

ANEXO I

(a que se refere o art. 235 desta Lei)

CONCEITOS E TERMOS TÉCNICOS

ADENSAMENTO: Intensificação de uso do solo.

AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO: Menor distância permitida entre a edificação e o alinhamento do terreno, medida perpendicularmente a este.

AFASTAMENTO LATERAL E DE FUNDO MÍNIMO: Menor distância permitida entre qualquer elemento construtivo da edificação e as divisas laterais e de fundos, medida perpendicularmente a essas.

ALINHAMENTO: Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALTURA MÁXIMA NA DIVISA: Distância máxima vertical, medida do ponto mais alto da edificação na divisa até o nível de maior cota do passeio público no alinhamento do lote, excetuando-se os volumes de caixa d'água ou caixa de escada.

AMBIÊNCIA: Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos – naturais e construídos –, estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que, historicamente, constroem a cidade.

ÁREA DE CARGA E DESCARGA: Área destinada a carregar e descarregar mercadorias.

ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO: Área livre destinada a iluminação e ventilação, indispensável aos compartimentos.

ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE: Área destinada a embarque e desembarque de pessoas.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO: Área destinada a estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO: Área destinada a permanência de veículos, pertencente a uma área comum, independente e isolado dos acessos à edificação, de uso público e com rotatividade de uso.

ÁREA DE GARAGEM: Área destinada a guarda de veículos dos proprietários ou usuários, interno e pertencente a uma edificação, de uso exclusivo e privado.

ÁREA DE USO COMUM: Área de edificação ou do terreno destinada à utilização coletiva dos ocupantes da mesma.

BRISE: Conjunto de elementos construtivos postos nas fachadas para controlar a incidência direta da luz solar nos ambientes.

CIRCULAÇÃO HORIZONTAL COLETIVA: Espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento e ao acesso às unidades privativas.

CIRCULAÇÃO VERTICAL COLETIVA: Espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento para outro em uma edificação, como caixas de escadas, de elevadores e rampas.

COBERTURA: Último pavimento de uma unidade residencial em edificação com mais de duas unidades autônomas agrupadas verticalmente.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: a relação entre a área total edificável em um determinado terreno, calculada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos, e a área do terreno, podendo ser:

I - coeficiente de aproveitamento básico: é aquele que resulta do potencial construtivo atribuído igualmente a todas as zonas urbanas e que poderá ser utilizado pelo beneficiário sem contrapartida até o limite de 1 vez a área do lote, consistindo em um patamar de edificação que confere utilidade social e valor econômico aos terrenos urbanos de forma equânime;

II - coeficiente de aproveitamento mínimo: é aquele que deve ser utilizado para se evitar notificação para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsório do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado nas áreas onde esse instrumento será aplicado;

III - coeficiente de aproveitamento máximo: é aquele que deve ser fixado levando em consideração a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado nas zonas urbanas, além dos impactos de vizinhança e ambiental, e que, em relação à porção acima do coeficiente de aproveitamento básico, somente poderá ser utilizado pelo beneficiário, por meio da aplicação:

a) da outorga onerosa do direito de construir;

b) da transferência do direito de construir;

c) de bônus de potencial construtivo mediante a comprovação das boas práticas previstas no art. 135 do Plano Diretor.

EDIFICAÇÃO HORIZONTAL: Edificação com, no máximo, 2 (dois) pavimentos acima da cota altimétrica média do passeio lindeiro ao alinhamento, excluídos os subsolos.

FACHADA: Face externa da edificação.

GLEBA: área de terra que não foi objeto de parcelamento – loteamento ou desmembramento.

GUARITA: Compartimento destinado ao uso da vigilância e de proteção do acesso a uma edificação.

PASSEIO: Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

PAVIMENTO: Espaço de uma edificação situado no mesmo piso.

PILOTIS: Pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

POTENCIAL CONSTRUTIVO: É a área edificável em um terreno, calculada como o produto da área do mesmo pelo Coeficiente de Aproveitamento da zona em que se situa.

QUADRA: Área resultante de parcelamento do solo, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos;

TESTADA PRINCIPAL: Maior extensão possível do alinhamento de um lote voltada para uma mesma via.

