



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

# REVISÃO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES (LC 267/03)

DEPARTAMENTO DE APROVAÇÃO DE OBRAS PARTICULARES





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Caderno de Devolutivas – Apresentação:

O presente Caderno de Devolutivas compreende uma síntese das análises técnicas feitas a todas as contribuições apresentadas pela sociedade civil e organizada, referentes à legislação edilícia, Código de Edificações, discutidas com a Prefeitura de São José dos Campos durante as reuniões de Câmaras Técnicas do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente ocorridas em 22/04/21, 06/05/21, 14/05/21, 20/05/21 e 27/05/21 e também durante as “lives” organizadas pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos em 27/04/21 e 11/05/21.

O Caderno de Devolutivas está dividido em 2 (duas) partes, que correspondem a:

1a Parte – Devolutivas das Câmaras Técnicas do CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e COMAM – Conselho Municipal de Meio Ambiente

2a Parte – Devolutivas referentes às contribuições e discussões temáticas das “lives” organizadas pela Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Campos



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

As colaborações foram respondidas e classificadas da seguinte forma:

Pleito acolhido – Reivindicações, sugestões e comentários integralmente acolhidos no âmbito na minuta da lei complementar

Pleito parcialmente acolhido - Reivindicações, sugestões e comentários parcialmente contemplados na minuta da lei complementar

Pleito não acolhido – Não foi possível acolher a demanda por razões técnicas ou redacionais.

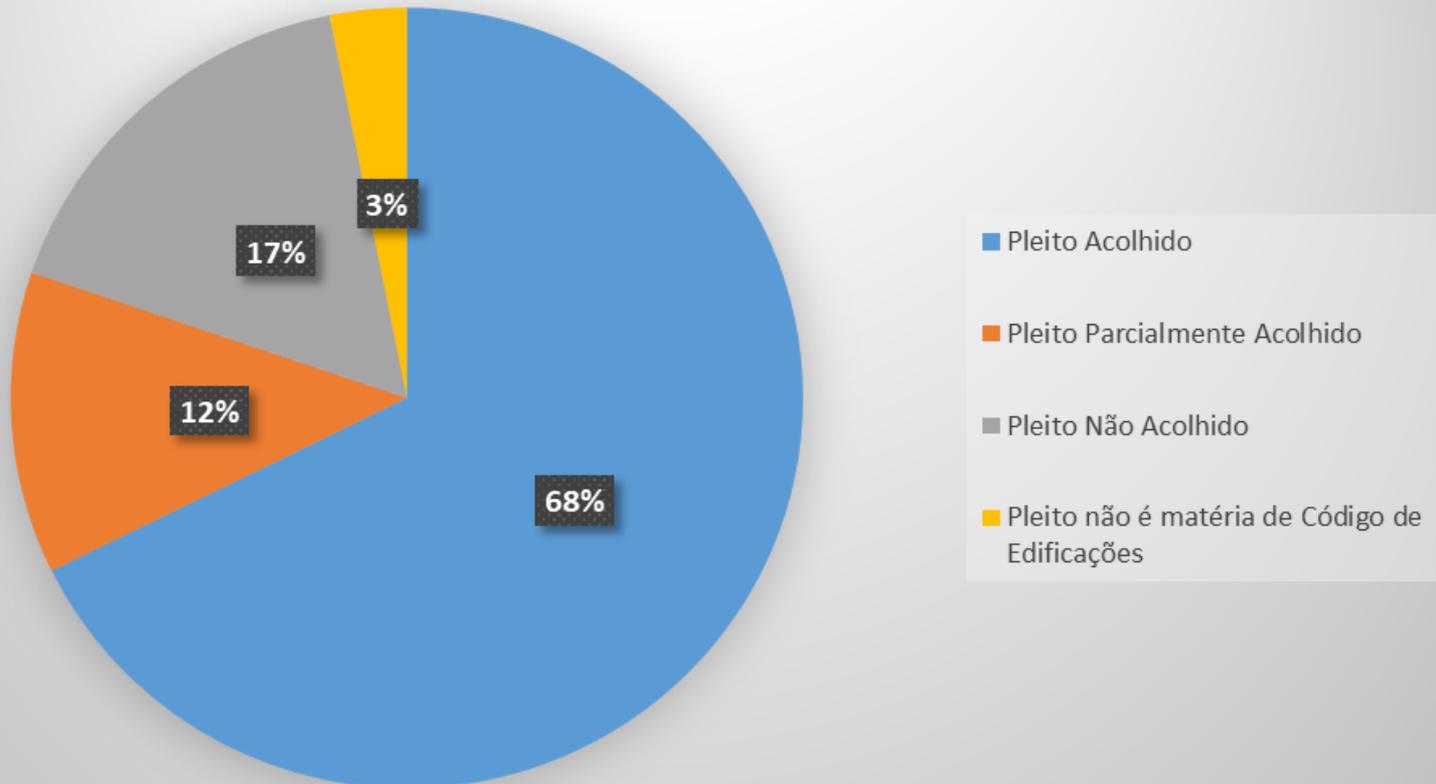
Pleito não é matéria da Legislação edilícia, Código de Edificações - As reivindicações, sugestões e comentários referem-se a temas tratados por outros instrumentos ou políticas públicas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Devolutivas - Câmara Técnica CMDU E COMAM





