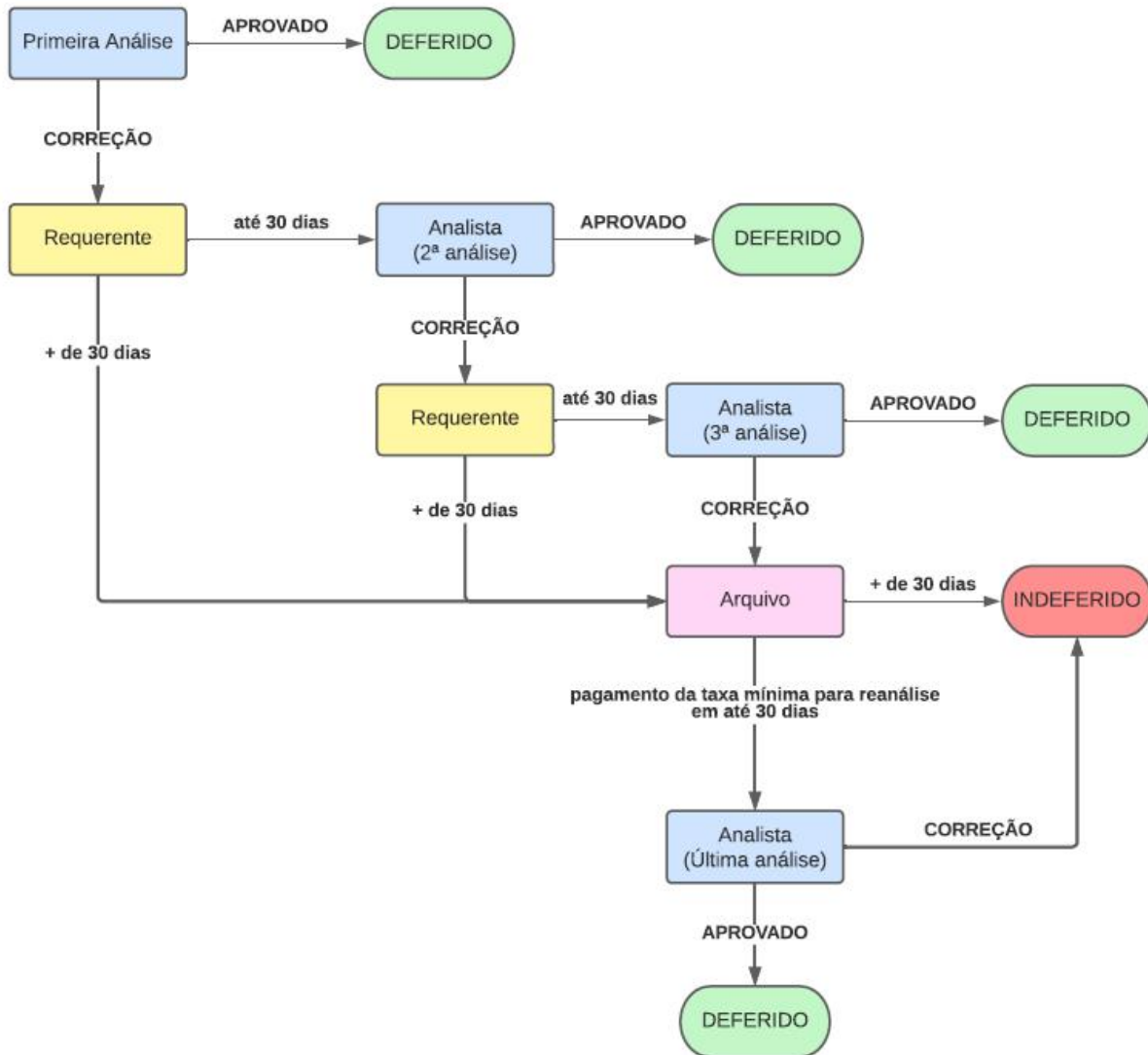


Figura 02 – Fluxograma de notificações

Por fim, após a autorização para emissão do alvará, o processo é encaminhado à Tributação para conferência da taxa de aprovação de projetos.

6. PROCEDIMENTOS

6.1. Cópia de documentos

Antes de iniciar um projeto de regularização de um imóvel, é importante realizar o levantamento da área cadastrada e área aprovada no lote. O levantamento dessas áreas pode ser feito através da Central Online, clicando [aqui](#). O assunto a ser escolhido é o de Cópia de Projeto Aprovado, especificando nas observações que solicita tanto a cópia dos projetos aprovados, quanto os BIC's (Boletim de Inscrição Cadastral), onde constam anotações de projetos aprovados e áreas cadastradas.

6.2. Mapas da cidade

Os mapas da cidade de Franca, como por exemplo, mapa de expansão urbana, mapa geral da cidade e macrozonas, podem ser consultados clicando neste [link](#).

6.3. Pesquisa de ruas e bairros

No site da Prefeitura de Franca, há um campo onde é possível realizar a pesquisa de ruas e bairros. Nesta pesquisa, é possível encontrar as plantas de aprovação de cada loteamento, bem como os respectivos decretos de aprovação. Acesse clicando [aqui](#).

6.4. Taxa de protocolo

As taxas de protocolo de processos podem ser emitidas diretamente no site Prefeitura, através dos seguintes links:

- [Taxa de aprovação de projetos.](#)
- [Taxa de protocolo \(Habite-se/Certidão de Liberação de Lote\).](#)

7. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

7.1. Substituição de projetos

A substituição de projeto é o procedimento utilizado quando há algum projeto aprovado para o lote e o mesmo não tenha sido utilizado, ou esteja, em grande parte, em desconformidade com a área que de fato foi executada. Cabe ressaltar, que somente é permitido substituir um projeto quando não há habite-se emitido para o imóvel. Para os casos em que há projeto aprovado com habite-se e o projeto aprovado não coincide com o existente no local, deve-se indicar a demolição de tal forma que compatibilize ambos os projetos.

7.2. Área existente/Área aprovada

Existente, para fins de aprovação, é aquela área construída que possui projeto aprovado, independentemente de estar ou não cadastrada na Prefeitura. Por exemplo, se existe uma construção de 85,00m² em um imóvel, sendo que apenas 60,00m² possuem projeto aprovado, considera-se como existente somente esta área de 60,00m², ainda que a área total (85,00m²) já esteja cadastrada na Prefeitura. Neste exemplo, no projeto a ser aprovado devem constar 60,00m² como existente e 25,00m² a regularizar.

7.3. Área construída

É a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação. Para efeito do cálculo da área construída deve-se obedecer ao disposto na Tabela 01:

Tabela 01 – Áreas computáveis

Item		Área Computável	
Sub solo		SIM	
Pavimento Térreo	Pilotis	SIM	
	Área fechada	SIM	
Pavimento Tipo	Terraço descoberto	NÃO	
	Área coberta	SIM	
Ático		SIM	
Escada		SIM (em todos os pavimentos)	
Elevador		SIM (apenas uma vez)	
Piscina Descoberta		NÃO	
Piscina Coberta		SIM	
Pérgula Descoberta		NÃO	
Pérgula Coberta		SIM	
Casa de gás (até 2,50 m de pé direito)		NÃO	
Casa de máquinas (até 2,50 m de pé direito)		NÃO	
Estruturas compostas por placas fotovoltaicas (*4)	Até 1,50 m de altura, sem utilização (*5)	NÃO	
	Acima de 1,50 m de altura	SIM	
Cobertura retrátil/Toldo	Parte fixa (*4)	Até 0,80 metro	NÃO
		Acima de 0,80 metro	SIM
	Parte retrátil	NÃO	
Cobertura de tela/lona permeável		NÃO	
Beiral	Até 0,80 metro	NÃO	
	Acima de 0,80 metro	SIM	
Marquise Interna	Até 0,80 metro	NÃO	
	Acima de 0,80 metro	SIM	
Sacada/Terraço	Coberta	SIM	
	Descoberta até 1,50 m (*2)	NÃO	

Notas:

- 1 - O Termo “computável”, refere-se à questão de ser considerado ou não no cálculo de área construída.
- 2 - Sacada/Terraço descoberta de até 1,50 m de largura de projeção sobre o pavimento térreo (sombra), não será considerado no cálculo de área construída.
- 3 - Para piscina descoberta deverá ser informado o volume em m³, porém a sua área não entra no cálculo da área construída.
- 4 – Quando estiver sob ou sobre uma área construída a mesma não deve ser computada.
- 5 – Para o cálculo da altura, deve-se considerar a distância entre o ponto mais baixo do painel instalado e o piso.
- 6 – Quando locados no mesmo nível, deverá haver um espaçamento de no mínimo 0,70 m entre os beirais.

7.4. Área permeável

Área permeável é a área composta por piso drenante ou naturalmente permeável e não poderão coincidir com áreas de piso sob as vagas de garagem.

De acordo com o art. 76 do Código de Edificações, deverá ser destinada como área permeável, 6% (seis por cento) da área total do lote. Tal exigência poderá ser dispensada desde que seja implantado reservatório de contenção de águas de chuva.

7.5. Área de iluminação e ventilação

É toda e qualquer área descoberta guarnecida por paredes em todo o seu perímetro, com ao menos uma abertura. As áreas de iluminação deverão possuir área mínima de 6,00 m², sendo a menor dimensão de 1,5 + H/10. No caso de indústrias, a área de iluminação mínima é de 6,00 m², sendo a menor dimensão de 2,00 + H/10. O H neste caso deve ser calculado de acordo com o exemplificado no item 7.8.

7.6. Taxa de ocupação

A taxa de ocupação é a porcentagem do terreno ocupada pela projeção da edificação. O cálculo da taxa de ocupação é feito dividindo a área de projeção pela área do terreno. Os valores máximos devem obedecer ao disposto na Tabela 02:

Tabela 02 – Taxa de Ocupação

	Zona Residencial	Zona de Uso Misto	Zona Industrial
Residência	80,00 %	80,00 %	-
Comércio e Serviço	80,00 %	80,00 %	60,00 %
Indústria	- (*1)	70,00 %	60,00 %

Notas:

- 1 - Para este item deverão ser observadas as situações previstas nas legislações vigentes.
- 2 - Para aprovação das edificações que possuam taxa de ocupação diferente do estabelecido na aprovação originária do loteamento, deverão ser respeitadas as disposições da legislação municipal vigente.

7.7. Recuos

Os recuos mínimos a serem adotados na edificação devem obedecer ao disposto na Tabela 03:

Tabela 03 – Recuos mínimos

RECUOS MÍNIMOS A SEREM ADOTADOS NA EDIFICAÇÃO					
		Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial Unifamiliar	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	0,00 m (*5) (*12)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	
	A partir do 4º pavimento	2,00 m	- 1,50 m + H/10	- 1,50 m + H/10	
Residencial Multifamiliar	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	2,00 m (*4)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	
	Do 4º pavimento até o 10º pavimento, com até 30,00 m de altura.	2,00 m	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
	A partir do 11º pavimento	2,00 m + H/10	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
Comércio e Serviço (*12)	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	0,00 m (*12)	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	
	Do 4º pavimento até o 10º pavimento, com até 30,00 m de altura.	2,00 m	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
	A partir do 11º pavimento	2,00 m + H/10	1,50 m + H/10	1,50 m + H/10	
Indústria	Zona de Uso Misto	Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	2,00 m	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o	- 1,50 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes

				recoo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10	cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 1,50 + H/10
		A partir do 4º pavimento ou mais que 10,50 m de altura	2,00 + H/10 m	- 1,50 m + H/10	- 1,50 m + H/10
Zona Industrial		Térreo até o 3º pavimento, com até 10,50 m de altura. (*3)	5,00 m (*15)	- 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recoo poderá ser 0,00 m ou 2,00 + H/10	- 2,00 m + H/10 - Em caso de edificações com faces sem aberturas para o exterior (paredes cegas), o recuo poderá ser 0,00 m ou 2,00 + H/10
		A partir do 4º pavimento	5,00 m (*15)	- 2,00 m + H/10	- 2,00 m + H/10

Notas:

1 – Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, os subsolos não serão considerados.

2 - A altura “H” corresponde à distância entre o piso do segundo pavimento (não considerando o pavimento térreo, ou seja, o primeiro pavimento) e o piso do pavimento considerado, ficando permitido, a critério, o escalonamento.

3 – A altura da edificação corresponde à distância entre o piso do primeiro pavimento, ou seja, o pavimento térreo, e a face superior da laje de cobertura do pavimento considerado. O Reservatório não será considerado no cálculo da altura quando ele estiver a mais de 2,00 metros das divisas do lote.

4- Eximem-se dessa exigência, quando localizadas no térreo, guaritas, portarias, passagens cobertas, coberturas de garagens e lixeiras, onde o recuo poderá ser zero.

5 – Em caso de aberturas no pavimento térreo, deverá haver recuo frontal de 2,00 m, e se for o caso, área de iluminação com no mínimo 6,00 m².

6 – Edificações que dependam de aprovação sanitária deverão respeitar legislação e normas específicas.

7 - Para efeito de enquadramento da edificação nos parâmetros urbanísticos que trata este anexo, nenhuma varanda, sacada ou terraço poderá incidir sobre os recuos obrigatórios. Quando tais aberturas estiverem localizadas perpendicularmente aos lotes vizinhos, deverão distar a 75 cm da linha divisória do lote, sendo que para tanto, deverá haver barreira visual em alvenaria. É vedado, conforme disposto no Código Civil Brasileiro, art. 1.301, a construção destes ambientes junto à divisa dos lotes vizinhos.

8 – Quando dentro de um mesmo lote, existir mais de uma edificação com usos e/ou gabaritos diferentes, poderá haver a adoção de recuos distintos.

9 – Em todas as edificações, além dos parâmetros previstos neste anexo, deverão ser observados os parâmetros de isolamento de riscos definidos pelo corpo de bombeiros.

10 – Quando junto às divisas e/ou alinhamentos, a altura máxima permitida da edificação não poderá ser superior à 10,50 metros a partir do perfil natural do terreno.

11 – Para efeito de enquadramento, deve-se classificar na categoria “Comércio e Serviço” atividades que sejam distintas dos usos unifamiliar, multifamiliar e industrial.

12 - Cabe ao responsável técnico e ao proprietário do imóvel, o cumprimento das normas estabelecidas pela concessionária de energia local, bem como das demais normas de segurança.

13 - Para aprovação das edificações que possuam os recuos diferentes do estabelecido na aprovação originária do loteamento, deverão ser respeitadas as disposições mínimas deste anexo e apresentada a aprovação prévia do Corpo de Bombeiros, quando solicitada.

14 - Fica dispensada a apresentação da aprovação prévia do Corpo de Bombeiros as edificações residenciais unifamiliares.

15 - Em edificações industriais, quando a área a receber a construção possuir mais de uma frente para a via pública, o recuo mínimo de 5,00 m (cinco metros) será para a via pública considerada principal e o recuo mínimo das outras vias públicas será de 2,00 m (dois metros).

7.8. Altura “H”

A altura “H” da edificação corresponde à distância entre o piso do segundo pavimento (não considerando o pavimento térreo, ou seja, o primeiro pavimento) e o piso do pavimento considerado. As Figuras de 03 a 06 exemplificam algumas situações:

- Edifícios de 03 pavimentos:



Figura 03 – Edifícios de 03 pavimentos

- Edifícios de 10 pavimentos:

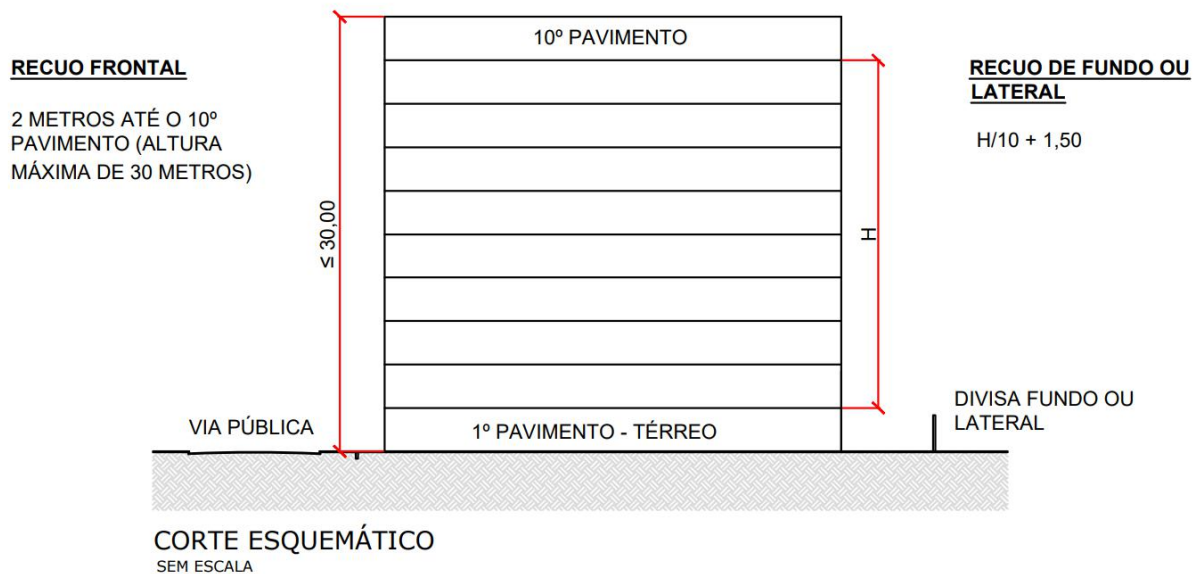


Figura 04 – Edifícios de 10 pavimentos

- Edifícios com mais de 10 pavimentos, com fachada para apenas uma via pública:

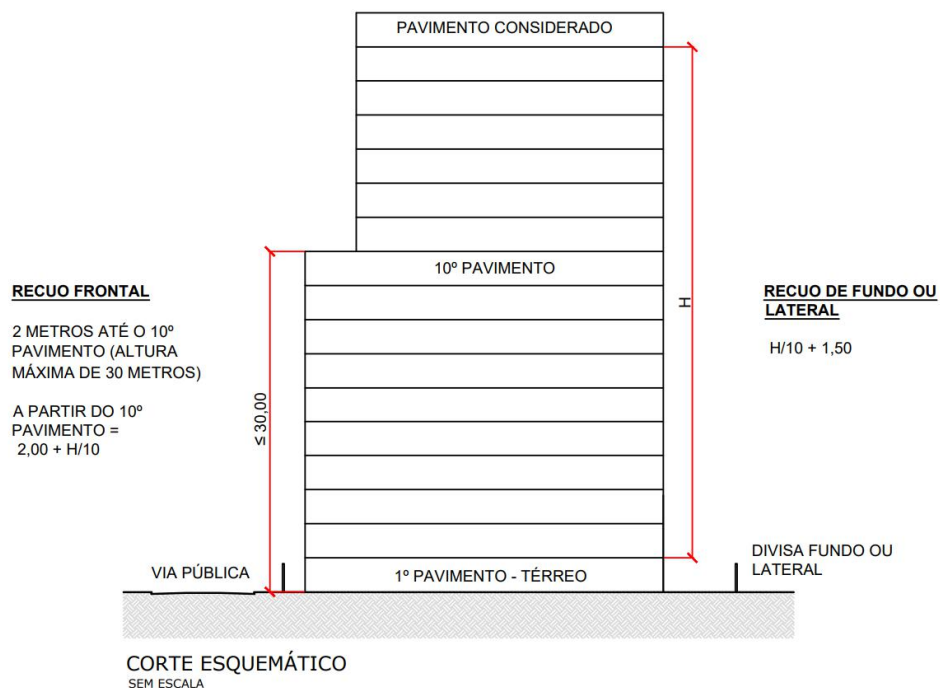


Figura 05 – Edifícios com mais de 10 pavimentos, com uma testada

- Edifícios com mais de 10 pavimentos, com fachada para mais de uma via pública:

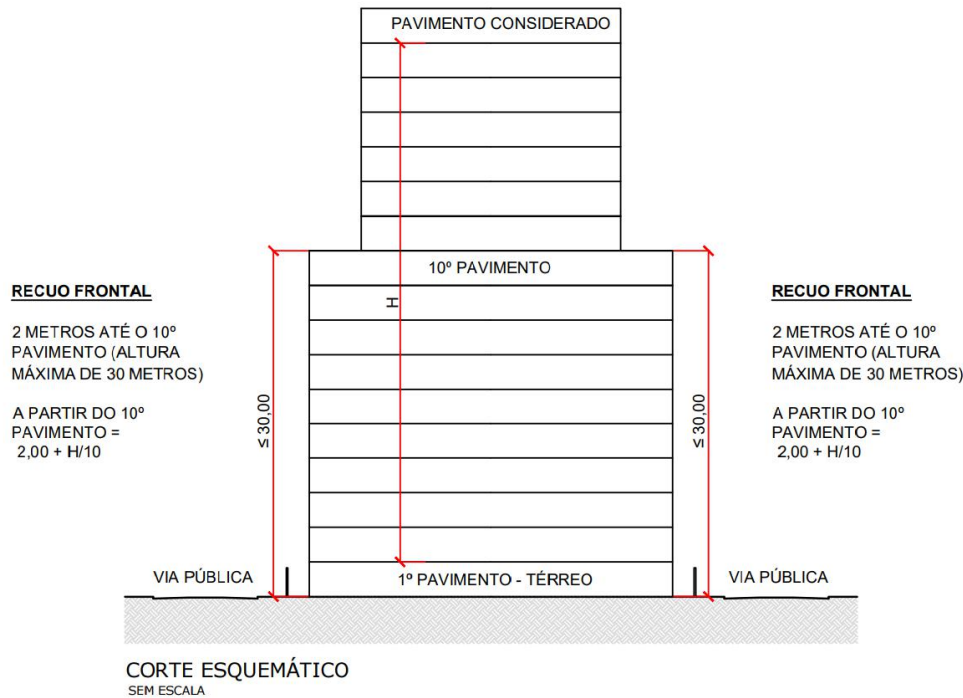


Figura 06 – Edifícios com mais de 10 pavimentos, com mais de uma testada

7.9. Subsolo

O subsolo poderá ocupar toda a superfície do lote. Para o pavimento ser considerado subsolo, entende-se que a sua cobertura não poderá estar a mais que 1,20 metro (um metro e vinte centímetros) do nível médio do meio-fio fronteiro, conforme Figura 07.

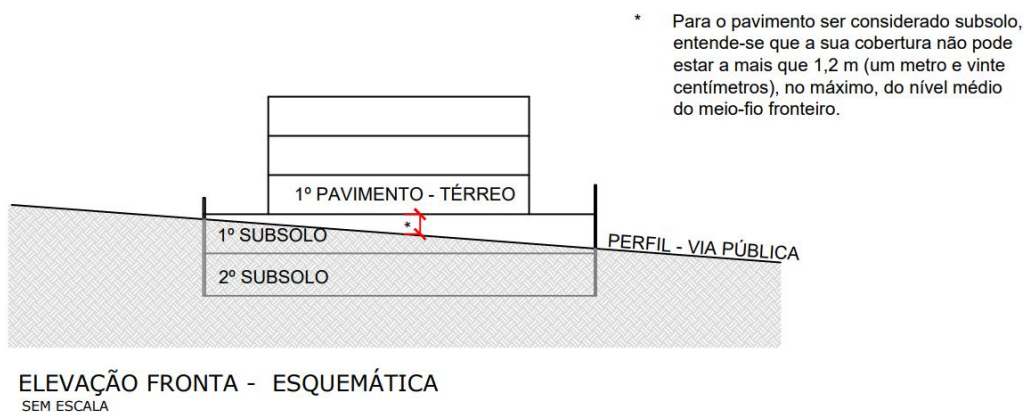
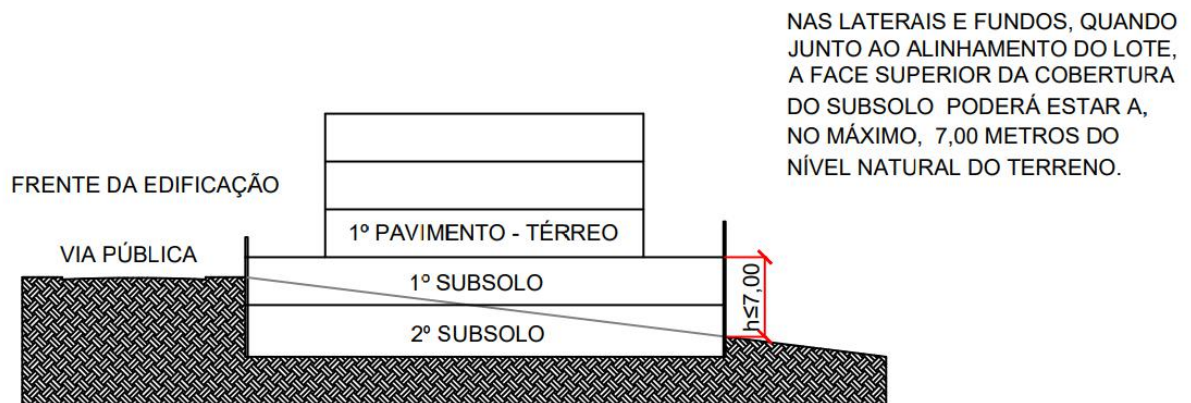


Figura 07 – Subsolos

A parte superior da cobertura do subsolo deverá estar a, no máximo, 7 m (sete metros) do nível natural do terreno, nas laterais e fundos, quando junto ao alinhamento do lote, exemplificado na Figura 08.



CORTE ESQUEMÁTICO
SEM ESCALA

Figura 08 – Altura máxima da cobertura do subsolo

7.10. Bacia de contenção

Conforme a Lei Estadual nº 12.526/2007, é obrigatória a implantação de sistema de captação e retenção de águas pluviais em lotes que possuam área impermeabilizada superior a 500 m². A bacia de contenção, juntamente com o cálculo, deve estar representada em projeto, com todos os detalhes que se fizerem necessários.

O cálculo do volume do reservatório a ser adotado deve ser feito da seguinte forma:

$$V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$$

Onde:

V = volume do reservatório em metros cúbicos;

A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

7.11. Piscinas

As piscinas devem constar no projeto arquitetônico, com suas dimensões e seu volume, mas não devem ser computadas na área construída, se descoberta. A piscina bem com as casas de máquina não podem estar encostadas nas divisas com os lotes vizinhos.

