

**REGULAMENTA** a Lei n.º 8.065, de 13 de julho de 2000, que instituiu o Código de Obras e Edificações e dá outras providências.

**CELSO AUGUSTO DANIEL**, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 18.992/97-4,

**DECRETA:**

**Art. 1º** - A Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000, que aprovou o Código de Obras e Edificações - COESA, fica regulamentada pelo presente decreto.

**CAPÍTULO I**  
**DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

**SEÇÃO I**  
**DOS DOCUMENTOS PARA CONTROLE DAS ATIVIDADES**

**Art. 2º** - Nos casos previstos no artigo 21 do COESA, o proprietário deverá apresentar Comunicação prévia, mediante formulário padronizado devidamente preenchido, e assinado pelo responsável técnico, contendo as informações e esclarecimentos necessários ao entendimento das intervenções pretendidas, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário;

**II** - croqui da obra ou serviço, indicando sua localização no lote, os recuos em relação às divisas, as dimensões e a área a ser construída, no caso de execução de:

- a) muro de divisa com altura superior a 1,80 m;
- b) arrimo ou poço;
- c) terraplanagem;
- d) obra complementar conforme limites estabelecidos na Tabela "D" constante do artigo 168 do COESA, exceto portaria que

apresente área de construção superior a 8,00 m<sup>2</sup>, conforme nota (5) da tabela;

**III** - descrição das obras e serviços no caso de execução de:

- a) restauro em imóvel tombado;
- b) reparo ou substituição de partes externas que implique em risco a terceiros;
- c) obra emergencial visando garantir a estabilidade e segurança;
- d) obra e serviço que objetivem a suspensão de embargo;

**IV** - aprovação do órgão estadual ou federal competente no caso de restauro em imóvel tombado.

**Parágrafo único** - Nos casos previstos no artigo 22 do COESA, a Comunicação prévia será apresentada mediante formulário padronizado devidamente preenchido contendo as informações e esclarecimentos necessários, podendo ser assinada somente pelo profissional envolvido quando se tratar de baixa, assunção ou transferência de responsabilidade.

**Art. 3º** - O Alinhamento previsto no artigo 25 do COESA será solicitado através de requerimento padrão, acompanhado de cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário e de cópia do título de propriedade do imóvel.

**Art. 4º** - Os Subsídios a Projeto previstos no artigo 26 do COESA poderão ser solicitados pelo proprietário mediante requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo profissional habilitado, contendo as informações e esclarecimentos necessários ao entendimento da obra e serviço pretendidos, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário;

**II** - cópia do título de propriedade do imóvel;

**III** - levantamento planialtimétrico do terreno com curvas de nível de metro em metro, contendo:

- a) representação das vias circundantes e contidas no perímetro do terreno;
- b) indicação de faixa não edificável, linha de transmissão de energia, canalização, córrego, caminho, bosque, nascente e outros acidentes geográficos;

**IV** - planta de implantação da obra e serviço pretendidos, contendo locação das edificações no terreno, recuos, vias de acesso de pedestres e veículos, espaços para estacionamento de

veículos, carga e descarga, movimentos de terra, áreas livres ajardinadas;

**V-** desenho indicando a volumetria das edificações, quadro das áreas existentes e a serem construídas, cálculo dos índices urbanísticos;

**VI** - outros elementos gráficos julgados necessários pelos profissionais envolvidos no projeto.

**Art. 5º** - A emissão do Alvará de Obra de Terra previsto no artigo 29 do COESA será solicitada pelo proprietário mediante apresentação de requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo autor do projeto e responsável técnico, contendo as informações e esclarecimentos necessários ao entendimento da obra e serviço pretendidos, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário;

**II** - cópia do título de propriedade do imóvel;

**III** - licença Ambiental de acordo com a legislação municipal vigente.

**§ 1º** - No caso de movimento de terra deverão ainda ser apresentados:

**I** - levantamento planialtimétrico do terreno com curvas de nível de metro em metro, contendo:

**a)** representação das vias circundantes e contidas no perímetro do terreno;

**b)** indicação de faixa não edificável, linha de transmissão de energia, canalização, córrego, caminho, bosque, nascente e outros acidentes geográficos;

