LEI Nº 1.791, 15 DE JULHO DE 2026.

(Dispõe sobre parâmetros específicos para a construção, aprovação, licenciamento e regularização de edificações multifamiliares com unidades habitacionais do tipo kitnet no Município de São Joaquim da Barra, e dá outras providências).

Eu, WAGNER JOSÉ SCHMIDT, Prefeito de São Joaquim da Barra, faço saber que a Câmara Municipal aprovou em Sessão Ordinária realizada no dia 14 de Julho de 2026, pelo que sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. Esta Lei estabelece normas complementares ao Plano Diretor Participativo, à Lei de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Obras e demais legislações municipais, para disciplinar a construção, reforma, aprovação, licenciamento, utilização e regularização de edificações multifamiliares que contenham unidades habitacionais do tipo kitnet no Município de São Joaquim da Barra.

Artigo 2º - Para os fins desta Lei, considera-se:

I – kitnet: unidade habitacional autônoma, de uso residencial, com área privativa reduzida, formada predominantemente por ambiente único integrando dormitório, sala e cozinha, podendo incluir área de serviço nesse mesmo ambiente, e contendo obrigatoriamente banheiro em compartimento separado, com instalações hidráulicas e sanitárias completas e ventilação adequada, também denominada, para fins desta Lei, unidade residencial compacta;

II – edificação multifamiliar com kitnets: edificação de habitação múltipla, nos termos do Código de Obras, ocupada por mais de uma família, com entrada comum, que contenha, em qualquer quantidade, unidades do tipo kitnet, seja exclusivamente ou associadas a outras tipologias residenciais;

III – área privativa da kitnet: área interna de uso exclusivo da unidade, compreendendo o ambiente principal integrado e o banheiro, excluídas as áreas comuns de circulação, halls, escadas, garagens, áreas técnicas, lazer e demais áreas de uso coletivo;

IV – vaga de garagem vinculada: espaço destinado ao estacionamento de veículo automotor, associado à unidade

habitacional, localizado em área interna descoberta ou coberta, dimensionado conforme normas técnicas da ABNT e normas municipais;

V – regularização de edificação multifamiliar com kitnets: procedimento administrativo municipal destinado a compatibilizar edificações multifamiliares existentes às normas urbanísticas, edilícias, sanitárias, de segurança, acessibilidade e demais requisitos estabelecidos nesta Lei e na legislação correlata.

Artigo 3º. As disposições desta Lei aplicam-se exclusivamente às edificações multifamiliares, não se aplicando:

I – às edificações unifamiliares isoladas;

II – às habitações horizontais unifamiliares, ainda que o proprietário alugue quartos, cômodos ou anexos de forma independente.

Parágrafo único. As edificações unifamiliares permanecem submetidas ao Código de Obras, à Lei de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo e demais normas municipais pertinentes, sem a incidência dos parâmetros específicos desta Lei.

CAPÍTULO II
PARÂMETROS DIMENSIONAIS DAS UNIDADES

Artigo 4º. As kitnets deverão atender, no mínimo, aos seguintes parâmetros:

I – área mínima do ambiente principal integrado (quarto/sala/cozinha e, quando houver, área de serviço): **16,00 m² (dezesseis metros quadrados);**

II – banheiro em compartimento separado, com área, dimensões e condições de salubridade compatíveis com o Código Municipal de Obras e com o Código Sanitário do Estado de São Paulo, não podendo ser inferior ao mínimo exigido para instalações sanitárias residenciais na legislação vigente.

§ 1º. A área privativa total da kitnet será a soma do ambiente principal integrado com o banheiro, sendo admitida área superior, respeitados os índices urbanísticos da zona de uso e os demais parâmetros previstos nesta Lei.

§ 2º. Recomenda-se que a área privativa total da kitnet situe-se, preferencialmente, entre 20,00 m² e 40,00 m², de modo a assegurar

melhor conforto ambiental, sem prejuízo do mínimo estabelecido no inciso I.

§ 3º. É vedada a aprovação de kitnets com ambientes sem ventilação e iluminação naturais adequadas, devendo a relação entre área de piso e área de vãos iluminantes e de ventilação observar, no mínimo, os percentuais previstos no Código de Obras, em especial:

I – superfície iluminante mínima equivalente a 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento;

II – área de ventilação mínima correspondente a, no mínimo, metade da superfície iluminante.

Artigo 5º. O banheiro da kitnet deverá, obrigatoriamente, dispor de ventilação natural ou mecânica, conforme admitido pela legislação sanitária e edilícia municipal.