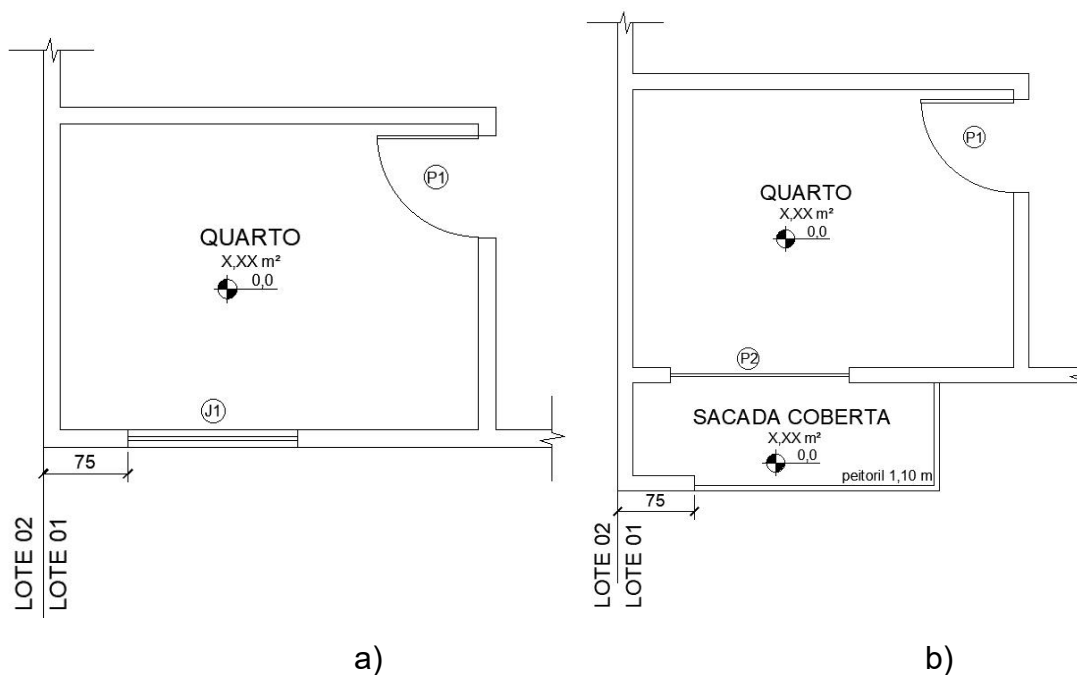
7.12. Direito de vizinhança

7.12.1. Terraços

Conforme Art. 1.301 do Código Civil, não é permitido fazer terraços a menos de metro e meio do terreno vizinho. Dessa forma, o terraço deve estar afastado no mínimo 1,50 metro da divisa com o lote vizinho.

7.12.2. Fechamento 75 cm

Conforme parágrafo primeiro do Art. 1.301 do Código Civil, as janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros, conforme Figura 09.



a) b)
Figura 09 – Fechamento 75 cm

7.13. Calçada

7.13.1. Faixas da calçada

Conforme ABNT NBR 9050/2020 e Código de Edificações, as calçadas devem possuir as faixas com as seguintes características:

- ✓ Faixa de serviço: largura variando de 0,70 m a 1,00 m, com destinação a acomodar o mobiliário urbano, bem como canteiro com calçada verde;

- ✓ Faixa de circulação/passagem: largura mínima de 1,20 metro, com inclinação transversal máxima de 3,00% e 2,50 de altura livre em toda a extensão;
- ✓ Faixa de acesso (não obrigatória): poderá existir apenas em calçadas com mais de 2,00 metros de largura. Nesta faixa, poderá existir rampa de acesso aos lotes **somente para edificações já construídas**.

7.13.2. Calçada Verde

De acordo com o Plano Viário, para os loteamentos aprovados a partir de 2007, deverá ser prevista a execução da calçada verde **ajardinada** na faixa junto à guia (faixa de serviço). Em passeios com largura igual ou superior a 2,50 metros, será facultada a execução de outra faixa ajardinada junto ao alinhamento do lote (faixa de acesso), com largura máxima de 0,50 metro. As faixas estão representadas na Figura 10.

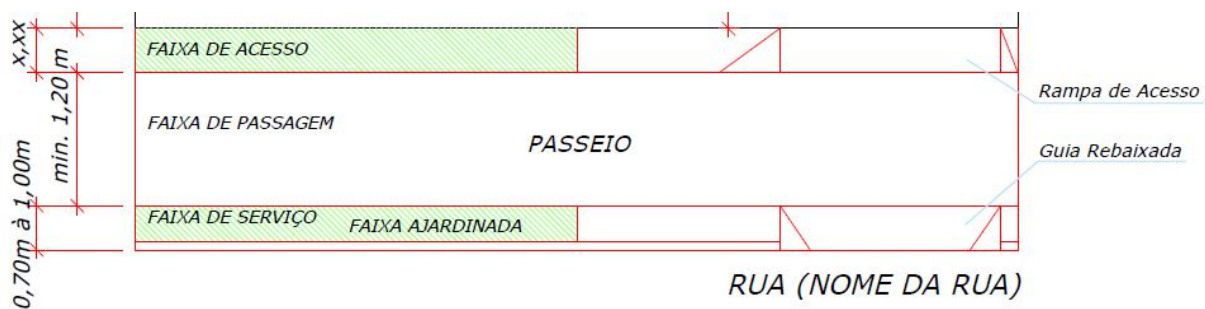


Figura 10 – Modelo de calçada verde

7.14. Acessibilidade

7.14.1. Acesso a pedestres

Em edificações não residenciais, deverá haver acesso de pedestres exclusivo com no mínimo 1,20 metro de largura, livre de obstáculos e devidamente sinalizado, a fim de oferecer segurança ao pedestre e ao motorista.

7.14.2. Banheiro Acessível

Os banheiros acessíveis devem estar conforme descritos na norma NBR 9050, contendo 6 barras (uma barra horizontal na parte interna da porta, duas barras verticais, uma de cada lado, no lavatório, uma barra vertical e uma barra horizontal na parede lateral ao vaso sanitário e uma barra horizontal atrás do vaso sanitário), porta com abertura para fora e área de giro conforme a norma, conforme imagens abaixo. Cabe salientar que no projeto, não deve ser representado um detalhe genérico do banheiro acessível.

De acordo com a NBR 9050, em construções novas, deve haver espaço de circulação com giro de 360°, conforme Figura 11.

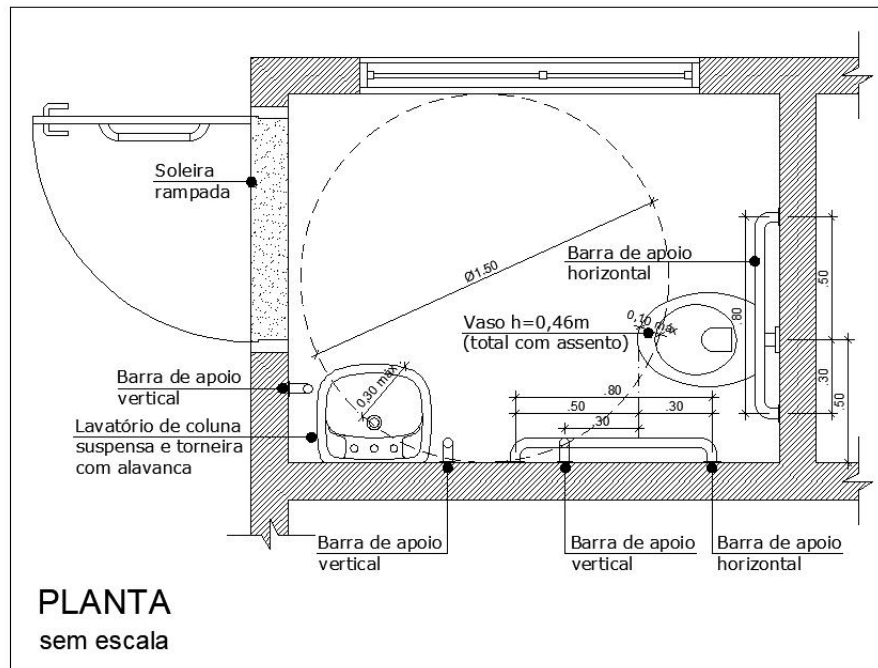


Figura 11 – Modelo de sanitário acessível

Já em edificações existentes ou em reformas, quando não for possível atender às dimensões mínimas da Figura 11, serão admitidas as medidas mínimas da Figura 12.

