

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO****Gabinete Vereador Ricardo Teixeira****PROJETO DE LEI Nº ____/2025**

“ Dispõe sobre o controle de ruídos, o uso de áreas comuns em zonas residenciais ou mistas e a regulamentação de atividades comerciais nas proximidades de condomínios, estabelecendo limites técnicos de emissão sonora, critérios de ocupação de áreas comuns, diretrizes para eventos e funcionamento de cozinhas profissionais, com vistas à proteção do sossego, saúde e bem-estar dos moradores, dando ainda outras providências”.

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º. Art. 1º Fica vedada a emissão de ruídos provenientes de unidades autônomas, áreas comuns de condomínios ou estabelecimentos residenciais localizados em zonas estritamente residenciais ou mistas, que ultrapassem os limites estabelecidos pela NBR 10.151 da ABNT, observados os seguintes parâmetros:

I – Em áreas predominantemente residenciais:

- a) Período diurno (das 7h às 22h): até 55 decibéis (dB);
- b) Período noturno (das 22h às 7h): até 50 decibéis (dB).

II – Em zonas mistas:

- a) Período diurno (das 7h às 22h): até 60 decibéis (dB);
- b) Período noturno (das 22h às 7h): até 55 decibéis (dB).

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO*****Gabinete Vereador Ricardo Teixeira***

§1º. Esta vedação aplica-se a qualquer imóvel, edificação ou condomínio, inclusive em obras de novas construções, reformas e manutenções, internas ou externas, ainda que executadas por terceiros contratados, construtoras ou incorporadoras.

§2º. Excetuam-se as obras de interesse público, devidamente declaradas e autorizadas por autoridade competente, com justificativa por escrito e nos termos da legislação aplicável.

§3º. A aferição do nível de ruído deverá ser realizada por profissional habilitado, com equipamento calibrado, em conformidade com os critérios da ABNT.

Art. 2º. As festas realizadas em áreas descobertas dos condomínios devem observar o limite máximo de ocupação proporcional ao espaço disponível, respeitando os seguintes parâmetros técnicos:

I – Com mesas e cadeiras: 0,75 a 1,20 m² por pessoa;

II – Sem mobiliário (eventos em pé): 0,50 m² por pessoa.

Parágrafo primeiro. É terminantemente proibido o uso de caixas de som, instrumentos musicais ou música ao vivo que possam perturbar o sossego ou exceder os limites de ruído estabelecidos.

Parágrafo segundo. É proibida a instalação de equipamentos sonoros, caixas amplificadas ou instrumentos de alto volume em varandas, sacadas, coberturas, janelas ou áreas comuns, quando ultrapassarem os limites estabelecidos pelas normas técnicas ou causarem perturbação à coletividade.

Art. 3º. O uso do salão de festas, em condomínios, será destinado exclusivamente a eventos de caráter privado e familiar, sendo vedada a realização de festas abertas ao público ou promovidas por terceiros mediante cobrança.

§1º. O número de convidados deverá observar o limite estipulado na convenção ou regimento interno, ou, na ausência, conforme laudo técnico ou, subsidiariamente, os parâmetros indicados no art. 2º.

§2º. Os eventos devem, em qualquer ocasião, respeitar os horários de silêncio definidos pela legislação municipal, estadual, federal e pelo regimento condominial, inclusive durante o período diurno, sendo vedada qualquer emissão sonora capaz de perturbar o sossego dos demais moradores. Importa salientar que a perturbação do sossego alheio constitui contravenção penal, nos termos do art. 42 da Lei de Contravenções Penais, cabendo à Polícia Militar a fiscalização e aplicação das medidas legais cabíveis.

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO*****Gabinete Vereador Ricardo Teixeira***

Art. 4º. As chamadas “dark kitchens” ou cozinhas profissionais que operem nas proximidades de unidades condominiais deverão obrigatoriamente:

I – Possuir sistema de exaustão com dutos que conduzam os efluentes gasosos até altura regulamentar, conforme normas ambientais e sanitárias vigentes;

II – Manter controle rigoroso sobre a circulação de motocicletas de entrega, não permitindo aglomeração superior ao número de vagas disponibilizadas para essa finalidade. A responsabilidade pelo controle é do operador do espaço.

Art. 5º. A reincidência em condutas que violem as disposições deste Projeto de Lei ensejará a aplicação de multa condominial nos termos do art. 1.336, §2º, do Código Civil, sem prejuízo das sanções administrativas e judiciais cabíveis.

Art. 6º. A fiscalização quanto à emissão irregular de ruídos e perturbação do sossego poderá ser realizada a ser determinado pelo poder público, mediante solicitação de moradores, síndico ou administradora do condomínio.

Art. 7º. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 8º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Sala das Comissões,


Ricardo Teixeira

**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO*****Gabinete Vereador Ricardo Teixeira*****JUSTIFICATIVA**

Este Projeto de Lei visa regulamentar a emissão de ruídos e o uso das áreas comuns em zonas residenciais e mistas, além de disciplinar o funcionamento de atividades comerciais nas proximidades de condomínios. Com base no art. 1.277 do Código Civil e nas diretrizes da ABNT NBR 10.151, a proposta busca preservar o sossego, a saúde pública e a ordem urbana, definindo limites claros e objetivos para a convivência harmônica entre moradores e empreendedores.

A inclusão de critérios técnicos, limites de ocupação, regras para eventos e diretrizes para cozinhas profissionais reforça o compromisso com a qualidade de vida nas áreas urbanas, garantindo respaldo legal para a fiscalização e a responsabilização de condutas abusivas.

Proposta de Projeto de Lei adotado pelo Vereador Ricardo Teixeira, idealizada por Rodrigo Karpát, Presidente da Comissão Estadual de Advocacia Condominial da OAB/SP, cuja atuação é voltada à promoção de normas que assegurem o bem-estar e a segurança jurídica nas relações condominiais e urbanas.

Diante ao exposto, solicito o apoio dos Nobres Pares para a aprovação desta proposta.