



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO

Estado de São Paulo

LEI NÚMERO 1.011 DE 29 DE DEZEMBRO DE 1994

DISPÕE SOBRE "CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES"

DO MUNICÍPIO DE MONTEIRO LOBATO.

DJALMA DE SALES REIS,  
Prefeito Municipal de Monteiro Lobato,  
Estado de São Paulo, FAZ SABER que a  
Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e  
promulga a seguinte LEI:

1

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

**CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES**

**TÍTULO I**

**NORMAS ADMINISTRATIVAS**

**CAPÍTULO I**

**APLICAÇÃO DO CÓDIGO**

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

**CAPÍTULO II**

**DEFINIÇÕES**

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

I - alinhamento - é a linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará de construção - documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - área construída - é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - área livre - é a área do lote não ocupada pelo edifício por sua projeção horizontal;

V - área ocupada - é a projeção, em plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo;

VI - coeficiente de aproveitamento - é a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno;

VII - declividade - é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

VIII - dependência de uso comum - é o compartimento ou conjunto de compartimentos e instalações das edificações que poderão ser utilizadas em comum por usuários de duas ou mais unidades autônomas ou pela totalidade dos usuários de edificação;

IX - edificação residencial unifamiliar - é a edificação que constitui unidade independente, não integrante de um tipo de edificações projetadas e construídas em conjunto e contendo apenas uma unidade autônoma residencial;

*Boel*

*OSMS*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

X - edificações de residências agrupadas horizontalmente - são duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum - mas com áreas privativas para acesso e circulação;

XI - edificação residencial multifamiliar - duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos, etc;

XII - embargo - é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XIII - habite-se - é o documento que autoriza a ocupação de uma edificação, expedido pela Prefeitura;

XIV - logradouro público - é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população;

XV - lote urbano - é o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável;

XVI - passeio ou calçada - é a parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres;

XVII - pavimento - é o conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação;

XVIII - pé direito - é a distância entre o piso e o forro de um compartimento;

XIX - pequenos reparos - obras que não alteram as partes essenciais da construção, como por exemplo: substituição de telhado, revestimentos, pisos, etc;

XX - recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e divisa do lote;

XXI - reforma - é a alteração da edificação no todo ou em parte, em seus componentes essenciais, por acréscimo, supressão ou modificação;

XXII - taxa de ocupação - é a relação entre a área ocupada por edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno;

XXIII - unidade autônoma residencial - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família para moradia; no caso de edifícios, coincide com apartamento;

XXIV - unidade autônoma - é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário ou inquilino, de uso não residencial;

XXV - vistoria - é a diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra.

*Doc*      *ASR*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

**CAPÍTULO III**

**LICENÇA PARA CONSTRUIR**

ARTIGO 39 - Nenhuma construção, reconstrução ou reforma será feita sem prévia licença da Prefeitura e sem responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

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

ARTIGO 40 - Não dependem da licença para construir:

I - Os Serviços de limpeza, pintura, consertos e reparações no interior de edifícios que não impliquem em alteração da parte essencial;

II - A construção provisória de cômodos destinados a depósito de materiais de obra devidamente licenciada e cuja demolição seja feita logo após o término da referida obra; e

III - A reconstrução de muros, desde que não estejam sujeitos a modificação do alinhamento;

ARTIGO 50 - O "Alvará de Construção" prescreverá em 2 anos caso não seja iniciada a obra; prescrito do "Alvará de Construção", poderá o interessado requerer a revalidação do mesmo, ficando a sua concessão, entretanto, sujeita às normas vigentes.

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

**CAPÍTULO IV**

**LICENÇA PARA DEMOLIR**

ARTIGO 60 - No caso de demolição total ou parcial, o interessado deverá obter prévia autorização da Prefeitura através de requerimento.

ARTIGO 70 - A Prefeitura poderá exigir, em caso especiais e seu critério, que as demolições sejam feitas sob a responsabilidade técnica de profissionais legalmente habilitados.