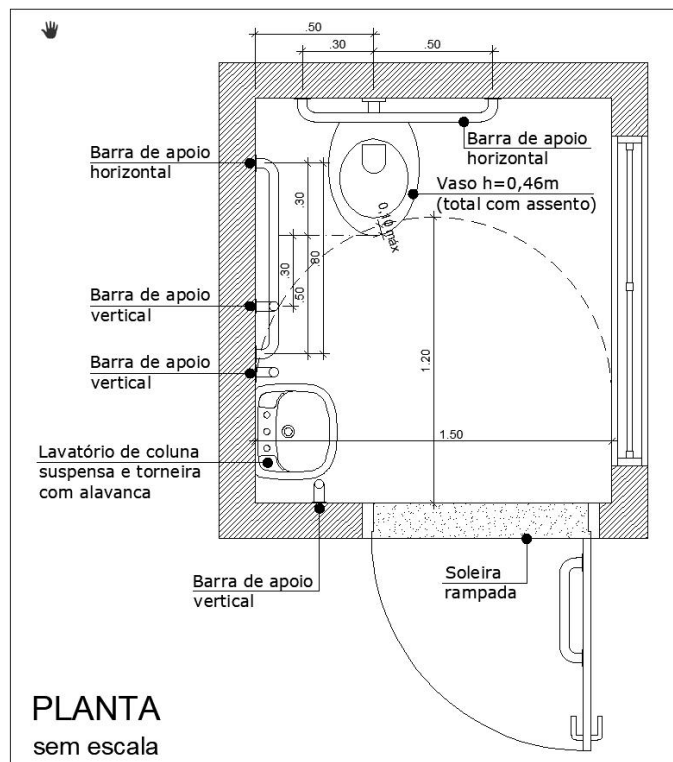


Figura 12 – Modelo de sanitário acessível em situações excepcionais

7.14.3. Rampas

Antes de projetar uma rampa, deve-se atentar aos limites determinados na NBR 9050. A Tabela 04 apresenta as inclinações máximas permitidas para edificações novas:

Tabela 04 – Dimensionamento das rampas

Desníveis máximos de cada segmento de rampa <i>h</i> m	Inclinação admissível em cada segmento de rampa <i>i</i> %	Número máximo de segmentos de rampa
1,50	5,00 (1:20)	Sem limite
1,00	5,00 (1:20) < <i>i</i> ≤ 6,25 (1:16)	Sem limite
0,80	6,25 (1:16) < <i>i</i> ≤ 8,33 (1:12)	15

Fonte: NBR 9050/2020.

Em reformas, serão admitidas as seguintes inclinações, de acordo com o desnível máximo e número de segmentos permitidos, segundo a Tabela 05:

Tabela 05 – Dimensionamento das rampas em situações excepcionais

Desníveis máximos de cada segmento de rampa <i>h</i> m	Inclinação admissível em cada segmento de rampa <i>i</i> %	Número máximo de segmentos de rampa
0,20	8,33 (1:12) < <i>i</i> ≤ 10,00 (1:10)	4
0,075	10,00 (1:10) < <i>i</i> ≤ 12,5 (1:8)	1

Fonte: NBR 9050/2020.

7.14.4. Piso tátil

A sinalização tátil deve obedecer aos critérios estabelecidos na NBR 16.537/2016. Dentre os critérios constantes na norma, que devem ser respeitados, ressalta-se que, em lotes que existam descontinuidade da referência edificada, como postos de gasolina, acesso a garagens ou estacionamentos, ou edifícios recuados, a sinalização tátil direcional deve ser utilizada. Como exemplo, têm-se a Figura 13.

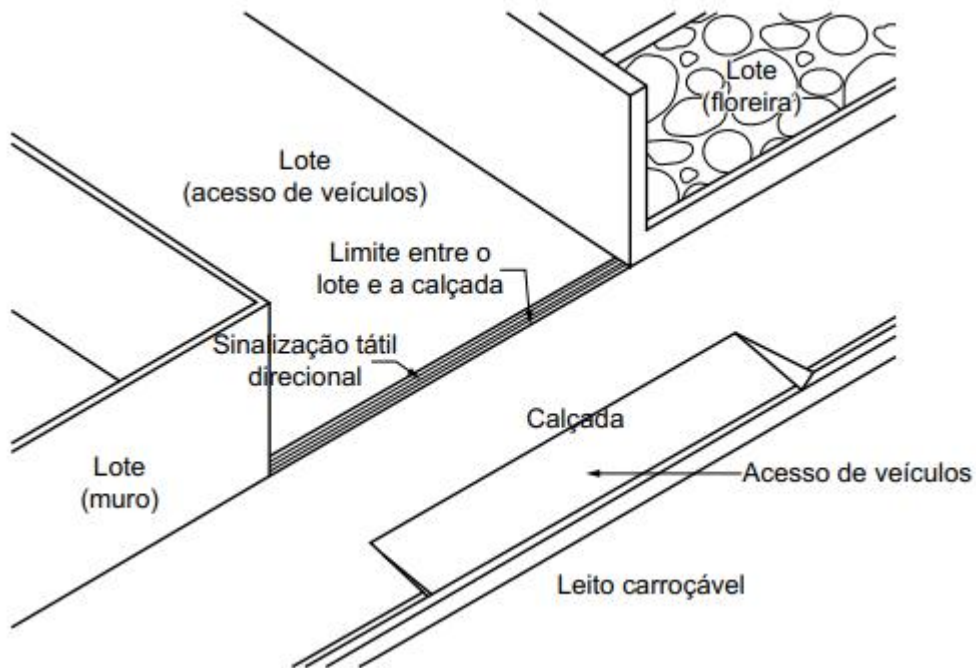


Figura 13 – Modelo de piso tátil em lotes descontínuos

Fonte: NBR 16.537/2016.

As Figuras 14 e 15 abaixo ilustram os modelos de representação de piso tátil, conforme a norma NBR 16.537/2016:

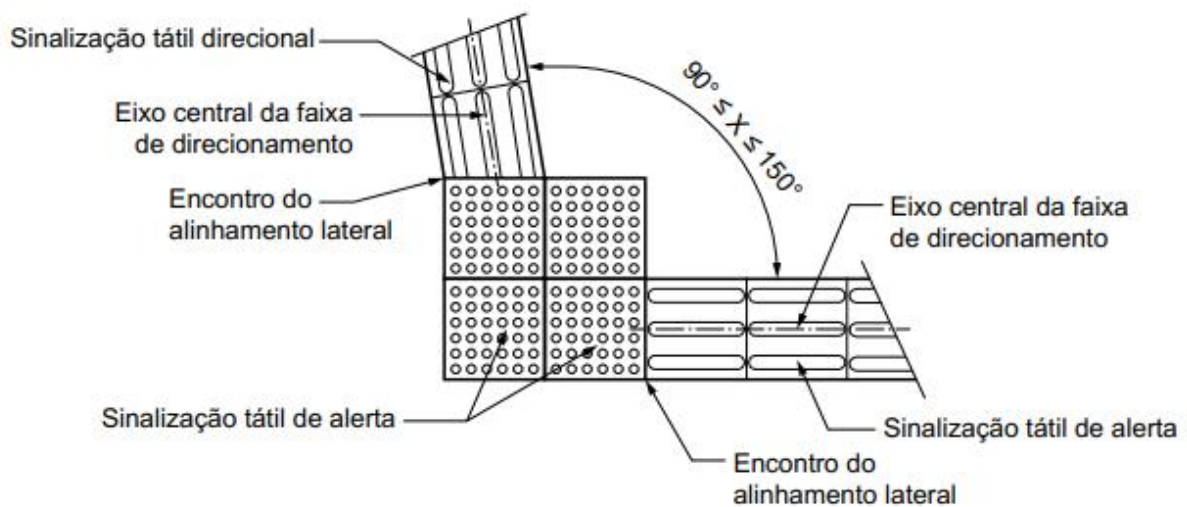


Figura 14 – Modelo de mudança de direção

Fonte: NBR 16.537/2016.

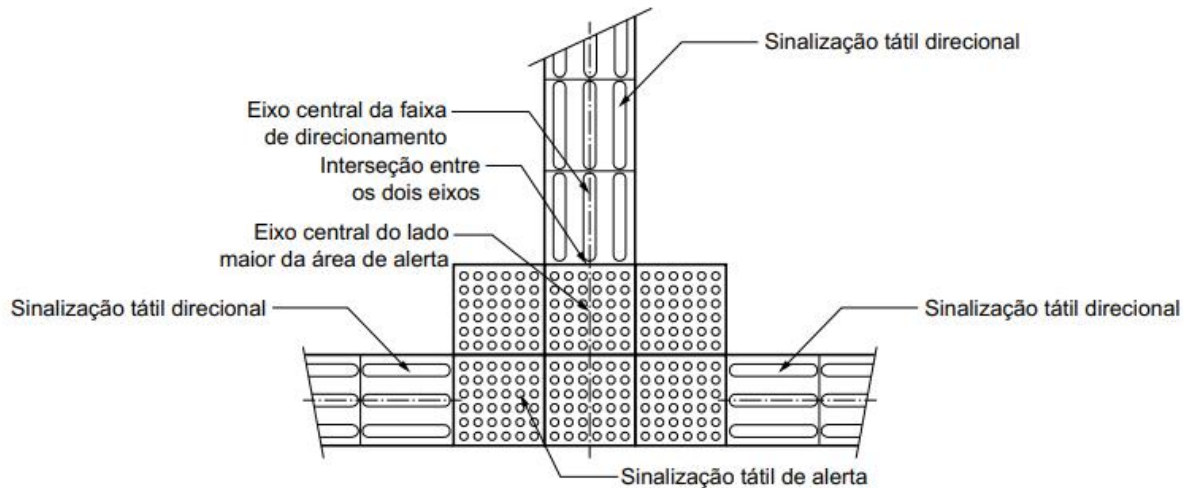


Figura 15 – Modelo de piso tátil com encontro de três faixas direcionais

Fonte: NBR 16.537/2016.