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Câmara Técnica Código de Edificações CMDU E COMAM		
Data: 22/04/2021		
Eng. Rodolfo Marcos Venâncio - SEURBS; Arq. Rodrigo Lux - SEURBS; Arq. Ana Cândida - SEURBS; Arq. Gabriel - SEURBS; Arq. Carolina - SEURBS; Arq. Isabela - SEURBS; Eng. Lívia - SEURBS; Eng. Maria Rita - ACONVAP; Eng. Fabiana - ACONVAP; Arq. Walter Brant - AEA SJC; Rogério Paiva - AELO; Dra. Fernanda - OAB		<b>Resposta</b>
1	Maria Rita sugere desvincular os itens de sustentabilidade do texto do código e vincular ao Decreto da OODC	pleito acolhido
2	Fernanda sugere ampliar o capítulo de sustentabilidade	pleito acolhido
3	Rogério questiona quem participará da construção do Decreto que regulamentará o código	esclarecido: os técnicos da SEURBS
4	Fabiana sugere definir a altura H a partir do térreo - podendo ser no ponto mais alto da edificação	pleito parcialmente acolhido. Será a partir do térreo para terrenos planos e está revisada a a definição da altura H para terrenos com desníveis
5	questiona eventual conflito da definição do H com os afloramentos do subsolo	pleito acolhido, serão revisadas as situações de afloramento de subsolo
6	Walter questiona as áreas mínimas; para qualidade do projeto por vezes pequenas variações a menor impedem a aprovação do projeto	esclarecida a necessidade do regramento edílico com parâmetros mínimos
7	Fernanda argumenta que juridicamente é fundamental ter uma área mínima	pleito acolhido
8	Fabiana questiona a cobertura de portão - definição de altura mínima para a cobertura	pleito acolhido
9	Walter questiona sobre compartimentos obrigatórios - esclarecida a necessidade de verificar o detalhamento no corpo da lei	esclarecido
10	Fabiana sugere unificar a definição de fundação	pleito acolhido
11	Fabiana questiona a definição de habitação de interesse social x planta popular - sugere redefinir a área de 70m <sup>2</sup>	A definição de Habitação de Interesse Social parte da União tendo como objetivo viabilizar à população de baixa renda o acesso à moradia adequada e regular, bem como o acesso aos serviços públicos, reduzindo a desigualdade social e promovendo a ocupação urbana planejada.
12	Maria Rita sugere incluir na definição de habitação de interesse social - no âmbito de programas habitacionais e diferenciar dos limites de planta popular - retirando a área	Sendo o Programa Planta Popular de fim social para habitações de interesse social para população de baixa renda verifica-se que a construção de residências com 70 m <sup>2</sup> já se tornam inviáveis financeiramente ao público alvo, sendo assim injustificável considerar-se-á ilimitada a área a ser concedida através deste programa. Há sim a necessidade de se pensar na redução deste limite para menor tendo em vista a limitação financeira de participação no programa em até 3 (três) salários mínimos e porque muitos beneficiados retornaram a pedir novo benefício por não terem conseguido construir, nos últimos 5 (cinco) anos, o projeto que receberam do Planta Popular.
13	Rogério sugere deixar para o decreto o regramento para planta popular	Verificamos a necessidade de que este regramento seja, preferencialmente, definido e detalhado em lei e não em decreto ou ato normativo.
14	pavimento com vários níveis - regrar a partir do nível do térreo	O Programa Popular está edificado sobre vários projetos padrões já desenvolvidos, em alguns modelos, logo qualquer mudança deve contemplar o desenvolvimento de novos projetos. Isto também se faz necessário para o atendimento às normas de acessibilidade.
15	Maria Rita sugere definir o afloramento a partir do nível da rua e restringir para ZR os afloramentos para terrenos em declive	pleito parcialmente acolhido, serão revisadas as situações de afloramento de subsolo
16	Maria Rita limite para definição do pe direito - sugere reduzir de 80% para 70%	Está definido na norma de desempenho o limite de 80%
17	art 4º da proposta - iss - domicílio tributário - confirmar com os procuradores da execução fiscal a questão do domicílio tributário para pagamento do iss	pleito acolhido
18	Maria Rita art 6º excluir ? Indicar responsável técnico pelo projeto legal?	o artigo remete aos órgãos fiscalizadores do exercício profissional, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aqueles organismos quanto a habilitação profissional
19	Walter separar o autor do projeto do responsável pela execução - Ribeirão Preto fez esta separação	O alvará de construção ser refere a licença para construir, e se faz necessária a responsabilidade técnica pelo projeto em conformidade com a legislação e a responsabilidade técnica pela execução de acordo com o projeto aprovado, observadas as normas técnicas aplicáveis, zelando por sua segurança. A separação solicitada, implicaria em burocratização, poderia ocasionar muitas obras sendo executadas no município sem responsável técnico pela execução, gerando uma altíssima demanda para a fiscalização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Câmara Técnica Código de Edificações CMDU E COMAM			
Data: 06/05/2021			
Eng. Rodolfo Marcos Venâncio - SEURBS; Arq. Rodrigo Lux - SEURBS; Arq. Ana Cândida - SEURBS; Arq. Gabriel - SEURBS; Arq. Carolina - SEURBS; Arq. Isabela - SEURBS; Eng. Lívia - SEURBS; Eng. Maria Rita - ACONVAP; Eng. Fabiana - ACONVAP; Arq. Walter Brant - AEA SJC; Rogério Paiva - AELO; Dra. Fernanda - OAB			<b>Respostas</b>
1	Walter Brant	Se houver a separação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução, será necessária a revisão dos artigos 7º ao 15º	idem a resposta do item 19 da reunião de 22/04/2021
2	Dra. Fernanda	Artigo 9º, inciso IX: incluir normas ambientais	pleito acolhido
3	Eng. Maria Rita	Sugeriu a exclusão do artigo 10º, porém não se opôs pela manutenção do artigo	artigo mantido
4	Rogério Paiva	Artigo 12, § 10: alterar a palavra "finalidade" para "imóvel"	pleito acolhido
5	Eng. Fabiana	Artigo 12, § 12: definir o prazo de 12 meses após os 2 anos de validade do projeto	pleito acolhido
6	Rogério Paiva	Artigo 13: levantou a dúvida entre "automático" e "instantâneo"	esclarecido
7	Eng. Fabiana	art. 14, esclarecimento quanto a auditoria dos processos licenciados de forma automática	esclarecido
8	Rogério Paiva	Artigo 19, inciso VI: levantou a dúvida sobre a exclusão dos incisos anteriores, porém foi esclarecida a dúvida	esclarecido
9	Walter Brant	Artigo 19: Falou da dificuldade dos profissionais no levantamento da relação de processos e do histórico dos imóveis. Foi esclarecido que justamente a proposta deste artigo tem a finalidade de sanar este problema.	esclarecido
10	Walter Brant	Artigo 26: Se houver a separação do autor do projeto e do responsável técnico pela execução, será necessária a revisão deste artigo	idem a resposta do item 19 da reunião de 22/04/2021
11	Walter Brant	Artigo 31: Questionou a necessidade de autor de projeto e de responsável técnico em processos de legalização, pois quem legaliza pode não ser quem executou a obra	o pleito não é matéria de Código de Edificações
12	Rogério Paiva	Artigo 38: sugeriu incluir cota de inundação, porém foi esclarecido que este assunto é tratado em outra legislação	o pleito não é matéria de Código de Edificações
13	Dra. Fernanda	Questionou sobre a falta de algo sobre patrimônio e bens tombados, e foi esclarecido que o artigo 9º já tratava do assunto	esclarecido
14	Rogério Paiva	Artigo 41: Deixar mais claro o texto	pleito acolhido
15	Eng. Fabiana	Artigos 40 e 41: rever e unificar	pleito acolhido
16	Rogério	art 44, dúvida quanto ao GLP - no art 48, dúvida quanto a qual responsável técnica se faz referência - ao anterior ou ao atual?	pleito acolhido
17	Rogério Paiva Eng. Maria Rita Eng. Fabiana	Artigo 53: Substituir a palavra "todo" or "os compartimentos"	pleito acolhido
18	Rogério Paiva Eng. Maria Rita Eng. Fabiana	Artigo 53: Sugeriram manter o parâmetro atual de 1/8, argumentaram que a norma de desempenho dá brecha para a legislação municipal regulamentar, informaram que fizeram estudos e simulações, foi esclarecido que o ajuste na legislação foi feito para atender a norma de desempenho, ficou definido que a equipe técnica da Prefeitura iria analisar a sugestão; Sugeriram trocar a palavra "geral" por "compartimentos de permanência prolongada"	Pleito atendido parcialmente. A proposta de 1/7 da área do piso ocorreu para adequação da legislação à norma de desempenho 15.575/2013, porém incluímos o seguinte artigo: <i>Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências referentes a insolação e ventilação natural, a demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica.</i>
19	Eng. Fabiana	sugeriu ajustes para permitir as janelas que abrem para as sacadas manterem uma proporcionalidade em relação a dimensão de 3x o pé direito, para as janelas de sanitários com área inferior a 0,60 m² e sobre a dispensa de ventilação para halls, hobby box closet e despensa	Pleito acolhido