*Corl*      *D. Neri*

4

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

**CAPÍTULO V**

**VISTORIA**

ARTIGO 8º - Terminada a construção, reconstrução ou reforma de edifício, qualquer que seja o seu destino, o mesmo somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do "HABITE-SE"

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

I - Estar a obra completamente concluída;

II - Ter sido obedecido o projeto e memorial aprovado;

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

**CAPÍTULO VI**

**PROFISSIONAIS HABILITADOS**

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

ARTIGO 10 - Será obrigatória a colocação de placa com caracteres bem visíveis, no local da obra, contendo a indicação do nome, título e endereço do profissional pela obra, com dimensões mínimas de 2,50 X 1,00 metro.

**CAPÍTULO VII**

**INFRAÇÕES E PENALIDADES**

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

I - Embargos;

II - Interdição do prédio ou da atividade; e

III - Demolição.

 *De Rei*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

SEÇÃO I

EMBARGOS

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

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

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

ARTIGO 13 - Do embargo será lavrado auto no qual constará

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

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

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

SEÇÃO II

INTERDIÇÕES

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

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

§ ÚNICO - A interdição prevista neste artigo só será efetivada após vistoria feita por autoridade municipal competente.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

**SEÇÃO III**

**DEMOLIÇÕES**

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

- I - quando houver risco eminente de ruir e o proprietário não providenciar a demolição da obra ou deixar de tomar as medidas necessárias à sua segurança;
- II - Por inobservância do alinhamento ou nivelamento determinado pela Prefeitura;
- III - Por inobservância do projeto aprovado em parte essencial quando a obra não puder ser regularizada com a aprovação de um novo projeto;
- IV - Construção clandestina, quando a mesma não puder ser regularizada com aprovação de projeto regulamentar;
- V - quando ocorrer a hipótese prevista no artigo 15 deste Código.

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

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

**CAPÍTULO VIII**

**DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

ARTIGO 18 - Verificada qualquer infração a este código, a Prefeitura, além das sanções a seu cargo, comunicará o fato ao CREA.

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

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

**TÍTULO II**

**NORMAS PARA AS EDIFICAÇÕES**

**CAPÍTULO I**

**PROJETOS**

*Handwritten signatures and initials, including 'D. Reis'.*

# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II

### ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS

*As Reis*

*Boch*

## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO

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

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

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

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

### CAPÍTULO III

2,728 Anexo ao artigo 2,730  
2,728 B Anexo

#### DISPOSIÇÕES DIVERSAS

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

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

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

### CAPÍTULO IV

#### NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICAÇÕES

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

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

1. Salas: 8,00 m<sup>2</sup>
2. Dormitórios

- a) quando se tratar de um único, além da sala: 12,00 m<sup>2</sup>;
- b) quando se tratar de dois: 10,00 m<sup>2</sup> para cada um;
- c) quando se tratar de mais de dois: 10,00 m<sup>2</sup> para cada um deles e 8,00 m<sup>2</sup> para cada um dos demais, sendo permitido um com área de 6 m<sup>2</sup>;
- d) quando se tratar de sala dormitório: 16,00 m<sup>2</sup>;

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

9

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

e) quartos de vestir, quando conjugados e dormitório: 4,00 m<sup>2</sup>;

3. Cozinhas: 4,00 m<sup>2</sup>;

ARTIGO 32 - As cozinhas terão paredes, até a altura de 1,50 m no mínimo, e os pisos, revestidos de material liso, resistente impermeável, e não se comunicarão diretamente com os dormitórios ou compartimentos sanitários.

§ ÚNICO - Nas cozinhas deverão ser assegurada ventilação permanente.

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

ARTIGO 34 - Em qualquer habitação as peças destinadas a depósito e rouparia, tendo área superior a 3,00 m<sup>2</sup>, deverão satisfazer às exigências de insolação e iluminação prescritas para dormitórios.

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

- 1 - área não inferior a 2,50 m<sup>2</sup>;
- 2 - Paredes até altura de 1,50 m, no mínimo, e os pisos revestidos de material liso, resistentes, impermeável e lavável.

