



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1161/2025

(Leandro Jeronimo Basson)

Altera o Código de Obras e Edificações para prever redes de proteção em condomínios residenciais verticais.

Art. 1º. A Lei Complementar nº 606, de 25 de junho de 2021, que instituiu o novo Código de Obras e Edificações, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

“Art. 44-__. As unidades autônomas e as áreas comuns de circulação dos condomínios residenciais verticais serão entregues dotadas de rede de proteção a partir do primeiro pavimento, confeccionadas com material resistente, não inflamável, seguindo as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 16046, nas janelas, sacadas e varandas.

(parágrafo). Excetuam-se as unidades cujo adquirente tenha requerido, por escrito, quando da celebração do contrato, a não instalação desse acessório, caso em que o condomínio deverá comprovar que ofereceu a instalação, mantendo registro documental.” (NR)

Art. 2º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa

Esta Propositura busca estabelecer uma política municipal de prevenção a acidentes domésticos, determinando que a responsabilidade pela segurança estrutural em edifícios residenciais verticais recaia sobre os condomínios.

A medida tem como foco principal a proteção de crianças, idosos e animais de estimação, além de promover a uniformização visual das fachadas e garantir que o serviço seja feito por empresas habilitadas.

Trata-se de uma medida de segurança coletiva, e não de opção individual, por isso se faz necessário estabelecer a obrigatoriedade condominial.

LEANDRO BASSON



LEI COMPLEMENTAR N.º 606, DE 25 DE JUNHO DE 2021

Institui o novo Código de Obras e Edificações; e revoga normas correlatas.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 22 de junho de 2021, **PROMULGA** a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A presente Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações para disciplinar os procedimentos administrativos, executivos, fiscais e de penalidades, como também as regras gerais e específicas a serem consideradas no projeto, no licenciamento, na execução, na manutenção e na utilização de edificações, urbanizações e obras de construção civil em geral em todo o Município, sem prejuízo da legislação estadual e federal pertinentes, das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis, do Código Brasileiro de Trânsito, do Plano Diretor Municipal e da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º. O Código de Obras e Edificações tem como objetivos:

- I** – garantir o interesse público e a segurança da comunidade, dos trabalhadores, das propriedades particulares e das propriedades e logradouros públicos;
- II** – promover e incentivar a qualidade e o conforto ambiental de edifícios e urbanizações, por meio de tecnologias sustentáveis para redução nas emissões de gases de efeito estufa (CO₂), de material particulado (MP₁₀) e de óxidos de nitrogênio (NO_x) que possam aumentar a eficiência predial e contribuir para os cenários desejáveis para 2030 e 2050 previstos no Relatório Siemens City Performance Tool (CyPT) em Jundiaí;
- III** – promover a mobilidade e acessibilidade no Município, mediante do ordenamento dos assuntos que envolvam a atividade edilícia e urbanística, incentivando a ocupação da cidade pela criança com autonomia e segurança.
- IV** – implementar a Política Municipal de Prevenção de Danos às Infraestruturas de Serviços Públicos. (Acrescido pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 31)

§ 14. O requerente se responsabiliza perante o Município por eventuais riscos e danos que puderem resultar em indenizações a terceiros, danos ambientais e lucros cessantes, despesas de contenção de sinistro ou despesas de salvamento e riscos trabalhistas e previdenciários, independentemente de a forma de seguro oferecida prever a cobertura de tais riscos na apólice firmada entre os particulares, em obediência ao art. 779 do Código Civil. (Acréscido pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

§ 15. O descumprimento das medidas previstas no caput deste artigo constitui infração grave, sujeita às penalidades previstas no art. 77 desta Lei Complementar. (Acréscido pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

Art. 39. A instalação de torres de estrutura metálica ou postes para suporte de equipamentos de telefonia celular, em áreas públicas ou particulares, será considerada, para os efeitos desta Lei Complementar como área construída sujeita à aprovação do projeto e obtenção da certidão de conclusão da obra.