**c)** seções transversais a cada 10 metros;

**II** - projeto do movimento de terra contendo o cálculo do volume de corte e aterro por seção e total;

**III** - memorial descritivo contendo especificações do processo construtivo na execução de aterro, indicando-se eventuais áreas de empréstimo, a descrição das obras e medidas de proteção superficiais dos aterros, obras ou medidas previstas para garantir o confinamento do aterro, em especial nas situações de meia encosta ou junto a córregos;

**IV** - autorização do proprietário do imóvel para empréstimo ou bota fora;

**V** - itinerário dos veículos a serem utilizados na carga e descarga de terra.

**§ 2º** - No caso de obras de terra e drenagem não associadas a projeto de movimento de terra, tais como escoramento, drenagem, estrutura enterrada, estabilidade e contenção de taludes, deverão ainda ser apresentados:

**I** - levantamento planimétrico, em escala compatível;

**II** - projeto da obra e serviço pretendidos com a indicação das edificações existentes envolvidas.

**Art. 6º** - A emissão do Alvará de Construção e de Reforma sem Acréscimo de Área previstos no artigo 32 do COESA será solicitada pelo proprietário mediante apresentação de requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo autor do projeto e responsável técnico, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário;

**II** - cópia do título de propriedade do imóvel;

**III** - Alvará de Uso de Solo, exceto para residência unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte (até 4 residências no mesmo lote) e para reforma sem acréscimo de área e sem mudança de uso;

**IV** - Alvará de Desmembramento, quando a edificação estiver ocupando apenas parte do lote;

**V** - 2 (duas) vias do projeto arquitetônico em escala compatível, preferencialmente na escala 1:100, com as informações necessárias ao entendimento do projeto de construção, ampliação ou reforma sem acréscimo de área, contendo:

**a)** implantação da edificação com:

1 - perímetro do lote com todas as dimensões reais e as que constam do título de propriedade;

2 - indicação dos logradouros para os quais o lote faz frente;

3 - recuos em relação às divisas do lote e entre edificações;

4 - rampas de acesso de pedestres e de veículos;

5 - espaços para estacionamento e as vagas de veículos de carga e descarga;

**b)** planta baixa dos andares da edificação, inclusive mezanino, caixa d'água, barrilete e casa de máquinas, com:

- 1 - todas as medidas necessárias à perfeita caracterização do projeto;
- 2 - cotas de nível dos pisos acabados;
- 3 - linhas dos cortes;
- 4 - uso dos compartimentos;
- 5 - projeção dos elementos significativos acima ou abaixo do plano de corte;

**c)** cortes, tantos quanto forem necessários à perfeita compreensão do projeto;

**d)** fachada voltada para o logradouro principal;

**VI** - no caso de movimento de terra, Licença Ambiental de acordo com legislação municipal vigente;

**VII** - nos casos previstos em lei, Termo assinado pelo proprietário comprometendo-se a apresentar:

a) na ocasião da solicitação do Certificado de Conclusão:

- 1 - atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros;
- 2 - Licença Ambiental para condomínio residencial;
- 3 - outras licenças exigidas nas Diretrizes de Conjunto Habitacional de Interesse Social ou nos Subsídios a Projeto de grande impacto;

b) na ocasião da solicitação do Alvará de Funcionamento, licença ambiental municipal e estadual no caso de atividade potencialmente poluidora.

**§ 1º** - Nos casos de habitação unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, o projeto arquitetônico poderá ser substituído por croqui, com:

**I** - perímetro do terreno com a indicação das medidas reais e de escritura, e o nome das ruas para as quais o lote faz frente;

**II** - indicação das cotas de nível nas extremidades do lote, adotando como referência o nível da guia;

**III** - perímetro externo de todos os andares das edificações, contendo as cotas de nível dos pavimentos, as áreas e poços descobertos, abrigos, balanços;

**IV** - recuos das edificações até as divisas do lote, canalização, tubulação ou córrego, e distâncias entre edificações;

**V** - quadro de áreas com:

- a) áreas do terreno real e a que consta do título de propriedade;
- b) áreas da edificação, discriminando, por pavimento, as áreas existentes, a construir, a reformar, a regularizar, a demolir e a reconstruir.