USO MISTO: Exercício concomitante do uso residencial e do não residencial.

USO RESIDENCIAL: O exercido em edificações, unifamiliares e multifamiliares, horizontais ou verticais, destinadas à habitação permanente.

USO NÃO RESIDENCIAL: O exercido por atividades de comércio varejista e atacadista, de serviços, de serviços de uso coletivo e industriais.

ANEXO III

(a que se refere o art. 235 desta Lei)

MEDIDAS MITIGADORAS DO IMPACTO DAS ATIVIDADES NO TRÂNSITO DE VEÍCULOS Quadro A - Número Mínimo de Vagas de Garagem

Por unidade residencial	Unidade imobiliária com área até 70m ² : dispensada a necessidade de vaga de garagem. Unidade imobiliária com área entre 70m ² e 200m ² : 1 vaga. Unidade imobiliária com área maior que 200m ² : 2 vagas.
Por unidade não Residencial	Não há obrigação de vaga de garagem para edificações comerciais
No caso de uso misto, o número de vagas deverá atender às exigências estabelecidas para uso residencial.	

Quadro B - Reserva de vaga de estacionamento para portador de deficiência física (em edificações de uso não residencial)

1 - Edificações com área edificada 2.000m ² : 1 vaga a cada 2.000m ² de área edificada.
2 - As edificações que se enquadrarem na exigência anterior e possuírem área de estacionamento superior a 1.000m ² , deverão reservar mais uma vaga para deficiente físico a cada 2.000m ² de área de estacionamento.

Quadro C - Outras Medidas Mitigadoras para Atividades Não Residenciais

Número de vagas de estacionamento		Área edificada inferior a 300m ² e área não coberta, utilizada e/ou essencial ao exercício da atividade menor que 150m ² , não há obrigação de vaga de estacionamento.
		1 vaga/300m ² de área edificada, ou fração.
		1 vaga/150m ² , ou fração, de área não coberta, utilizada e/ou essencial ao exercício da atividade
Número mínimo de vagas para carga e descarga	1.000m ² < área edificada < 2.000m ²	1 vaga
	Acima de 2.000m ²	2 vagas
Área de Embarque e Desembarque	Hotéis, apart-hotéis, policlínicas, hospitais pronto socorro, maternidades.	1 vaga
	Escolas de 1º e 2º graus, maternal e pré-escolar.	1 vaga para cada conjunto de 3 salas de aula, ou fração deste conjunto.
Em todos os casos, a cada 100 vagas será prevista 1 vaga para Pessoas com Deficiência - PCD.		

Quadro D - Relocação do Controle de Acesso: Faixas de Acumulação de Veículos

Área de Estacionamento	Número de Faixas	Comprimento da Faixa de
Até 1.000m ²	1	5 m
De 1.001 a 2.000m ²	1	10 m
De 2.001 a 5.000m ²	1	20 m
De 5.001 a 10.000m ²	2	15 m
mais de 10.000m ²	2	25 m

ANEXO VI

(a que se refere o art. 127 da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021)

TABELA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA E MULTAS

Item	Descrição	Aplicação	Infrator(es)	Especificação	Valor	Unidade	Prazos NP	Base de Cálculo
1	1.1. Executar obra sem a licença ou sem alvará de construção; em caso de edificação nova, modificações ou reconstrução.	Imediata	Proprietário ou possuidor e RT, solidariamente	Embargo da obra	30 UFM, limitado a 10000 UFM	m ²	-	Área executada
	1.2 Executar obra com licença ou alvará de construção vencido.	NP			300 UFM	Valor Fixo	3 dias úteis (para formalização de pedido)	-
	1.3 Executar obra sem a licença ou sem alvará de demolição.	Imediata			10 UFM, limitado a 1500 UFM	m ²	-	Área executada
	1.4 Executar obra sem a licença ou sem alvará de movimentação de terra e entulho.	Imediata			300 UFM	Valor Fixo	-	-
2	2.1 Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado e/ou com a legislação vigente ou com o desvirtuamento da licença.	NP	RT ou Proprietário, no caso de obra sem RT	-	300 UFM	Valor Fixo	20 dias úteis (para formalização de pedido ou correção da infração)	Por item do projeto em desconformidade ou por dispositivo legal infringido
	Embargo da obra			300 UFM				
3	Permitir a execução de obra ou de demolição de edificação sem acompanhamento de RT.	Imediata	Proprietário ou possuidor	Embargo da obra	300 UFM	Valor fixo	-	-
4	Não apresentar laudo referente às condições de risco e estabilidade do imóvel.	NP	Proprietário ou possuidor	-	5000 UFM	Valor fixo	10 dias úteis (para formalização de pedido)	-
5	Executar qualquer das intervenções previstas no art. 21, em imóvel tombado ou de	Imediata	Proprietário ou possuidor	-	3000 UFM	Valor fixo	-	-