Parágrafo único. A área construída das estruturas mencionadas no “caput” deste artigo será admitida igual à área da figura que circunscreve a seção da base multiplicada por um terço da altura expressa em metros.

Seção VII Das instalações prediais

Art. 40. Todas as edificações devem ser providas de sistema de água e esgoto em conformidade com as exigências estabelecidas no Regulamento de Serviços da Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto e com as normas técnicas pertinentes.

§ 1º. Nos imóveis atendidos pelo sistema público de água e coletor de esgotos, toda edificação deve possuir as respectivas ligações definitivas, sendo autorizadas as ligações provisórias apenas no período de obras no imóvel e suas redes internas dotadas de caixa de gordura e resíduos.

§ 2º. O prédio situado em área não servida por rede de esgoto deverá obrigatoriamente contar com fossa séptica, filtro e sumidouro, de acordo com as normas técnicas NBR 7.229/1993 e 13.969/1997, ou com aquelas que vierem a substituí-las.

§ 3º. Quando o prédio não servido por rede de esgoto estiver situado em áreas de mananciais de abastecimento as instalações de fossa séptica, filtro e sumidouro, previstas no parágrafo 2º,



deverão ser aprovadas e fiscalizadas pela Concessionária Municipal de Serviços de Água e Esgoto.

~~§ 4º. Quando o prédio não servido por rede de esgoto não estiver situado em áreas de mananciais de abastecimento as instalações de fossa séptica, filtro e sumidouro, previstas no parágrafo 2º, deverão ser aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Licenciamento de Obras e Instalações da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.~~

§ 4º. Quando o prédio não servido por rede de esgoto não estiver situado em áreas de mananciais de abastecimento as instalações de fossa séptica, filtro e sumidouro, previstas no parágrafo 2º, deverão ser aprovadas e fiscalizadas pelo Departamento de Meio Ambiente da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente. (Redação dada pela [Lei Complementar nº. 627](#), de 7 de dezembro de 2023)

§ 5º. Nos imóveis não atendidos pelo sistema público de água, as edificações deverão possuir poço de abastecimento licenciado pelo respectivo órgão ambiental, cadastrado na Concessionária Municipal de Serviços Públicos de Água e Esgoto e cadastrado na Vigilância Sanitária.

§ 6º. Não é permitido o despejo de águas pluviais nas redes de esgotos sanitários.

Art. 41. A comprovação de conformidade das ligações definitivas de água e esgoto ou dos requisitos estabelecidos no art. 40 desta Lei será solicitada para a emissão do Habite-se em todas as edificações.

Art. 42. Não é permitido o despejo de águas pluviais e as provenientes do funcionamento de equipamentos sobre as calçadas ou imóveis vizinhos, devendo as mesmas ser conduzidas por canalização sob o passeio ao sistema coletor próprio ou sarjeta.

Art. 43. Os projetos de novas edificações, ampliação ou de reforma das existentes deverão prever a instalação de lixeira fixa, espaço destinado à lixeira móvel ou abrigo destinado ao armazenamento temporário de resíduos sólidos; localizado dentro dos limites do imóvel, de frente para a via pública, elevado em relação a esta, com características que possibilitem condições de higiene e limpeza e dimensionado para acumular, no período compreendido entre uma coleta regular e outra, todo volume de resíduos proveniente da edificação.

§ 1º. Nas edificações residenciais multifamiliares, a área mínima do abrigo ou a área mínima para o espaço destinado a lixeira móvel deverá ser de 0,12m² por unidade habitacional.

§ 2º. Para abrigo ou espaço destinado à lixeira móvel com área superior a 10m² (dez metros quadrados), é obrigatório prever espaço para estacionamento do caminhão de lixo



internamente ao imóvel, próximo ao abrigo ou lixeira, sendo dispensado, neste caso, seu posicionamento de frente para a via pública.

§ 3º. Nas edificações de uso público e/ou coletivo, a lixeira ou o abrigo deverá possuir compartimentos separados para os resíduos orgânicos e os recicláveis para coleta seletiva.