7.14.4.1. Piso tátil em rampas e escadas

Nos casos de rampas, deverá possuir piso tátil de alerta tanto na base da rampa, quanto no topo. Na base, a sinalização deverá estar logo no início do declive, já no topo, poderá afastar-se de 0,25 m a 0,32 m do início do declive, conforme Figura 16.

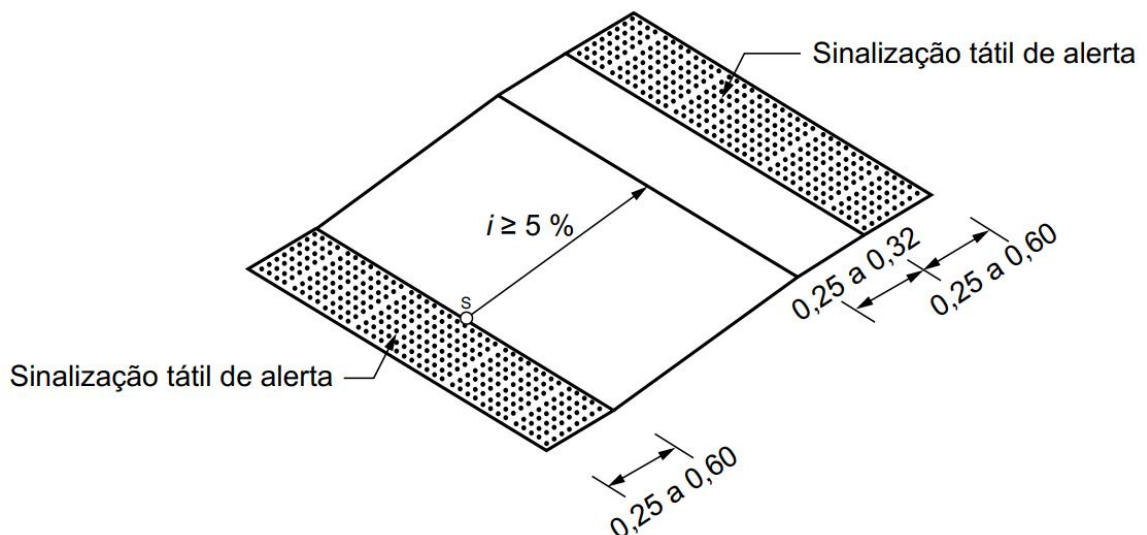


Figura 16 – Rampas com $i \geq 5\%$

Fonte: NBR 16.537/2016.

Conforme estabelece a norma NBR 16.537/2016, não poderá haver sinalização tátil de alerta em patamares de escadas e rampas, cabendo ao corrimão servir de linha-guia para orientar a circulação. A representação deve seguir o disposto na Figura 17.

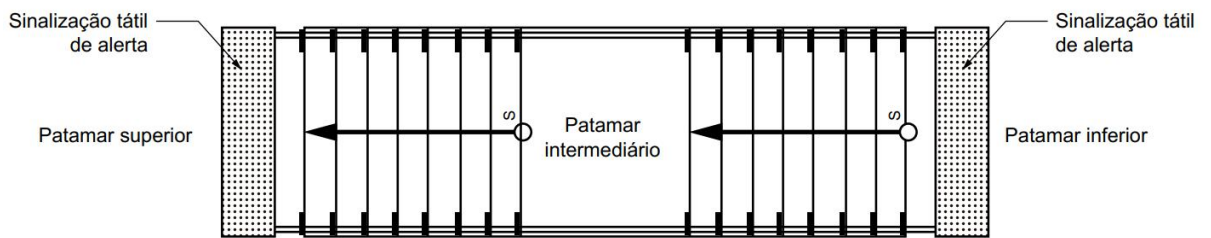


Figura 17 – Patamar de escada contínua

Fonte: NBR 16.537/2016.

Já nos casos de escadas ou rampas que se enquadrarem em pelo menos um dos critérios abaixo, deverá possuir sinalização tátil de alerta no início e no final de cada trecho.

- Existência de elementos interrompendo pelo menos um dos corrimãos, conforme Figura 18.
- Patamar de comprimento superior a 2,10 metros, conforme Figura 19.
- Patamar com circulação adjacente, conforme Figura 20.

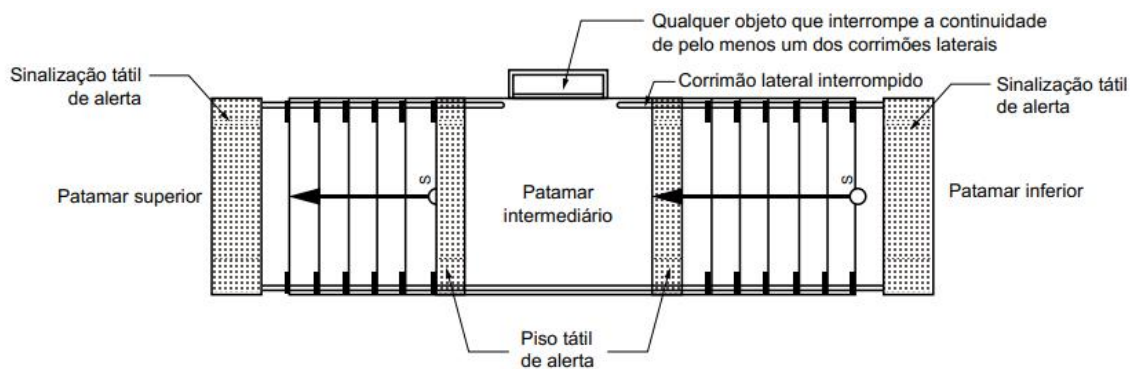


Figura 18 – Patamar de escada com corrimão interrompido.

Fonte: NBR 16.537/2016.

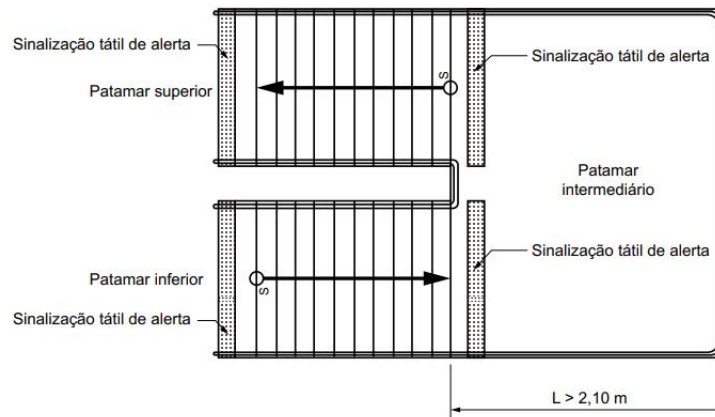


Figura 19 – Patamar com comprimento maior que 2,10 metros.

Fonte: NBR 16.537/2016.

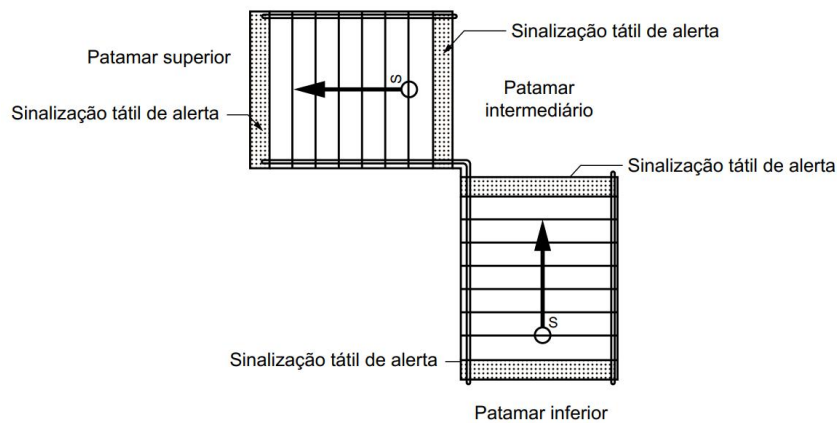


Figura 20 – Patamar de escada com circulação descontínua.

Fonte: NBR 16.537/2016.

7.15. Áreas de estacionamento

7.15.1. Quantidade de vagas

As vagas de estacionamento devem possuir dimensões conforme Tabela 06:

Tabela 06 – Dimensionamento de vagas de estacionamento

Veículo – Tipo	Dimensões mínimas das vagas por ângulo de estacionamento (m)			
	30° / 45° / 60° / 90°		Em paralelo	
	Comprimento	Largura	Comprimento	Largura
1. Passeio				
Pequeno / Médio	4,50	2,30	5,50	2,30
Grande / Utilitário	5,00	2,50	6,00	2,50
2. Leve / carga / micro-ônibus	6,00	3,10	9,00	3,10
3. Médio de carga	10,00	3,50	11,00	3,50
4. Ônibus urbano	12,00	3,20	13,00	3,20
5. Motocicleta	2,30	1,10	2,30	1,10

*Segundo Boletim Técnico CET e outros.

Para o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento, devem ser obedecidos critérios constantes na Tabela 07:

Obs.: A presente tabela foi editada e compactada, a versão completa pode ser acessada neste [link](#), no Anexo IV.

Tabela 07 – Número mínimo de vagas de estacionamento

Usos e atividades urbanas	Parâmetros	Número mínimo de vagas	Área carga e descarga	Área para desembarque
1 – Uso Residencial				
Residencial Unifamiliar		1 vaga por unidade		
Residencial Multifamiliar		1 vaga por unidade		
2 – Uso não Residencial				
2.1 – Comércio e prestação de serviço				
Comércio e serviço em geral	Abaixo de 150 m ² de AT	Facultativo		
	A partir de 150 m ² de AT	1 vaga a cada 150 m ² de área construída	Poderá ser exigido de acordo com a atividade	Poderá ser exigido de acordo com a atividade
.				
Mercado, Supermercado e Hipermercado	Abaixo de 500 m ² de AS	1 vaga a cada 80 m ² de AS		
	A partir de 500 m ² de AS	1 vaga a cada 25 m ² de AS	Acima de 1000 m ² - Obrigatório	
.				
2.2 – Cultura, Lazer, Diversão e Estabelecimentos Religiosos				
.				
Estabelecimentos Religiosos	Abaixo de 500 m ² de AR	1 vaga a cada 75 m ² de área construída		
	A partir de 500 m ² de AR	Análise especial do GTA		
.				
Quadras de esporte descobertas	Abaixo de 500 m ² de AQ	Obrigatório, porém a critério do projetista		
	A partir de 500 m ² de AQ	2 vagas por quadra		
.				
2.6 - Indústrias				
Indústrias, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos		1 vaga a cada 100 m ² de área construída	Obrigatória	

NOTAS:

- AT: área total construída;
- NL: número de leitos;
- AQ: área de quadra descoberta;
- AS: área total construída, excetuando áreas de estacionamento cobertas e depósitos;
- AR: área de reunião de público.

1 - Casos especiais: quando se tratar das atividades de auto cine, drive-in, lanchonete, serv-car, parque de exposições, circos, parque de diversões, quartel, corpo de bombeiros, penitenciária, casa de detenção, cemitério, crematório, capelas mortuárias, inflamáveis e explosivos, central de abastecimento, centro de convenções, terminais de transportes ferroviários e rodoviários e terminais de carga, o estacionamento será analisado caso a caso e será objeto de estudo sobre o impacto do empreendimento junto ao entorno e no sistema viário, a ser analisado pelo GTA – Grupo Técnico de Análise.

2 - As atividades que se encaixam em mais de um item deverão ser classificadas no mais restritivo.

3 - As atividades não mencionadas na tabela acima, estarão sujeitas a análise especial pela comissão do GTA – Grupo Técnico de Análise.

4 - Os imóveis que abrigarem 3 (três) ou mais atividades independentes estarão sujeitos a Análise Especial pelo GTA – Grupo Técnico de Análise.

5 - Dentre as vagas determinadas para os estabelecimentos, deverão constar vagas reservadas conforme legislação vigente.

6 - Em usos não residenciais, os estabelecimentos que apresentarem bicicletário e/ou bolsão de estacionamento de motos poderão ter a área de estacionamento de automóvel reduzida na seguinte proporção:

1. A cada 4 (quatro) vagas de motocicletas previstas, poderá ser suprimida uma vaga de automóvel;
2. A cada 5 (cinco) vagas de bicicletas previstas, poderá ser suprimida uma vaga de automóvel.

7 – A substituição de vagas tratadas no item anterior, poderá ser de no máximo 30% da quantidade de vagas obrigatórias para automóveis. Não poderão ser suprimidas vagas reservadas.

8 - Nas atividades de serviço ligados à educação, sejam eles, maternal, pré-escola, 1º e 2º grau, ensino técnico profissional, escola de artes, ensino não seriado, faculdades e universidades, onde houver exigência de alça de embarque e desembarque, esta deverá ter largura de 2,50 metros (dois metros e meio) e canaleta de acumulação de veículos na seguinte proporção:

- a) Até 500 m² - 5 metros para cada 100 m² de área destinada à sala de aula.
- b) Acima de 500 m² - Análise especial do GTA (Grupo Técnico de Análise).

7.15.2. Rebaixamento de guia

É permitido o rebaixamento de meios-fios, em até dois pontos do passeio por testada, para acesso de veículos ao lote. Entretanto, em edificações instaladas em esquinas de vias urbanas, a calçada deve ser mantida inalterada até uma distância mínima de 5,00 metros para cada lado, contados a partir do vértice do encontro das vias.

7.15.3. Rampas de veículos

As rampas de veículos devem ter inclinação menor ou igual a 20%, e, no caso de o piso da garagem estar situado a mais de 0,80 metro acima ou abaixo do meio-fio, as rampas de acesso ao mesmo deverão respeitar o recuo frontal de 5 metros, conforme Figura 21.

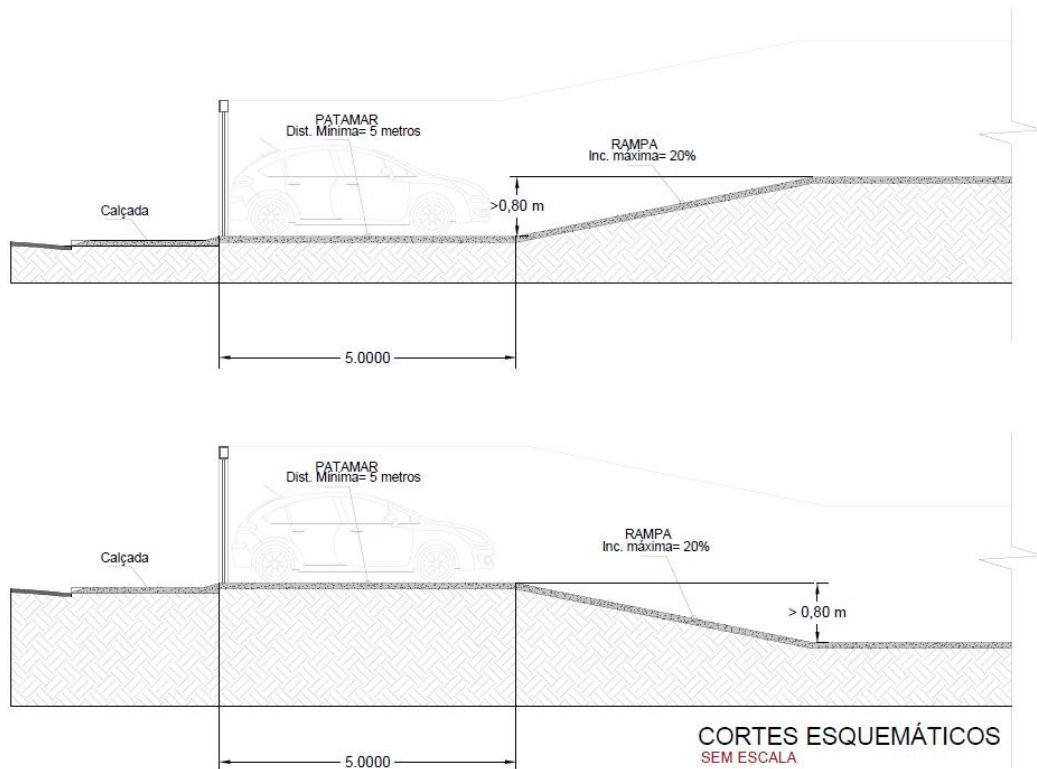


Figura 21 – Rampas de acesso de veículos

7.15.4. Carga e descarga

O espaço para carga e descarga ou para manobra deve ficar inteiramente contido dentro dos limites do terreno.

7.16. Condomínios/Loteamentos fechados

Para construções em condomínios ou loteamentos fechados, os projetos arquitetônicos deverão apresentar, obrigatoriamente, aprovação da comissão técnica designada ou aprovação por Assembleia Geral do condomínio/loteamento.