**Art. 7º** - No caso de reforma sem acréscimo de área exclusivamente para troca de forro de estuque por laje, o requerimento padrão devidamente assinado pelo responsável técnico deverá ser acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém os dados do imóvel e do proprietário;

**II** - cópia do título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único - Será dispensado o responsável técnico, caso seja apresentado documento onde o fabricante da laje indique a especificação técnica da laje fornecida, bem como dados de identificação da obra incluindo metragem fornecida, devidamente assinado pelo responsável técnico da firma e acompanhada do registro da mesma junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

**Art. 8º** - A aprovação de substituição ou de modificação de projeto aprovado, nos termos dos artigos 36 e 37 do COESA, será solicitada pelo proprietário mediante requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo autor do projeto e responsável técnico, contendo as informações e esclarecimentos necessários ao entendimento das alterações pretendidas, acompanhado de:

**I** - 3 (três) jogos de plantas no caso de projeto modificativo;

**II** - 2 (duas) vias de plantas no caso de projeto substitutivo.

**Art. 9º** - A emissão do Alvará de Demolição previsto no artigo 38 do COESA será solicitada pelo proprietário mediante apresentação de requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo responsável técnico, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém dados do proprietário e do imóvel;

**II** - cópia do título de propriedade;

**III** - no caso de demolição parcial, croqui indicando a destinação dos compartimentos da edificação remanescente.

**Art. 10** - A emissão do Certificado de Conclusão previsto no artigo 41 do COESA será solicitada pelo proprietário, mediante requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo responsável técnico, acompanhado de:

**I** - atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros, nos casos previstos em lei;

**II** - Licenciamento Ambiental, nos casos de movimento de terra e de condomínios residenciais previstos em lei;

**III** - Alvará de funcionamento dos equipamentos constantes do projeto aprovado;

**IV** - outros documentos solicitados na ocasião da aprovação do projeto e os previstos em lei;

**V** - comprovante do pagamento do ISS (Imposto Sobre Serviços).

**§ 1º** - Poderá ser aceito, a critério da Prefeitura, requerimento sem a assinatura do responsável técnico, desde que justificado pelo proprietário.

**§ 2º** - No caso da obra ou serviço ter sido executado com alterações em relação ao projeto aprovado, poderão ser solicitadas peças gráficas, com a representação fiel do executado, assinadas pelo proprietário e responsável técnico, para fins de aprovação de projeto modificativo ou substitutivo.

**§ 3º** - O Certificado de Conclusão somente será expedido após o pagamento de emolumentos, quando houver, referentes à diferença de área construída em relação ao projeto aprovado.

**Art. 11** - A emissão do Alvará de Funcionamento de Equipamento Mecânico previsto no artigo 44 do COESA será solicitada pelo proprietário mediante apresentação de requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo profissional habilitado, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém dados do proprietário e do imóvel;

**II** - planta da edificação ou croqui do imóvel onde está instalado o equipamento;

**III** - diagrama uni filar das instalações elétricas, assinado pelo responsável técnico legalmente habilitado.

**§ 1º** - Quando se tratar de licenciamento de equipamento novo para fins da emissão do Certificado de Conclusão da edificação fica dispensada a apresentação dos documentos previstos nos incisos I e II.

**§ 2º** - Quando do pedido de renovação do alvará deverá ser apresentado relatório de inspeção, assinado pela empresa ou profissional legalmente habilitado, atestando as condições de segurança e uso do equipamento.

**Art. 12** - A emissão do Alvará de Autorização Provisória previsto no artigo 47 do COESA será solicitada pelo proprietário mediante apresentação de requerimento padrão devidamente preenchido, e assinado pelo responsável técnico, acompanhado de:

**I** - cópia da folha do IPTU que contém dados do proprietário e do imóvel;

**II** - cópia do título de propriedade;

**III** - autorização do proprietário quando o imóvel for alugado para utilização temporária;

**IV** - croquis indicativos da obra, serviço, edificação ou equipamento objeto da autorização;

**V** - relatório de inspeção atestando as condições de segurança de uso da edificação ou equipamento, assinado por profissional habilitado, quando se tratar de local com lotação superior a 100 (cem) pessoas.

**Art. 13** - Poderá ser solicitada apresentação da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis sempre que necessário para esclarecer as confrontações, dimensões e área do lote.

## **SEÇÃO II DAS PEÇAS GRÁFICAS**

**Art. 14** - As peças gráficas deverão observar as medidas e apresentar as informações constantes dos Anexos 1 e 2 que fazem parte integrante deste decreto.

**Parágrafo único** - As cópias não devem apresentar rasuras, colagens e nem possibilitar adulteração.

**Art. 15** - A legenda referente às obras deverá observar a seguinte representação:

**I** - edificação existente = parede cheia;

**II** - edificação a construir = parede vazia;

**III** - edificação a reformar = parede com hachura na diagonal, em um só sentido;

**IV** - edificação a regularizar = parede com hachura na diagonal, nos dois sentidos;

**V** - edificação a demolir = parede vazia em linha tracejada.

**Parágrafo único** - Em se tratando de croqui, a representação da edificação deverá observar:

**I** - existente = contorno preenchido com hachura horizontal;

**II** - a construir = contorno sem hachura;

**III** - a reformar = contorno preenchido com hachura na diagonal, em um só sentido;

**IV** - a regularizar = contorno preenchido com hachura na diagonal nos dois sentidos;

**V** - a demolir = contorno com linha tracejada.

**Art. 16** - Na ocasião do requerimento deverão ser apresentados 3 (três) jogos de plantas com as peças gráficas no caso de croqui e 2 (dois) jogos de plantas nos demais casos.

**Art. 17** - Por ocasião do deferimento do pedido ficarão retidos no processo administrativo 2 (dois) jogos de plantas com o projeto aprovado, devendo o interessado anexar mais 2 (dois) jogos de plantas para serem carimbadas e retiradas juntamente com o alvará.

**Parágrafo único** - Caso sejam apresentados mais de 4 (quatro) jogos de plantas, será cobrada a autenticação das plantas excedentes.

## **CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS FISCAIS**

**Art. 18** - Da Notificação constarão, no mínimo, os seguintes dados:

**I** - identificação do intimado;

**II** - endereço ou local da obra ou serviço, com a indicação do número do imóvel se houver;

**III** - descrição sucinta das obrigações impostas, prazo para atendimento, preceito legal violado;

**IV** - penalidades previstas no caso de não atendimento;

**V** - data, identificação e assinatura do funcionário responsável pela emissão da notificação.

**Art. 19** - Dos autos de embargo, multa, lacração e interdição constarão, no mínimo, os seguintes dados:

**I** - identificação do infrator;

**II** - número da classificação fiscal do imóvel;

**III** - endereço do local da obra ou serviço, com a indicação do número do imóvel se houver;

**IV** - estágio da obra ou serviço por ocasião da lavratura do auto;

**V** - tipo de construção, inclusive o uso quando possível identificar;

**VI** - preceito legal violado;

**VII** - valor da multa aplicada e prazos para recurso e recolhimento;

**VIII** - data, identificação e assinatura do funcionário responsável pela autuação.

**Art. 20** - O profissional que tiver obra ou serviço sob sua responsabilidade que apresente irregularidade grave sem que tenha providenciado a regularização da situação dentro do prazo estabelecido para tal, poderá ser suspenso ficando impedido temporariamente de protocolar novos pedidos junto à Prefeitura.

**§ 1º** - Para fins da disposição deste artigo considera-se irregularidade grave a infração às disposições da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, às normas de segurança, estabilidade ou meio ambiente, que dependem de intervenção física na obra ou serviço para sua adequação.

**§ 2º**- A apresentação de Comunicação de Baixa de Responsabilidade não isenta o profissional do enquadramento na penalidade prevista neste artigo.

### **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 21** - O reservatório ligado ao sistema de drenagem previsto no inciso II do artigo 128 do COESA, poderá ter as dimensões estabelecidas de acordo com a seguinte fórmula:

$V = (0,15 \times S - S_p) \times I_p \times t$ , onde:

V = volume do reservatório

S = área do terreno

$S_p$  = área do terreno livre de pavimentação e de construção

$I_p$  = Índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

t = tempo de 1,0 (uma) hora

**Art. 22** - As instalações sanitárias para uso de pessoa portadora de deficiência, prevista no artigo 137 do COESA, deverá ser prevista nas edificações de uso coletivo ou público com lotação calculada superior a 100 (cem) pessoas.