CAPÍTULO III
CIRCULAÇÕES, ESCADAS E ELEVADORES

Artigo 6º. As circulações horizontais de uso comum em edificações multifamiliares com kitnets deverão observar, no mínimo:

I – largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) nos corredores de uso comum, nos termos do Código de Obras;

II – iluminação e ventilação adequadas, nos termos do Código de Obras, garantindo-se condições de salubridade.

Artigo 7º. As escadas de uso comum em edificações multifamiliares com kitnets deverão atender aos seguintes parâmetros, em conformidade com o Código de Obras municipal e as recomendações da NBR 9050/2020:

I – Largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em edificações de uso coletivo;

II – Degraus com altura (espelho) máxima de 0,17 m (dezessete centímetros) e profundidade (piso) mínima de 0,28 m (vinte e oito centímetros), observando-se a fórmula de conforto e segurança:

$$\mathbf{0{,}63\ m \leq 2h + p \leq 0{,}65\ m,}$$

onde **h** = altura do espelho e **p** = profundidade do piso, conforme NBR 9050;

III – Patamar intermediário obrigatório sempre que houver mais de 16 (dezesseis) degraus consecutivos, com comprimento mínimo igual à largura da escada;

IV – garantir altura livre mínima sobre toda a extensão da escada, medida do piso dos degraus até qualquer elemento acima, observando-se:

a) nas escadas que integrem rota acessível, altura livre mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), conforme NBR 9050;

b) nas demais escadas de uso comum que não componham rota acessível, altura livre mínima de 1,90 m (um metro e noventa centímetros), em conformidade com o Código de Obras.

V – Corrimãos em ambos os lados da escada, instalados a duas alturas (0,92 m e 0,70 m do piso), com prolongamento de 30 cm no início e término dos lances;

VI – Piso antiderrapante e sinalização visual no início e término dos lances, com faixa de cor contrastante.

Parágrafo único. Escadas em caracol ou de uso secundário somente poderão ser admitidas nos casos específicos e condições previstos no Código de Obras, sendo vedado seu uso como única rota de fuga ou acesso principal às unidades.

Artigo 8º. A instalação de elevadores em edificações multifamiliares com kitnets observará, cumulativamente, o Código de Obras, a legislação de acessibilidade e as seguintes regras específicas:

I – é obrigatória a instalação de, pelo menos, 1 (um) elevador de passageiros em edificações multifamiliares com 3 (três) ou mais pavimentos habitáveis acima do pavimento de acesso principal, ou sempre que a altura do piso do último pavimento exceder 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do térreo, em conformidade com a Lei Federal nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296/2004 e a NBR 9050;

II – quando o edifício possuir mais de 8 (oito) pavimentos, deverá ser instalado, no mínimo, 2 (dois) elevadores, dimensionados conforme normas técnicas aplicáveis;

III – em edificações com até 2 (dois) pavimentos habitáveis acima do pavimento de acesso principal, poderá ser admitido o acesso exclusivamente por escadas, desde que as áreas comuns sejam acessíveis, nos termos da legislação de acessibilidade aplicável;

IV – quando o Código de Obras municipal, as normas técnicas da ABNT ou outra legislação aplicável exigirem elevador em função da altura total da edificação ou do número de pavimentos, prevalecerá sempre a condição mais restritiva, ainda que mais rigorosa do que os critérios estabelecidos nos incisos anteriores.

Parágrafo único. Nas edificações multifamiliares com uso misto, que combinem unidades residenciais do tipo kitnet com usos comerciais ou de serviços, deverão ser observadas, adicionalmente, as exigências de acessibilidade previstas na legislação municipal específica e nas normas técnicas da ABNT para edificações de uso coletivo e de acesso ao público.

CAPÍTULO IV
ACESSIBILIDADE

Artigo 9º As edificações multifamiliares com kitnets deverão observar as normas de acessibilidade estabelecidas na legislação federal e estadual e, no âmbito municipal, as diretrizes da Lei Municipal nº 102/2005, no que couber às áreas de uso coletivo e de acesso ao público, bem como as normas da ABNT aplicáveis.

§ 1º. Para os efeitos deste artigo, consideram-se áreas de uso coletivo, dentre outras, os acessos principais, halls, corredores, escadas, rampas, garagens, áreas de lazer e demais espaços compartilhados pelos moradores ou eventualmente acessíveis ao público.

§ 2º. Nas áreas comuns de uso coletivo, os projetos deverão respeitar, como referência mínima de acessibilidade, os parâmetros de portas, escadas, rampas, corrimãos, sinalização e elevadores previstos na legislação municipal de acessibilidade e nas normas técnicas pertinentes.

Artigo 10. Nas áreas de uso comum das edificações com kitnets deverão ser garantidos, no mínimo:

I – rota acessível desde o passeio público até o acesso principal da edificação, livre de degraus isolados e desníveis não vencidos por rampas, plataformas ou elevadores adequados;

II – portas de acesso de uso comum com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros);

III – escadas e rampas dotadas de corrimãos em ambos os lados, em altura e diâmetro compatíveis com as normas de acessibilidade;

IV – rampas, quando necessárias, com declividade em conformidade com o Código de Obras e normas técnicas;

V – sinalização adequada em áreas de uso comum de maior fluxo, observando-se as diretrizes da legislação municipal de acessibilidade para locais de uso público.

Artigo 11 . Na hipótese de edificações com kitnets que possuam áreas de uso público ou de uso coletivo interno acessíveis a terceiros (tais como recepção com atendimento ao público, salões de festas locáveis, áreas de lazer com acesso a não moradores, lojas no pavimento térreo e similares), será obrigatória a eliminação de barreiras arquitetônicas nesses ambientes, aplicando-se, de forma direta, as exigências da legislação municipal de acessibilidade, especialmente quanto:

I – à garantia de acesso, circulação e utilização autônoma por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II – à adoção de soluções como elevadores, plataformas de ascensão ou rampas, quando houver mais de um pavimento acessível ao público e inexistir rota acessível exclusivamente em nível.

§ 1º. Em edificações existentes para as quais haja impossibilidade técnica de implantação de elevador ou rampa nas áreas de uso público, será admitida a adoção de soluções alternativas, desde que minimizem as barreiras existentes e sejam aprovadas pelo órgão municipal competente.

§ 2º. O Departamento Municipal de Infraestrutura, responsável pelo licenciamento e fiscalização de obras, deverão verificar, na análise de projetos e na vistoria para concessão de alvarás e habite-se, o cumprimento das exigências de acessibilidade deste Capítulo.

CAPÍTULO V
SISTEMAS DE ÁGUA E RESERVAÇÃO

Artigo 12 . As edificações multifamiliares com kitnets deverão ser abastecidas de água potável de acordo com o Código de Obras e com as normas da ABNT, observando-se:

I – capacidade mínima de reservação correspondente a 500 (quinhentos) litros de água por unidade habitacional, considerando-se, em conjunto, os reservatórios superiores e inferiores;

II – atendimento à exigência geral de reservação para consumo diário de, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas, prevalecendo sempre o maior valor entre o consumo diário calculado e o somatório mínimo decorrente do inciso I;

III – por se tratar de edificação multifamiliar com demanda superior à prevista para ocupação residencial unifamiliar ordinária, será obrigatória a implantação de fonte própria complementar de abastecimento, preferencialmente por poço tubular profundo, artesiano ou semiartesiano, dimensionado para atender à demanda total da edificação, admitida a utilização concomitante da rede pública, quando existente;

IV – a implantação do poço de que trata o inciso III dependerá de estudo técnico subscrito por profissional habilitado, bem como de outorga, autorização ou licença dos órgãos competentes, observadas as exigências sanitárias, ambientais e de segurança aplicáveis;

V – a fonte complementar de abastecimento não dispensa o atendimento à reservação mínima prevista nos incisos I e II, nem a comprovação da potabilidade da água quando destinada ao consumo humano.

Artigo 13 - Nas edificações multifamiliares com kitnets, a reservação de água deverá ser projetada de forma a distinguir, ainda que em um mesmo reservatório físico, o volume destinado ao consumo diário e a reserva técnica de incêndio, observando-se as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros mais atualizadas.

Parágrafo único. Os reservatórios deverão atender integralmente às disposições do Código de Obras quanto a material, impermeabilidade, ventilação, extravasor, fechamento, válvula de boia e descarga para limpeza, sendo vedada a sucção direta da rede pública.

CAPÍTULO VI
VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO

Artigo 14. As edificações multifamiliares com kitnets deverão prever, como regra geral, 01 (uma) vaga de garagem para cada unidade habitacional, observado o disposto na legislação de uso e ocupação do solo e nas normas técnicas aplicáveis.

§ 1º. As vagas deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas em normas da ABNT para estacionamentos, considerando-se, como referência, largura entre 2,30 m e 2,50 m e comprimento entre 4,80 m e 5,00 m, conforme o tipo de vaga e condição de manobra.

§ 2º. As vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida observarão dimensões, sinalização, faixas laterais de circulação e demais requisitos das normas de acessibilidade.

§ 3º. As rampas de acesso às garagens deverão atender às inclinações máximas previstas no Código de Obras, garantindo segurança de pedestres e veículos e adequado escoamento de águas pluviais.

§ 4º. Poderão leis específicas ou revisões da Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo estabelecer critérios diferenciados de exigência de vagas para determinadas zonas ou eixos de transporte, mediante estudos de impacto.