7.17. Condomínios Multifamiliares

7.17.1. Projeto Arquitetônico

Tendo em vista as especificidades demandadas para projetos de condomínios multifamiliares e comerciais, segue lista de itens a serem informados na prancha:

- Deverá ser indicado quadro interno para incorporação, em conformidade com a ABNT NBR 12.721/2006;
- Indicar a numeração de cada uma das unidades;

- No caso de condomínios multifamiliares, cada unidade deverá dispor de, ao menos, uma vaga de estacionamento de veículos (conforme LCM nº 371/2021);
- Indicar a numeração de cada uma das vagas e a qual unidade a mesma pertence (quando houver atribuição das vagas);
- Indicar o local de implantação dos medidores de água e energia;
- Na planta de localização, indicar a distância da esquina até o lote;
- Indicar a taxa de ocupação, área livre e área permeável;
- Indicar as áreas descobertas privativas, a qual unidade pertence e a sua área;
- O patamar e acesso da escada deve conter largura mínima de 1,20m, devidamente cotados em todas as dimensões;
- A escada deverá ter uma altura mínima livre de 2,10m comprovada através corte;
- Em atendimento à acessibilidade, a escada deve ter início recuada 0,30m do alinhamento da parede lateral;
- A vaga acessível deverá conter a medida mínima de 2,50 m de largura com a faixa de circulação de 1,20 m livre de obstáculo;
- Indicar as áreas permeáveis e impermeáveis em projeto;
- De acordo com o art. 76 do Código de Edificações, deverá ser destinada como área permeável, 6% (seis por cento) da área total do lote. Tal exigência poderá ser dispensada desde que seja implantado reservatório de contenção de águas de chuva;
- Incluir indicação de lotes confrontantes em, ao menos, uma das plantas;
- Apresentar uma prancha complementar para acessibilidade, detalhando todas as características construtivas do Anexo I do decreto de nº 9.451 de 26 de julho de 2018. Deve conter uma planta com layout do mobiliário, cotando todos os ambientes em todas as dimensões, indicando as áreas de giro, dimensões das aberturas e rotas acessíveis.

7.17.2. Memorial descritivo

- Incluir, de modo específico, o tipo de sistema estrutural adotado na edificação. Indicando se a mesma é alvenaria estrutural ou convencional.

- Declarar atendimento às normas de acessibilidade na edificação, constando todas as características construtivas do Anexo I do decreto de nº 9.451 de 26 de julho de 2018.

7.17.3. Elevadores em condomínios

Conforme a Lei Complementar nº 137/2008, seguem as especificações sobre a previsão e/ou instalação de elevadores:

- Em edifícios de apartamentos com 3 (três) ou 4 (quatro) pavimentos, até 12 (doze) metros de altura, será necessária a **previsão** de espaço para a instalação de elevador;
- Edifícios que possuam de 5 (cinco) a 8 (oito) pavimentos, até 24 (vinte e quatro) metros de altura, será obrigatória a **instalação de um elevador**;
- Edifícios que possuam mais de 8 (oito) pavimentos, ou seja, 24 (vinte e quatro) metros de altura, será obrigatória a **instalação de dois elevadores**.

7.17.4. Acessibilidade em edificações multifamiliares

A partir da publicação do Decreto nº 9451 sancionado em 26 de julho de 2018, foi regulamentada a acessibilidade em prédios multifamiliares de apartamentos. Com isso, a partir de janeiro de 2020 (18 meses após sua publicação), foram estabelecidas algumas disposições quanto à adaptação de unidades, dentre elas:

- Toda unidade autônoma deve ser flexível e adaptável de forma a atender os requisitos de acessibilidade.
- Em edificações com sistema construtivo que não permita alterações posteriores (como alvenaria estrutural, por exemplo), fica dispensada a adaptação de todas as unidades desde que garantam o percentual mínimo de **três por cento** de unidades internamente acessíveis, não restritas ao pavimento térreo (art. 6º).

8. EXECUÇÃO DA OBRA

8.1. Numeração predial

A numeração predial é fornecida exclusivamente pela Prefeitura através do Setor de Fiscalização de Obras, não devendo o profissional fornecê-la ao proprietário do imóvel antes da aprovação do projeto. Assim, quando o projeto for aprovado, o órgão competente da Prefeitura expede o Alvará de Construção e, juntamente, o memorando com a numeração predial.

8.2. Precauções na execução dos serviços

Na execução dos serviços de edificação, o construtor responsável e o proprietário do imóvel deverão adotar as medidas necessárias à segurança e proteção dos trabalhadores, do público e das propriedades vizinhas, observadas as prescrições sobre segurança no trabalho estabelecidas pela legislação federal pertinente e complementadas pelo Código de Posturas deste Município.

É obrigatória a adoção de medidas adequadas para que o leito do passeio e do logradouro, no trecho compreendido pelas obras e em seu entorno, seja permanentemente mantido em perfeito estado de conservação e limpeza.

Não é permitida a instalação de container nos logradouros e áreas públicas, sendo permitida a instalação no passeio público, desde que seja preservado, no mínimo, 1,50 metro na calçada, livre de obstáculo.

As exigências acima citadas são extensivas aos serviços de demolições.

Além do alinhamento do tapume, não será permitida a ocupação de qualquer parte do passeio com materiais de construção e/ou entulhos.

Os materiais de construção descarregados fora da área limitada pelo tapume deverão ser, obrigatoriamente, removidos para o interior da obra dentro de duas horas, no máximo, contadas da descarga dos mesmos.

8.3. Placa do profissional

A placa de identificação do profissional responsável pela obra deve ser fixada em local de fácil visualização, devendo permanecer durante todo o período necessário à conclusão da obra.

8.4. Muro de arrimo/sustentação

Sempre que o nível de qualquer terreno, edificado ou não, for superior ao nível do logradouro em que o mesmo se situa, a Prefeitura deverá exigir do proprietário a construção de muros de sustentação ou de revestimento de terras.

A exigência do presente artigo é extensiva aos casos de necessidade de construção de muros de arrimo no interior dos terrenos e nas divisas com os terrenos vizinhos, quando terras ameaçarem desabar, pondo em risco construções ou benfeitorias porventura existentes no próprio terreno ou nos terrenos vizinhos.

Os ônus de construção de muros e ou obras de sustentação caberão ao proprietário onde foram executadas escavações ou quaisquer obras que tenham modificado as condições de estabilidade anteriormente existente.

Para a construção de muro de arrimo/sustentação, deverá haver acompanhamento técnico, devendo ser emitido Laudo Estrutural e Anotação de Responsabilidade Técnica.

8.5. Tapumes

Qualquer edificação a ser construída ou demolida, situada no alinhamento do logradouro, deverá ser obrigatoriamente protegida por tapumes, os quais não poderão ocupar mais da metade da largura da calçada, limitados a 3 (três) metros, ou seja, se a calçada tiver seis metros ou mais de largura, a faixa ocupada pelos tapumes não poderá ser superior a três metros.

A colocação de tapumes deverá ser feita antes do início dos trabalhos em terra e estes deverão ser mantidos enquanto perdurarem as obras.

O fechamento poderá avançar pelo passeio público, desde que seja preservado, no mínimo, 1,50 metro na calçada, livre de obstáculo.

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

8.6. Argamassa no logradouro público

Não é permitida a preparação de reboco, concreto ou argamassas nos passeios e logradouros. Se não houver espaço dentro do imóvel, deverá ser providenciada caixa de madeira ou outro tipo de recipiente que permita o preparo

de tais materiais no logradouro, devendo este ser limpo imediatamente após o preparo.

8.7. Tela protetora

O construtor responsável deverá adotar, dentre as medidas capazes de evitar incômodos à vizinhança, o uso de telas protetoras que impeçam a queda de detritos nas propriedades vizinhas e meios que diminuam a produção de poeira ou ruídos excessivos.

9. CONCLUSÃO E LIMPEZA DA OBRA

Imediatamente após a conclusão dos serviços de construção da edificação, é obrigatória a remoção de todos os materiais, equipamentos, ferramentas e acessórios, bem como das peças remanescentes e sobras de materiais, entulhos e demais resíduos.

Uma observação muito importante é quanto a entulhos depositados em terrenos vagos, o que ocorre com frequência quando da execução da obra. Lembramos que o depósito e o descarte de materiais e entulhos deverão ser feitos através de caçambas, as quais deverão ser devidamente recolhidas após o prazo previsto na legislação, pois se forem constatados entulhos depositados em terrenos ou locais proibidos, os responsáveis serão penalizados.

Retirados os tapumes e andaimes, deverão ser feitos, imediatamente, pelo construtor responsável, os reparos dos estragos acaso verificados nos passeios e logradouros, sob pena de multa.

10. RESPONSABILIDADES E PENALIDADES

É de extrema importância que os profissionais observem as normas que regem as atividades de construção civil, pois são eles os responsáveis por qualquer irregularidade na execução das obras que estão sob suas respectivas responsabilidades, respondendo nas esferas administrativa, civil, penal e trabalhista, pessoalmente ou solidariamente com os proprietários. Portanto, é seu dever cumprir e fazer cumprir a legislação, orientando seus clientes e exigindo que a construção seja executada em total concordância com o projeto aprovado.

Até mesmo quanto às obras clandestinas, assim consideradas aquelas sem licença, pode responder o profissional, de forma solidária com o proprietário, desde que seja o responsável pela execução ou assuma a responsabilidade técnica das obras.

De acordo com o Código de Obras e Edificações do Município de Franca, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades ao profissional e à obra sob sua responsabilidade:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) embargo de obra ou edificação;
- d) cassação da licença para construir;
- e) demolição, parcial ou total.

Além disso, o Código prevê que a Prefeitura representará ao órgão de classe (CREA/CAU/CFT) contra o profissional que, no exercício de suas atividades, violar as disposições da legislação edilícia em vigor.