**Art. 23** - O sótão previsto no artigo 168 do COESA somente deverá ser indicado no quadro de áreas quando apresentar pé direito maior ou igual a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

**Art. 24** - No caso de alvará emitido nos termos da legislação anteriormente vigente serão adotados os seguintes procedimentos, em função do início ou não da obra ou serviço conforme artigo 34 do COESA:

**I** - caso a obra ou serviço não seja iniciado até o término do prazo de validade do documento, será obrigatório o pedido de nova aprovação de projeto, observadas as disposições do COESA e deste decreto;

**II** - caso a obra ou serviço tenha sido iniciado dentro do prazo de validade do documento:

- a) o prazo de vigência do alvará terminou antes de 13 de setembro de 2000, data de entrada em vigor da Lei nº 8.065/2000, o interessado deverá requerer sua revalidação, uma única vez, passando a vigorar as disposições do artigo 34 do COESA;
- b) se o alvará estiver dentro do seu prazo de vigência em 13 de setembro de 2000, o interessado não precisará providenciar sua renovação, passando a vigorar, automaticamente, as disposições do artigo 34 do COESA.

**Art. 25** - O Executivo deverá regulamentar o disposto no artigo 275 do COESA no prazo de 2 anos a partir da data de publicação do presente decreto.

**Art. 26** - Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação revogada as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 13.426, de 08 de novembro de 1994.

Prefeitura Municipal de Santo André, em 05 de dezembro de 2000.

**ENGº. CELSO DANIEL**

**PREFEITO MUNICIPAL**

**MÁRCIA PELEGRINI**

**SECRETÁRIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

**IRINEU BAGNARIOLLI JÚNIOR**

**SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO**

Registrado e digitado no Gabinete do Prefeito, na mesma data e publicado.

**RENE MIGUEL MINDRISZ**

**COORDENADOR DE GABINETE DO PREFEITO**

## ANEXO 1

### INFORMAÇÕES QUE DEVEM CONSTAR DAS PEÇAS GRÁFICAS

1. Assunto: indicar a atividade e o tipo de obra que se pretende:

Tipo de atividade:

Residência unifamiliar;

Residência multifamiliar de pequeno porte;

Outras atividades de acordo com o indicado no Alvará de Uso do Solo.

Tipo de obra:

Construção	Edificação nova.
Reforma	Alteração de edificação existente.
Ampliação	Qualquer acréscimo de área de edificação existente (também no caso de construção de bloco independente dentro do mesmo lote).
Regularização	Regularização, no todo ou em parte, de edificação construída sem licença.
Reconstrução	Execução, no todo ou em parte, de edificação existente destruída total ou parcialmente por sinistro (a nova edificação deve manter as mesmas disposições, dimensões e posições da construção original).
Demolição	Demolição total ou parcial de edificação existente.
Substituição	Modificação introduzida, ou que se pretende introduzir, em obra com projeto aprovado cujo alvará ainda esteja em vigor (deve ser feita juntada no mesmo processo original que aprovou o projeto).
Modificação	Pequenas modificações no projeto que não impliquem em nova análise total.

2. Proprietário: indicar o nome do proprietário (se existirem vários proprietários, basta indicar o nome de um deles seguido do termo "e outros", devendo ser apresentada procuração dos demais).

3. Classificação Fiscal: indicar o número que consta no carnê do IPTU.

4. Escala: indicar a escala utilizada, de preferência a escala 1:100.

**5.** Situação sem escala: desenhar a quadra onde se localiza o terreno, com o nome de todas as ruas que a formam, inclusive vielas, destacando o lote.

**6.** Quadro de áreas: indicar as áreas do terreno e das edificações discriminando as diferentes situações:

Terreno	Real: conforme levantamento planimétrico
	Escritura: conforme constar no título de propriedade
Construção	Existente, a construir, a reformar, a ampliar, a regularizar, a reconstruir ou a demolir, discriminando as áreas por pavimento e por edificação.

O quadro de áreas deve ser apresentado em apenas uma das folhas do projeto. Nas demais indicar neste campo o termo "ver folha x/y".

**7.** Declaração: transcrever o seguinte texto: " Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno".

**8.** Assinaturas:

- Proprietário, sendo que no caso de procurador, a sua assinatura deve ser precedida do termo "P/P".

- O autor do projeto e o responsável técnico pela obra devem assinar sobre a indicação de seu nome e dos números do:

- \* CREA (Conselho Regional de Arquitetura e Engenharia);
- \* CRP (Cartão de Registro Profissional junto à Prefeitura);
- \* ART (Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA).