	interesse de preservação, sem licença.							
6	Ocupar, habitar ou utilizar edificação sem Certidão de Baixa de Construção (Habite-se).	NP	Proprietário ou possuidor	-	900 UFM	Valor Fixo	10 dias úteis (para formalização de pedido)	-
7	Impedir a vistoria e fiscalização da obra.	Imediata	Proprietário ou possuidor	-	3000 UFM	Valor Fixo	-	-
8	Manter canteiro de obra sem placa de identificação ou com placa de identificação incorreta.	NP	Proprietário ou possuidor e RT, solidariamente	-	500 UFM	Valor Fixo	5 dias úteis	-
9	Manter canteiro de obra sem cópia do projeto aprovado ou sem cópia do alvará de construção.	NP	Proprietário ou possuidor e RT, solidariamente	-	500 UFM	Valor Fixo	5 dias úteis	-
10	Manter obra ou edificação em situação de risco, com perigo para o público ou trabalhador.	NP	Proprietário ou possuidor e RT, solidariamente	Embargo da obra	5000 UFM	Valor Fixo	3 dias úteis	-
11	Desobediência ao embargo ou à interdição.	Imediata	Proprietário ou possuidor	-	30 UFM, limitado a 10000 UFM	m ²	-	Área objeto de embargo ou da interdição
12	Manter material de construção, entulho e ou material orgânico depositado no logradouro público.	NP	Proprietário ou possuidor	-	900 UFM	Valor fixo	3 dias úteis	-
13	Iniciar construção de obras sem a Nota de Alinhamento	NP	Proprietário ou possuidor	Embargo da obra	100 UFM, limitado a 3000 UFM	metro linear	15 dias úteis (para formalização de pedido)	Testada do imóvel
14	Demais infrações às disposições do Código de Obras e Edificações não contempladas nos demais itens desta tabela.	NP	Proprietário ou possuidor e RT, quando aplicável	-	700 UFM	Valor fixo	10 a 30 dias úteis (para formalização de pedido ou correção da infração), a critério do agente fiscal	Por cada dispositivo legal infringido

Notas:

1 – Nos termos do art. 120, parágrafo único desta Lei, considera-se desvirtuamento da licença concedida: I - a mudança de uso em relação ao projeto aprovado; II - a perda de elementos arquitetônicos do edifício que sejam objeto de sua caracterização como bem cultural.

2 – Nos termos do art. 118, § 2º desta Lei, considera-se elementos essenciais da edificação: I - nível de implantação da edificação; II - locação da edificação em relação ao terreno; III - perímetro da edificação; IV - altura da edificação, incluindo pé direito e espessura de lajes; V - área e forma da cobertura; VI - as dimensões e as áreas dos pavimentos; VII -

qualquer outro elemento que configure a mudança de destinação da edificação;

3 – NP: Notificação Prévia.

4 – RT: Responsável Técnico.

5 – Dispositivo infringido: O caput do artigo, o parágrafo, o inciso ou a alínea descumpridos, que contenham norma ou parâmetros, conforme o caso. *(redação dada pela LC n° 164, de 2021).*

6 - Em relação ao item 10, dada a complexidade do risco, poderá o responsável requerer dilação do prazo para correção do risco na obra, devidamente justificado, mantendo o embargo da mesma até a conclusão.

7 - Os itens 1.1 e 5 terão desconto de 70% do valor da multa, desde que o proprietário realize o protocolo dentro de 20 dias úteis, após a ciência da infração.