CAPÍTULO VII
ÍNDICES URBANÍSTICOS, RECUOS E TAXAS

Artigo 15. Em qualquer zona de uso onde se admitam edificações multifamiliares, os projetos com kitnets deverão observar, cumulativamente:

I – o uso e as atividades permitidas para a zona em que se localizam, conforme a Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo e seus anexos;

II – Os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, gabaritos de altura, dimensões mínimas de lotes e demais índices urbanísticos previstos no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo e na legislação específica aplicável;

III – Os recuos frontais, laterais e de fundos exigidos para o uso residencial, de acordo com a altura da edificação e o zoneamento, observando-se:

a) para edificações com até 2 (dois) pavimentos acima do nível do solo, o recuo frontal deve ser conforme a metragem fixada para a zona de enquadramento no Anexo II da Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo, não podendo ser inferior ao padrão mínimo residencial ali estabelecido. O afastamento em relação à soma das divisas laterais não deve ser inferior a 1,50 m (um metro e meio), na forma do Código de Obras;

b) para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos acima do nível do solo, o recuo de frente deve ser igual, no mínimo, a 1/10 (um décimo) da altura total da construção, observado o mínimo absoluto de 5,00 m (cinco metros), nos termos do artigo 32 da Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo. Os recuos e afastamentos em relação às divisas laterais e de fundo devem ser iguais no mínimo, a 1/6 (um sexto) da altura total da construção, observado o mínimo absoluto de 2,00 m (dois metros), nos termos do artigo 33 da Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo;

c) quando houver mais de um corpo de edificação no mesmo lote (edificações multifamiliares independentes implantadas no mesmo terreno), deverá ser observado afastamento mínimo entre fachadas voltadas entre si, calculado em função da altura da edificação mais alta, de modo a garantir conforto térmico e lumínico, adotando-se, no mínimo:

1. afastamento igual a 1/6 (um sexto) da altura total da edificação mais alta, medido entre as fachadas principais voltadas entre si; e

2. afastamento nunca inferior a 3,00 m (três metros), ainda que o cálculo de H/10 resulte em valor menor.

IV – a implantação das edificações de forma a garantir áreas livres suficientes para iluminação e ventilação naturais dos ambientes habitáveis, em conformidade com os critérios do Código de Obras, vedada a criação de pátios ou áreas internas que não atendam aos requisitos mínimos de salubridade;

V – as restrições urbanísticas específicas aplicáveis a sítios de recreio, conjuntos habitacionais, áreas institucionais, áreas especiais ou demais categorias definidas na legislação municipal, quando o empreendimento se localizar em tais áreas ou enquadrar-se nessas modalidades.

CAPÍTULO VIII
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E MEDIDORES

Artigo 16. As edificações multifamiliares com kitnets deverão contar com:

I – medidores de energia elétrica individualizados por unidade habitacional, locados em área comum de fácil acesso para leitura, manutenção e fiscalização, conforme exigências da concessionária;

II – medição independente para áreas comuns, separada dos medidores das unidades privativas;

III – instalações elétricas dimensionadas e executadas conforme normas da ABNT, garantindo proteção contra choques, curtos-circuitos, sobrecargas e riscos de incêndio.

Parágrafo único. Quadros, prumadas e demais elementos de infraestrutura elétrica não poderão obstruir escadas, corredores, rotas de fuga ou áreas de circulação obrigatória, devendo ser instalados em shafts ou espaços técnicos adequados.

CAPÍTULO IX
LICENCIAMENTO, EXECUÇÃO DA OBRA E HABITE-SE

Artigo 17. O licenciamento, a execução das obras, a fiscalização, o habite-se e a regularização de edificações multifamiliares com kitnets, além das disposições desta Lei, obedecerão integralmente às disposições da Lei Municipal de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 036/2007), em especial:

I – aos requisitos para Alvará de Construção (Art. 29);

II – ao processo de análise e aprovação de projetos (Art. 30);

III – aos parâmetros urbanísticos do Anexo II (Art. 31);

IV – às regras de fiscalização e sanções administrativas.

Artigo 18. Para a concessão do habite-se de edificações multifamiliares com kitnets, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido, expedido pelo órgão competente, comprovando a regularidade das instalações de prevenção e combate a incêndio, nos termos da legislação estadual e normas técnicas aplicáveis.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 19. Esta Lei complementa o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento, Edificação, Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e demais normas municipais, prevalecendo sempre a disposição mais restritiva em matéria de segurança, salubridade, acessibilidade, proteção ambiental e interesse coletivo.

Artigo 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SÃO JOAQUIM DA BARRA, 15 DE JULHO DE 2026.

Dr. Wagner José Schmidt
Prefeito de São Joaquim da Barra