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Câmara Técnica Código de Edificações CMDU E COMAM		
Data: 14/05/2021		
Eng. Rodolfo Marcos Venâncio - SEURBS; Arq. Rodrigo Lux - SEURBS; Arq. Ana Cândida - SEURBS; Arq. Gabriel - SEURBS; Arq. Carolina - SEURBS; Arq. Isabela - SEURBS; Eng. Lívia - SEURBS; Eng. Maria Rita - ACONVAP; Eng. Fabiana - ACONVAP; Arq. Walter Brant - AEA SJC; Rogério Paiva - AELO; Dra. Fernanda - OAB		
		Resposta
1	Fabiana art 56, se for promovido vão maior, permitir uma profundidade maior - criar uma relação de proporção	Pleito atendido parcialmente. Foi incluído o seguinte artigo na proposta: Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências referentes a insolação e ventilação natural, a demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica.
2	art 57, esclarecer a altura de 12m para quando não confrontar com uso residencial - trazer a definição de afloramento para o caput deste artigo; inserir no caput: as construções com mais de 2 pavimentos	pleito acolhido
3	art 59, esclarecer - conter um círculo, não considerando equipamentos inseridos no local, sem prejuízo do atendimento da nbr 9050 nos casos aplicáveis - divergência entre os valores de dimensões para cozinhas, pé direito em salão social e guarita; dimensão livre para hobby box	pleito acolhido
4	Walter art 60, questiona pé direito de 2,40m para habitação de interesse social; sugestão 2,50m - verificar a questão com a SGHO	pleito acolhido
5	art 61, esclarecer- residencial unifamiliar x multifamiliar	esclarecido
6	art 61, esclarecer - dimensão do "conjugado"	esclarecido
7	art 63, wc sem comunicação com a cozinha; retirar o termo "...consumo de alimentos"	pleito acolhido
8	art 64, corrigir o caput ... Inciso I desta lei complementar; incluir permissão do conjugado - seção I, II - § 2º retirar área mínima de lazer	pleito acolhido
9	art 65, inserir a figura do ensino federal - universidade e curso técnico - inserir "...atividade de ensino REGULAR"	pleito acolhido
10	Walter art 66, dúvida quanto aos compartimentos mínimos - retirar parágrafo 2º - dúvida quanto a exigir vestiários quando se tratar de 8 unidades habitacionais - alterar de "são obrigatórios" para "são recomendados" - no parágrafo faltou o termo RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	pleito parcialmente acolhido
11	art. 67, dúvida quanto ao número de container para lixo - incluir no caput "... Preferencialmente com acesso direto ao logradouro" - questionado: ao invés de área, quantidade de container - indicar número de container em função da atividade desenvolvida	Pleito parcialmente acolhido: Reduzido o dimensionamento e acrescentado um parágrafo: <i>Quando tecnicamente justificável, poderá ser aceita pelo órgão responsável pelo licenciamento, a implantação da lixeira em outro local dentro do</i>
12	art. 68, esclarecer a condição em que será permitida a lixeira junto à divisa - reduzir o pé direito da lixeira de 2,10 para 2m ; dúvida quanto a porta da lixeira com largura de 0,90m , permitir 0,80 pois os funcionários da coleta não entram no compartimento para retirar o container	pleito não atendido
13	art 69, alterar a largura de 1,20 - alteração já efetuada	pleito acolhido
14	art 72, retirar a tabela 9 e art 73, no parágrafo 1º esclarecer - sanitário em todas as salas ou sanitário de uso coletivo	pleito acolhido
15	art 77, esclarecer PGT e NPGT	esclarecido
16	art 81, esclarecer o muro de 2m, mantendo-se recuo lateral de 1,50m - escalonamento do recuo obrigatório mínimo	esclarecido
17	art 87, confirmar altura de 2,10m em relação a instrução técnica do corpo de bombeiros - observar um círculo de 0,90 a partir do pé direito de 2m	adequação à IT 11 do Corpo de Bombeiros
18	art 95, obras complementares - inserir o fechamento de sacada	pleito acolhido
19	art 97, esclarecer o termo "assente ao solo"	esclarecido
20	art 98 para caixa d'água enterrada §3º, permitir ocupar o recuo frontal;	pleito acolhido
21	art 103, pérgola - esclarecer a remissão ao art 98 - abrigo desmontável	pleito acolhido
22	art 105, esclarecer a altura do muro - incluir "desde que tecnicamente justificado"	pleito acolhido



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Câmara Técnica Código de Edificações CMDU E COMAM		
Data: 20/05/2021		
Eng. Rodolfo Marcos Venâncio - SEURBS; Arq. Rodrigo Lux - SEURBS; Arq. Ana Cândida - SEURBS; Arq. Gabriel - SEURBS; Arq. Carolina - SEURBS; Arq. Isabela - SEURBS; Eng. Livia - SEURBS; Eng. Maria Rita - ACONVAP; Eng. Fabiana - ACONVAP; Arq. Walter Brant - AEA SJC; Rogério Paiva - AELO; Dra. Fernanda - OAB		<b>Respostas</b>
1 Fabiana	Art. 106: Real/Escritura representação no projeto	pleito acolhido, será incluído no decreto
2 Fabiana	Art. 110: Colocar altura mínima ou retirar artigo	pleito acolhido
3 Fabiana	Art. 112: Mencionar normas vigentes (NBR 16.980)	pleito acolhido artigo 9º já cita o atendimento das normas pertinentes
4 Fabiana	Fechamento de sacada e unificação sala/sacada, regulamentar	pleito acolhido
5 Fabiana	Art. 117: Esclarecido o artigo	esclarecido
6 Maria Rita Rogério	Art. 123 à 127: Deve ser em lei à parte, diminuir área máxima e permitir mais de um pavimento	O Programa Planta Popular deve ser regrado por lei, independentemente se através do Código Municipal de Edificações ou lei específica.
7 Walter	Art. 123 à 127: Permitir maior liberdade projetual em terrenos com declive ou aclave	As soluções técnicas propostas são de responsabilidade técnica única e exclusiva dos profissionais habilitados para execução de sistemas de contenções que possibilitem e viabilizem a construção de edificações seguras, inclusive para seus vizinhos durante as obras, considerando-se a topografia e altimetria dos imóveis objeto do benefício concedido. Em casos extremos de altimetria e topografia muito irregulares e de alto risco o benefício não é concedido por inviabilidade financeira para execução das obras de fundações, estruturas e contenções que o requerente não tem renda familiar para assumir estes custos, ressaltamos que o objetivo é fornecer o acesso a moradia viável economicamente.
8 PMSJC	Sugerimos que a AEA converse com a SGHO e formalize as sugestões referentes à planta popular	
9 Rogério Paiva	Art. 128: Emissão de habite-se para Reforma, esclarecer e regulamentar: Reforma e Pequena Reforma, no inciso IV trocar 'ou' por "e"	pleito acolhido
10 Dr. Fernanda	Sugeri a elaboração de um manual do código de edificações, e foi esclarecido que já estamos elaborando tutoriais e disponibilizando no site	pleito acolhido
11 Fabiana	Art. 129, inciso III: Apartamentos que não são de interesse social, permitir a construtora entregar sem revestimentos de piso, parede e louças, com anuência do proprietário, se for o caso Idem para área de serviço e varanda	Pleito atendido parcialmente. Para atender os princípios de salubridade, as áreas molhadas deverão possuir revestimentos nas paredes hidráulicas e aparelhos sanitários
12 Rogério Paiva	Art. 129, inciso V: Rever texto considerando as possibilidades de edificações com telhado, sem laje	pleito acolhido Incluído "para os casos pertinente"
13 Rogério Paiva	Art. 130: Retirar "órgão competente" e incluir no artigo "concessionárias", incluir a " conta de água e luz", qualquer documento que comprove	pleito acolhido
14 Rogério Paiva	Art. 132: incluir a palavra "poderá" antes de "prescinde"	pleito acolhido
15 Fabiana	Art. 140 e 141: Sugeriu citar a norma (NR 18) ao invés de "a cada 3 lajes", retirar os parâmetros	pleito acolhido
16 Fabiana	Conflito entre os artigos 139, 147 e 151	Esclarecimento: Não há conflito considerando que trata-se de situações diferentes, um trata da instalação do canteiro de obras e o outro trata da execução da obra
17 Rogério Paiva	Art. 150: perguntou sobre a variação de 5% poder ser menor do que os parâmetros mínimos, e foi respondido que está previsão está no código civil	pleito acolhido
18 Fabiana	Art. 153: trocar "limpeza imediata" por "limpeza no mesmo dia", e inserir nas definições os conceitos de concretagem	pleito parcialmente acolhido, retirado o prazo do texto
19 Fabiana	Art. 167: Inserir um artigo sobre a correção monetária das multas	pleito acolhido
20 Rogério Paiva	Art. 169: esclarecido o texto	esclarecido
21	Art. 170, inciso I: ARA ou licenciamento	pleito acolhido
22 Fabiana	Falou que o 156 não possibilita denúncia totalmente anônima	o pleito não é matéria de Código de Edificações
23 Rogério Paiva	Art. 171: Prevaler a segunda opção do parágrafo único	pleito parcialmente acolhido



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Câmara Técnica Código de Edificações CMDU E COMAM			
Data: 27/05/2021			
Eng. Rodolfo Marcos Venâncio - SEURBS; Arq. Rodrigo Lux - SEURBS; Arq. Ana Cândida - SEURBS; Arq. Gabriel - SEURBS; Arq. Carolina - SEURBS; Arq. Isabela - SEURBS; Eng. Lívia - SEURBS; Eng. Maria Rita - ACONVAP; Eng. Fabiana - ACONVAP; Arq. Walter Brant - AEA SJC; Rogério Paiva - AELO; Dra. Fernanda - OAB		Respostas	
1	Rogério	Art. 173, §3º: dúvida no parágrafo	Esclarecido
2	Rogério	Art. 175: inciso IV e §1º- dúvida	Esclarecido
3	Maria Rita	Esclarecer na lei que a vistoria pode ser por imagem de satélite. Trocar "vistoria" por "constatação da irregularidade"	Pleito acolhido
4	Rogério	Art. 176, Parágrafo único: se refere somente aos incisos 3 e 4, incluir no final "nos casos em que couber"	Pleito acolhido
5	Rogério	Art. 177, §2: Reorganizar parágrafos	Pleito acolhido
6	Rogério	Sugeriu incluir um inciso com o seguinte texto: "Quando a demolição de obra clandestina não regularizável ocorrer e ou clandestina que poderá ser regularizada, mas está com risco de ruir, e em sendo demolida pela Prefeitura não caberá ao proprietário nenhuma indenização da obra demolida e os custos desta demolição deverá ser paga a Prefeitura pelo proprietário do imóvel.	Esclarecido que as demolições ocorrem com ordem judicial
7	Rogério	Art. 178 Questionou o prazo para demolições indicados no projeto, incluir: <i>demolição de áreas em desacordo com a lei</i>	Pleito acolhido (artigo será eliminado, e no decreto será regulamentado que as edificações em desacordo com a legislação deverão ser adequadas (demolidas) para posteriormente permitir a regularização da construção
8	Rogério	Art. 180 e 181 Corrigir as remissões	Pleito acolhido o texto do artigo foi revisado
9	Rogério	Art. 183 e 184 "Ação fiscal" no singular	Pleito acolhido
10	Fabiana	Perguntou sobre a supressão das tabelas específicas do atual código	Esclarecido que foi proposta uma tabela geral para todas as atividades
11	Maria Rita	Anexo VIII: permitir 25,00 m <sup>2</sup> como ANC e somente o excedente como ACC	Pleito acolhido
12	Fabiana	Citou os parâmetros de iluminação e ventilação do código sanitário (1/8 e 1/10). Informou que no código sanitário há previsão para vãos menores desde que demonstrado tecnicamente a suficiência. Informou que no código sanitário há previsão para vãos menores desde que demonstrado tecnicamente a suficiência. A arq. Carolina (SEURBS) Justificou o parâmetro proposto de 1/7 para atendimento da norma de desempenho	Pleito atendido parcialmente. A proposta de 1/7 da área do piso ocorreu para adequação da legislação à norma de desempenho 15.575/2013, porém incluímos o seguinte artigo: <i>Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências referentes a insolação e ventilação natural, a demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica.</i>
13	Maria Rita	3 x o pé-direito relacionado ao tamanho da abertura (se abertura maior, distância maior)	Pleito atendido parcialmente. Foi incluído o seguinte artigo na proposta: Poderá ser aceita, para qualquer tipo de edificação, como alternativa ao atendimento das exigências referentes a insolação e ventilação natural, a demonstração técnica de sua suficiência, na forma que for estabelecida em Norma Técnica.
14	Maria Rita	Solicitou a permissão para a instalação de stands de vendas, considerando o protocolo do alvará de construção	Pleito atendido parcialmente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Devolutiva sugestões Associação de Engenheiros e Arquitetos SJC





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Devolutivas das Sugestões enviadas Associação de Engenheiros e Arquitetos de SJC

sugestões AEA	resposta PMSJC
1- Arq. Fabiana Lourenço a) Incorporar diretrizes do Zoneamento bioclimático brasileiro ZBB no código de obras.	Pleito acolhido. Incluído no capítulo que trata das condições de aeração e insolação: <i>Deverão ser observadas as normas pertinentes, em especial, as normas de desempenho e o Zoneamento bioclimático brasileiro.</i>
2- Arq. Fabiana Lourenço b) Destacar a importância da valorização da face norte da cobertura para ampliação da eficiência energética dos sistemas solares	Pleito acolhido. Incluído o capítulo que trata da implantação das edificações o seguinte artigo: <i>Na implantação das edificações, deverá ser considerada a orientação das mesmas em relação ao sol e observadas as interferências de iluminação, sombreamento e ventilação, privilegiando-se a fachada norte para o aproveitamento de energia solar.</i>
3- Arq. Fabiana Lourenço c) Regularizar o uso de materiais frios/claros para a envoltória das edificações de modo a diminuir o ganho de calor nas edificações e consequentemente melhorar as condições climáticas urbanas.	Pleito acolhido. Incluído o seguinte parágrafo no artigo que trata dos materiais de construção: <i>Deverão ser privilegiados o uso de materiais frios, claros e com melhor desempenho térmico na envoltória das edificações de modo a reduzir o ganho de calor nas edificações e consequentemente contribuir para que a ambiência urbana alcance melhores índices de desempenho e qualidade.</i>
4- Eng. Civil Pedro Ricardo De Cia Proposta Sugestão do Profissional a ser implementada no Novo Código de Edificações: - DA MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO DE OBRAS, EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS Todas as obras e edificações aprovadas perante este código de edificações terão que prever condições de uso, manutenção e conservação de todos os sistemas construtivos e equipamentos previstos nos projetos aprovados. O proprietário que fica responsável pelo uso, operação, conservação e manutenção preventiva dos produtos provenientes destas obras, instalações e edificações deverá receber instruções para a devida execução destas ações, através do recebimento do Manual do Proprietário conforme o que preconiza as normas: ABNT NBR 5674, ABNT NBR 15575 e ABNT NBR 14037. Será obrigatório nas edificações de uso residenciais verticais multifamiliares, comerciais, industriais, institucionais, culturais, religiosas, esportivas e de prestações de serviços em preservação da segurança dos consumidores adquirentes e usuários dos imóveis a Inspeção Predial periódica a cada 5 anos visando assegurar se condições atuais dos imóveis em todos os seus sistemas construtivos e instalações para assegurar que se mantenham seguras em completo atendimento das normas citadas neste capítulo e ainda assegurar se apresentam estabilidade e solidez garantindo a população o uso e sua ocupação. O laudo de Inspeção Predial deverá ser elaborado por profissional habilitado ou por equipe multidisciplinar de profissionais com registro em órgão de classe competente que a partir desta avaliação criteriosa poderá aprovar ou apontar as providências técnicas e adequadas para a melhor manutenção preventiva ou corretiva a serem executadas e os prazos para que os apontamentos sejam saneados. Defesa da proposta: No sentido de evoluir com a abrangência do novo código de edificações em capítulo á parte que atualmente não é abordado sendo que São José dos Campos sempre foi uma cidade de vanguarda a frente do seu tempo, buscando garantir a segurança dos proprietários e usuários não só na obtenção da licença de aprovação e na licença de habitação / utilização mas também ao longo de sua vida útil com um Código de Edificação Municipal que objetive construções mais seguras e duráveis propondo mais qualidade de vida a seus munícipes.	Pleito parcialmente acolhido. Está previsto no artigo 9º, o atendimento às normas pertinentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Devolutivas das Sugestões enviadas Associação de Engenheiros e Arquitetos de SJC

<p>5- Luís Fábio Isnard Santos</p> <p>Minha pergunta é saber se está na revisão ou já existe no atual Código de Obras a apresentação do R.I.T. / R.I.V. para novos empreendimentos e para quais seriam ?</p> <p>Ainda na mesma linha é saber se está na revisão ou já existe no atual Código de Obras a apresentação de um Laudo de Ruído Ambiental ?</p>	<p>O pleito não é matéria de Código de Edificações.</p> <p>Já existe legislação municipal específica:</p> <p>LC 633/2020 – PGT e NPGT</p> <p>Decretos 18.519/2020 e 18.548/2020 - PGT e NPGT</p> <p>EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança - LC 631/20</p> <p>EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança – Decreto 18.746/2021</p> <p>E a LC 623/19 (Lei de zoneamento) remete ao atendimento do regulamento da ANAC quanto à Zona de ruído, além das medidas mitigadoras para as atividades emissoras de ruído</p>
<p>6- Antônio Carlos Gentile</p> <p>a) Encaixar em algum local do Código, a exigência de observância, onde o desnível das construções, ou seja, as rampas que deem acesso a elas, concordem com o nível do passeio público e não com o nível da guia de sarjeta, como hoje é permitido. Isso evitaria que as calçadas tenham forma de escadas, tão comum em alguns bairros, onde as ruas tem acentuados desníveis!</p>	<p>O pleito não é matéria de Código de Edificações.</p> <p>A calçada é regulamentada pela Lei da Calçada Segura – 8.077/2010 e a mesma está sendo revisada pela Secretaria de Mobilidade Urbana</p>
<p>7- Antônio Carlos Gentile</p> <p>b) Corrigir o quadro do art 53.</p>	<p>A dimensão mínima das aberturas para Iluminação está sendo alterada de 1/8 da área do piso para 1/7 para adequação à Norma de Desempenho 15.575/2013 e está previsto ainda na proposta que toda edificação deverá atender as normas para garantir maior qualidade nas edificações.</p>
<p>8- Antônio Carlos Gentile</p> <p>c) No art 57, aparece que a medida oriunda do h/6 seja medido do pto mais alto da construção até o térreo. Não seria do teto do último piso habitável até o térreo?</p>	<p>Pleito acolhido.</p>
<p>9- Antônio Carlos Gentile</p> <p>No art 66 está se exigindo central de medição para condomínios multifamiliares, sem se observar que nos condomínios de residências, as mesmas já terão medidores individuais, em cada casa, sem precisar de central de medição.</p>	<p>Pleito acolhido.</p> <p>Já está previsto no parágrafo do artigo que os compartimentos descritos na tabela poderão ser dispensados desde que tecnicamente justificado.</p>
<p>10- Antônio Carlos Gentile</p> <p>No art 68, § 1º, ao meu ver, está confuso!</p>	<p>Pleito acolhido.</p>
<p>11- Eng. Civil Douglas Serão</p> <p>Meu nome é Douglas Serão, sou engenheiro civil, e também verifico várias obras em nossa cidade que não existe documentos liberando a obra ou reformas, no entanto, tenho uma sugestão:</p> <p>Todas as obras produzem entulho, sendo assim, tem como verificar ou colocar as empresas que transportam ou dão destino a esse material possa responder a prefeitura e cada caçamba, cada transporte que faça, dando o endereço do imóvel que está prestando serviços, e também provocando o Parque Tecnológico, criar um rastreamento dos veículos que transportam esses materiais assim conseguiremos saber onde há uma construção, onde há uma reforma pelo volume de entulho gerado, essa é minha sugestão. Muito obrigado!</p>	<p>Pleito não é matéria de código de Edificações.</p> <p>Já existe lei específica: Lei 7.146/2006 que trata do Plano Integrado de Gerenciamento e o Sistema de Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos.</p> <p>Sugestão acatada: Será analisada a mudança de procedimentos para a aprovação dos processos.</p>
<p>12- Filipe - San Bueno Construtora</p> <p>Qual a previsão do novo código de obras entrar em vigor ?</p>	<p>Junho de 2021</p>
<p>13- Mônica Overas</p> <p>a) PROBLEMAS COM PÉ DIREITO NA TRANSFORMAÇÃO DE USO</p> <p>Em situações onde é preciso fazer a transformação de uso residencial para comercial e o pé direito não atende a altura mínima estipulada pelo Código de Edificações para Salas Comerciais ou Salas de Escritório, é possível prever no Novo Código alguma medida construtiva que não impossibilite esta transformação?</p>	<p>Pleito acolhido.</p> <p>Incluído um parágrafo na tabela que trata de pé-direito mínimo:</p> <p><i>Excetuam-se das disposições desta tabela 4, quanto ao pé-direito mínimo, as transformações de edificações regularmente existentes entre os usos residencial unifamiliar, não residencial de impacto irrelevante e industrial de baixo potencial de incomodidade compatível com o uso residencial e sem análise de localização, desde que atendido o pé-direito mínimo do código de edificações vigente à época de sua aprovação.</i></p>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

### Devolutivas das Sugestões enviadas Associação de Engenheiros e Arquitetos de SJC

<p>14- Mônica Overas b) CONTAINERS Nas situações onde são utilizados Containers (Lanchonetes e Bares) é possível NÃO considerá-los como Área Construída? Há diversas situações onde o container é alugado por um período de tempo e depois retirado do terreno, alguns proprietários que fazem locação de imóvel, têm que lidar com o fato de que a área que estava ocupada pelo container passa a ser tributada e contabilizada como construção, inclusive incidindo tributos junto ao INSS. É possível termos como regulamentar com regras mais simples para atividades que utilizem o container de forma temporária?</p>	<p>O pleito não é matéria de Código de Edificações. Edificações temporárias, são licenciadas pela fiscalização de Posturas.</p>
<p>15- Mônica Overas c) NOMENCLATURA EM PROJETOS A Receita Federal/INSS tem uma forma própria de nomear os abrigos desmontáveis, geralmente chamados de telheiros, varandas ou garagem. Não aceitam que a tributação seja diferenciada quando no projeto a área está classificada apenas como "abrigo desmontável". Neste sentido eu pergunto se é possível adotar nomenclaturas nos selos dos projetos que sejam compatíveis com as utilizadas quando fazemos a DISO?</p>	<p>Pleito acolhido. Será revisado o modelo de projeto para adequação das normas da Receita Federal, porém é de inteira responsabilidade a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, à SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções</p>
<p>16- Mônica Overas d) CERTIDÃO DE ÁREA TRIBUTADA ANTERIOR A 1970 Esta situação a seguir já me foi solicitada várias vezes: Quando o imóvel possui exclusivamente ou parcialmente uma "Certidão de Área Tributada Anterior a 1970" e precisa apresentar a documentação para abrir uma empresa, a Sala do Empreendedor não aceita esta certidão da mesma forma como aceita o Habite-se ou a Certidão de Regularidade. Já questionei o Sr. Isaac, inclusive mencionando que o Cartório de Registros aceita a Certidão Anterior a 1970 da mesma forma como o Habite-se, e então porque a Sala do Empreendedor trava a documentação da empresa toda vez que esta certidão é apresentada. Não obtive uma resposta muito satisfatória, apenas que todas as vezes que isso ocorresse, eu deveria me dirigir ao 4º andar pessoalmente, para dar explicações e então a Inscrição Municipal da empresa seria liberada. Meu questionamento é: Com o Novo Código de Edificações esta situação ficará resolvida?</p>	<p>Pleito acolhido. Incluído um parágrafo no artigo que trata deste assunto: <i>Considerando que consta somente a área na Certidão de Primeiro Lançamento Tributário no ano de 1970 ou ano anterior, deverá ser apresentado documento que comprove o uso da edificação, tais como projeto aprovado ou matrícula com averbação da construção, quando se fizer necessário.</i></p>
<p>17- Mônica Overas e) RECUO A PARTIR DO 3º PAVIMENTO Em situações de Transformação de Uso residencial para comercial de imóveis antigos, como no centro da cidade, onde todos os parâmetros para a transformação de uso foram atendidos e a transformação foi indeferida em razão do recuo acima do 3º pavimento. É possível adotar uma alternativa, que não envolva demolição, para resolver a situação? Como, por exemplo, a Outorga Onerosa a fim de resolver a transformação de uso?</p>	<p>Pleito não é matéria de Código de Edificações. Os parâmetros urbanísticos foram definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, LC 623/19. A Outorga Onerosa do Direito de Construir já foi regulamentada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos, LC 612/2018 e pelo Decreto Decreto 18.327/2019. A sugestão será encaminhada para o Departamento de Planejamento urbano para análise.</p>
<p>18- Mônica Overas f) PISCINAS SEMIENTERRADAS Para os casos onde existam piscinas semienterradas instaladas a menos de 1,5m do muro de divisa, porém em imóveis localizados em zoneamento onde não é solicitado o recuo lateral ou então é permitido encostar a construção em uma das divisas. A pergunta é: Este Novo Código de Obras pode rever o artigo 134 da LC 267 para as piscinas semienterradas?</p>	<p>Pleito acolhido. Reduzido o recuo das piscinas enterradas para 1,00 m para o uso residencial unifamiliar.</p>