§ 4º. A altura máxima do abrigo que ocupar o recuo frontal do imóvel será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) em relação ao nível do seu acesso no passeio.

§ 5º. Nas edificações destinadas a serviços de saúde, as instalações de lixeiras ou abrigos destinados à guarda de resíduos sólidos e todo o gerenciamento, coleta, transporte e destinação desses resíduos devem atender a [Resolução da Diretoria Colegiada da ANVISA – RDC n.º 306](#), de 07 de dezembro de 2004, ou as legislações que vierem a substituí-la, tendo seu cumprimento fiscalizado pela Vigilância Sanitária Municipal.

§ 6º. Estão dispensados das exigências deste artigo os seguintes casos:

I – ampliação e/ou reforma de edificações existentes, de qualquer uso, regulares ou constantes no Levantamento Aerofotogramétrico do ano de 1969 e que já ocupem o alinhamento frontal do imóvel na sua totalidade;

II – residências unifamiliares com qualquer área construída desde que não constituam conjunto de edificações;

III – comércios, serviços e indústrias com até 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída total no imóvel, desde que não gerem volumes de lixo superior a 300 litros por coleta.

Art. 44. As edificações devem ser dotadas de área para vaga de veículos de acordo com sua finalidade, obedecendo as dimensões e quantidades mínimas especificadas no Plano Diretor Municipal e demais legislações pertinentes.

§ 1º. Os estacionamentos de veículos de edificações de qualquer finalidade, com acesso de difícil visualização de fluxo pelos pedestres, como no caso de rampas acentuadas ou acessos confinados, deverão ter espelhos de visualização lateral, fixados em suas saídas, de forma a refletir ambas as direções do passeio, sendo permitidas suas retiradas durante o período em que este estiver fechado, ou a critério da Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte – UGMT.

§ 2º. As rampas de acesso aos estacionamentos de veículos em edificações de uso coletivo e de conjuntos de edificações devem possuir as seguintes especificações mínimas:





(Texto compilado da LC nº 606/2021 – Código de Obras e Edificações – pág. 34)

- I** – inclinação máxima de 20% (vinte por cento), exceto nos 5 (cinco) primeiros metros a partir da divisa frontal de acesso de veículos ao imóvel ou de seu alinhamento projetado, onde a inclinação máxima é de 5% (cinco por cento); e
- II** – largura mínima de 3,00 m (três metros).

Seção VIII Do mobiliário, obra complementar e mezanino

Art. 45. Não serão consideradas áreas edificadas aquelas ocupadas por mobiliários que atendam às condições indicadas no quadro abaixo, devendo constar no projeto de aprovação com indicação diferenciada, sem textura de área construída.

MOBILIÁRIO	RESTRIÇÕES	
	ÁREA MÁXIMA	DIMENSÕES MÁXIMAS
Alojamento para animais (máximo 2 unidades por lote)	3,00 m ²	Comprimento e largura: 2,00m Altura: 1,80m
Churrasqueiras descobertas e dutos de lareira	1,50 m ²	Comprimento e largura: 1,50m
Pérgula (sem cobertura)	Área das nervuras: até 15% da área do conjunto (relação de 1:2 entre altura da nervura e parte vazada)	-
Abrigos para medidores, brinquedos e equipamentos infantis, caixas d'água enterradas, reservatórios enterrados de águas pluviais, espelhos d'água artificiais, poços e fossas	-	-
Passarelas e plataformas para acesso de equipamentos em edificação industrial	1/10 da área do compartimento em que se situar	Largura máxima de 1,50m

§ 1º. As áreas de alojamentos de animais, abrigos para medidores, caixas d'água enterradas, reservatórios enterrados de águas pluviais, passarelas e plataformas devem ser especificadas de forma apartada no quadro de áreas.

§ 2º. Os mobiliários de acordo com as restrições descritas no “caput” deste artigo poderão ocupar os recuos obrigatórios, exceto nos casos da passarela e plataforma, que não poderão