§ ÚNICO - Nestes compartimentos deverá ser assegurada ventilação permanente.

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

ARTIGO 37 - A largura dos corredores internos e das escadas não poderão ser inferior a 0,90 m; nos edifícios para fins comerciais, a largura mínima é de 1,20 m, quando de uso comum.

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

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

1. degrau com piso (p) e espelho (e) atendendo à relação  $0,60\text{ m} < 2e + p < 0,65\text{ m}$ .

ARTIGO 39 - Os pés direitos mínimos serão os seguintes:

1. Em compartimentos situados em pavimento térreo e destinados a comércio: 4,00 m;
2. Salas e dormitórios: 2,70 m;
3. Garagens: 2,30 m;
4. Demais compartimentos: 2,50 m;

§ ÚNICO - Os compartimentos situados em subsolo ou porões deverão atender aos requisitos deste artigo, segundo seu destino.

*[Assinatura]*  
D. R. R.

## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO

ARTIGO 40 - As coberturas sobre muros, portões, grades ou similares, deverão atender recuo de 1,20m do alinhamento com o lotado de testada.

ARTIGO 41 - As construções, de qualquer tipo, deverão possuir recuo obrigatório mínimo de 4,00m do alinhamento com o lotado de testada.

ARTIGO 42 - As construções deverão obedecer as normas de divisas constantes desta lei. Em casos excepcionais, com anuência escrita dos interessados confrontantes, protocolada na Prefeitura Municipal por ocasião da apresentação do projeto, poderão desobedecer os recuos exigidos.

### CAPÍTULO V

#### INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

ARTIGO 43 - Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com o exterior.

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

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

ARTIGO 44 - Consideram-se suficientes para insolação, iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada os espaços livres onde possa se inscrever uma circunferência de 2,00 m de diâmetro.

ARTIGO 45 - Para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência curta serão suficientes os espaços livres onde possa se inscrever uma circunferência de 1,50 m de diâmetro.

ARTIGO 46 - Os espaços livres citados nos artigos 41 e 42 serão suficientes para iluminar e ventilar prédios de até 10 m de altura. Acima deste limite, deverá ser obedecido em todas as fases da construção recuo  $r = H/4$ , onde  $h$  é a altura do prédio, em metro.

§ ÚNICO - Em qualquer tipo de edificação será admitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários mediante ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto, de secção não inferior a  $0,40 \text{ m}^2$  com dimensão vertical mínima de 0,40 m e extensão não superior a 4,00 m. Os dutos deverão se abrir para o exterior e ter as aberturas teladas.

ARTIGO 47 - A área iluminante dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

1. Nos compartimentos destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e em compartimentos sanitários:  $1/8$  da área do piso com o mínimo de  $0,60 \text{ m}^2$ .

*Handwritten signature*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**  
**MONTEIRO LOBATO**

2. Nos demais compartimentos: 1/10 da área do piso com o mínimo de 0,60 m<sup>2</sup>.

ARTIGO 48 - A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso de, no mínimo, a metade da superfície de iluminação natural.

ARTIGO 49 - Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

ARTIGO 50 - Em casos especiais poderão ser aceitas ventilações e iluminações artificiais, em substituição às naturais desde que comprovada sua necessidade e atendidas as normas da ABNT.

ARTIGO 51 - Nas demais edificações, os compartimentos deverão ter conformações e dimensões adequadas à função ou atividade a que se destinam, atendidos os mínimos estabelecidos em suas normas técnicas especiais.

**CAPÍTULO VI**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

ARTIGO 52 - Este Código entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Monteiro Lobato, aos 29 dias de dezembro de 1994 .

**DJALMA DE SALES REIS**  
Prefeito Municipal

*Ds Reis*

REGISTRADA E PUBLICADA POR EDITAIS. NOS  
TERMOS DO ARTIGO 81 DA LEI ORGÂNICA  
DO MUNICÍPIO, DATA SUPRA.

*Djalma de Sales Reis*  
Djalma de Sales Reis  
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO