

LEI Nº 407, DE 07 DE JUNHO DE 1988.

DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE PINHALZINHO.

BENEDITO LAURO DE LIMA, PREFEITO MUNICIPAL DE PINHALZINHO, ESTADO DE SÃO PAULO, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU, ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º toda e qualquer construção, reforma a ampliação de edifícios efetuada por particulares ou entidade pública, a qualquer título, e regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais o estaduais relativas à matéria.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar os projetos e a execução de edificações no Município;

II - assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações da interesse para a comunitário; e

III - promover a melhorias dos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território.

CAPÍTULO XI

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para, efeito da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento; a linha divisória entra lote e logradouro público;

II - alvará de obras: documento que autoriza a execução das obras sujeitas a fiscalização da Prefeitura;

III - área construída: a soma das áreas dos pisos utilizados cobertos de todos os pavimentos de uma edificação;

IV - área ocupada: a projeção, ou plano horizontal, da área construída situada acima do nível do solo.

(VER OBSERVAÇÃO 01)

V - Coeficiente de aproveitamento a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse sucesso terreno.

VI - Declividade: a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontais.

(VER OBSERVAÇÃO 02)

VII - Dependência de uso comum: compartimento ou conjunto de compartimentos e instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por usuários de suas ou mais unidades autônomas ou pela totalidade dos usuários da edificação;

VIII - edificação residencial unifamiliar: a edificação que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjuntos, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial;

IX - edificação de residências agrupadas horizontalmente: duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum, mas com área privativas para acesso e circulação;

X - edificação residencial multifamiliar: duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como corredores, escadas, vestíbulos, etc;

XI - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XII - galaria comercial: conjunto de lojas voltadas para área coberta de circulação, com acesso a via pública;

XIII - garagens individuais: espaço destinado a estacionamento de uso privativo de uma unidade autônoma;

XIV - garagens coletivas: espaço destinado a estacionamento, para vários veículos, reservado para os usuários de determinada edificação;

XV - garagens comerciais: aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento e guarda de veículos, podendo, ainda, nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento;

XVI - habite-se: documento que autoriza a ocupação de uma edificação, expedido pela Prefeitura;

XVII - logradouros públicos: toda parcela de território de propriedade pública e do uso comum da população;

XVIII - lotes urbanos: terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbanos e registrado como lote edificável.

XIX - passeio ou calçada: parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres;

XX - pavimento: conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, numa edificação;

XXI - pé-direito: distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada pela edificação e a divisa do lote;

(OBSERVAÇÃO 3)

XXIII - taxa de ocupação: a relação entre a área ocupada por edificação, no terreno e a área desse mesmo terreno;

XXIV - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo de uma família, para moradia; no caso de edifícios, coincide com apartamento;

XXV - unidade autônoma: conjunto de um compartimento de uso privativo de um proprietário ou inquilino de uso não-residencial;

e

XXVI - vistoria: diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra.

TÍTULO II DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I DO ALVARÁ DE OBRAS

Art. 4º Para execução de toda e qualquer obra, construção, reforma ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o

respectivo alvará.

§ 1º Excetuam-se os casos de reforma interna, sem aumento de área e/ou alteração de perímetro, substituição de elementos não estruturais, tais como revestimentos, impermeabilizações, coberturas e seus complementos, portas e janelas, assim como a construção de calçadas no interior de terrenos.

§ 2º A construção de galpões independe de alvará, quando se tratar de estruturas provisórias e situadas em canteiros cujas obras já disponham de alvará.

~~Art. 5º - obtenção do alvará, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura acompanhado de comprovante de ocupação, posse ou propriedade do imóvel e das seguintes informações e peças gráficas:~~

~~I - para edificação residencial unifamiliar não integrante de conjunto, com área construída total de até 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados):~~

~~a) indicação da área do lote, da área construída e da área ocupada, em metros quadrados;~~

~~b) planta de situação do lote; e~~

~~c) croqui do lote com localização da edificação, de fossa o sumidouro quando não houver rede de esgoto, e com indicação das dimensões do lote, dos recuos e da posição das aberturas da edificação;~~

~~(VER OBSERVAÇÃO 4)~~

~~II - para os demais casos:~~

~~a) indicação de área (s) de lotes (s), da área construída total e em cada pavimento, da área de lote ocupada por edificações, do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do (s) lote (s);~~

~~b) planta de situação do (s) lote (s);~~

~~c) projeto firmado por profissional habilitado, contendo: planta do (s) lote (s) e respectivas dimensões, localização da (s) edificação (es) no terreno e respectivos recuos; planta de cada pavimento, com indicação das dimensões internas, assim como da posição e dimensões das aberturas, cortes longitudinais e transversais da (s) edificação (oes); planta do cobertura, fachada; altura do muro da divisa, nos lotos de esquina, no trecho correspondente ao chanfro ou curva;~~

~~d) localização de postes e árvores no trecho de passeio correspondente ao alinhamento do (a) lote (a);~~

~~e) outros elementos solicitados pela Prefeitura para perfeita compreensão do projeto.~~

~~Parágrafo único. Apresentação de croqui com isenção de engenheiro, até 30m² desde que não envolva alteração estrutural.~~

Art. 5º Para obtenção do alvará, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura acompanhado de comprovante de ocupação, posse ou propriedade do imóvel, certidão negativa de débitos relativos ao IPTU, e das seguintes informações e peças gráficas.

I - para edificação residencial unifamiliar não integrante de conjunto, com área construída total de até 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados):

a) indicação da área do lote, da área construída e da área ocupada, em metros quadrados;

b) planta de situação do lote; e

c) croqui do lote com localização da edificação, de fossa o sumidouro quando não houver rede de esgoto, e com indicação das dimensões do lote, dos recuos e da posição das aberturas da edificação;

(VER OBSERVAÇÃO 4)

II - para os demais casos:

a) indicação de área (s) de lotes (s), da área construída total e em cada pavimento, da área de lote ocupada por edificações, do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação do (s) lote (s);

b) planta de situação do (s) lote (s);

c) projeto firmado por profissional habilitado, contendo: planta do (s) lote (s) e respectivas dimensões, localização da (s) edificação (es) no terreno e respectivos recuos; planta de cada pavimento, com indicação das dimensões internas, assim como da posição e dimensões das aberturas, cortes longitudinais e transversais da (s) edificação (oes); planta do cobertura, fachada; altura do muro da divisa, nos lotos de esquina, no trecho correspondente ao chanfro ou curva.

d) localização de postes e árvores no trecho de passeio correspondente ao alinhamento do (a) lote (a);

e) outros elementos solicitados pela Prefeitura para perfeita compreensão do projeto.

§ 1º Apresentação de croqui com isenção de engenheiro, até 30m² desde que não envolva alteração estrutural.

§ 2º Para comprovação da regularidade da área, será necessária apresentação de certidão de matrícula emitida pelo Ofício de

Registro de Imóveis competente, com prazo máximo de 180 dias;

§ 3º Estando a área a ser edificada inserida em parcelamento irregular do solo, já devidamente consolidado, poderá ser solicitado alvará especial para construção, desde que comprovado pelo interessado que o imóvel se encontra inserido em procedimento de regularização fundiária urbana, e que os requisitos ambientais e urbanísticos do parcelamento se encontram devidamente preenchidos.

§ 4º Será também concedido alvará especial para construção nos casos em que a área a ser edificada seja objeto de regularização judicial, desde que o processo esteja instruído por documentos comprobatórios do exercício da posse, e já tenha sido recebida a petição inicial pelo Juízo desta Comarca, devendo o requerente comprovar o ingresso da ação, bem como juntar ao Requerimento cópia de todos os documentos que acompanham a inicial, e ainda do despacho que recebeu a petição inicial.

§ 5º Caberá ao departamento de obras, em ato conjunto ao departamento jurídico, a análise dos documentos apresentados junto ao requerimento para concessão do alvará especial previsto nos §§ 3º e 4º, que demonstrem a probabilidade de conclusão do procedimento de regularização, emitindo-se após a referida análise parecer autorizando a concessão do referido alvará especial.

§ 6º Aos requerimentos de aprovação de projetos de regularização das edificações já existentes, serão aplicadas as mesmas disposições previstas neste artigo.

§ 7º O habite-se das edificações apenas será emitido após a conclusão do procedimento de regularização, devendo o interessado requerer sua expedição no prazo máximo de 90 dias após o registro do procedimento de regularização junto ao registro de imóveis, ou da conclusão da obra nos casos em que o lote edificado já se encontre regular, sob pena de incidir nas penalidades aplicáveis ao caso."

§ 8º Em se tratando de projeto de regularização de edificação, o habite-se deverá ser emitido pelo Município imediatamente após a aprovação do referido projeto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 36/2022)

Art. 6º Estando os elementos apresentados de acordo com as disposições da presente Lei e pagos os emolumentos e taxas devidos, será expedido o respectivo alvará de obras.

Parágrafo único. O alvará deverá ser mantido no local da obra, juntamente com as informações e peças gráficas a que se refere o artigo anterior.

Art. 7º Perderá validade o alvará de obras não iniciadas no prazo de doze meses, conta dos da data de sua expedição.

CAPÍTULO II DO HABITE-SE

Art. 8º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem o "habite-se" expedido pela Prefeitura.

Art. 9º Para obtenção do "habite-se", o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do alvará de obras, das informações e peças gráficas a que se refere o Artigo 5º desta Lei e, quando for o caso, da carta de entrega dos elevadores, fornecida pela firma instaladora.

Art. 10. Estando as obras de acordo com as disposições da legislação municipal pertinente, conforme aos elementos de que trata o Artigo 5º desta Lei e, ainda, tendo sido pagos as taxas e os emolumentos devidos, será expedido o "habite-se".

Art. 11. A Prefeitura poderá conceder "habite-se" parcial para partes já concluídas da edificação.

Art. 12. Estando as obras de acordo com as normas técnicas da legislação municipal pertinente, inclusive as da presente Lei, e em desconformidade coa os elementos a que se refere o Artigo 5º desta Lei, poderá ser expedido "habite-se, mediante apresentação das informações e peças gráficas referentes ao executado.

(ver observação 5)

Art. 13. Estando as obras de acordo com as normas técnicas da legislação municipal pertinente, inclusive as da presente Lei, mas sem o competente alvará para sua execução, poderá ser expedido "habite-se" mediante apresentação das informações e peças gráficas a que se refere o Art. 5º desta Lei o desde que haja pagamento de taxas e emolumentos devidos.

Art. 14. Estando as obras em desacordo com as normas técnicas, explicitadas no título III da presente Lei, só será expedido habite-se se as obras foram modificadas, e demolidas se necessário, para tomá-las conforme a Lei.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica às obras iniciadas antes da data de promulgação da presente Lei e concluídas num prazo inferior a 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de promulgação desta Lei.

CAPÍTULO III DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 15. Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer projeto ou especificação a ser submetido a Prefeitura.

Parágrafo único. A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações cabe a seus autores e responsáveis técnicos, e pela execução das obras, aos profissionais que as construírem.

TÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

Seção I Materiais de Construção

Art. 16. Execução de toda e qualquer edificação, bem como na reforma ou ampliação, os materiais utilizados deverão satisfazer às normas compatíveis com o seu uso na construção; atendendo ao que dispõe a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - em relação a cada caso.

§ 1º Os coeficientes de segurança para os diversos materiais serão os fixados pela ABNT.

§ 2º Os materiais utilizados para paredes, portas, janelas, pisos, coberturas e forros deverão atender aos minutos exigidas pelas normas técnicas oficiais quanto à resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

Art. 17. Muros e curvas em jardins o quintais, inclusive os de divisa, podarão ser executados com materiais opacos somente até a altura de 8,00 (dois metros) do nível do terreno, Em altura superiores só é permitido o uso de elementos que permitam a passagem de ar e luz, tais como grades ou telas.

(VER OBSERVAÇÃO 6)

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, a Prefeitura poderá restringir a altura, do muro ou cerca no trecho correspondente ao chanfro ou curva, atender à requisitos de visibilidade.

Art. 18. Para execução de toda e qualquer reforma, construção ou demolição junto à frente do lote será obrigatória a colocação de tapumes.

Parágrafo único. Os tapumes poderão avançar sobre o passeio desde que preservada a circulação o segurança dos pedestres e a visibilidade para o tráfego de veículos nos lotes de esquina.

Seção III Edificações Junto a Divisas de Lotes

Art. 19. Nas paredes situadas junto às divisas dos lotes não podem ser abortas janelas ou portas, e as respectivas fundações não podem invadir o subsolo de lote vizinho.

Art. 20. As coberturas e os elementos construídos em geral deverão ser executados de forma a evitar que as águas pluviais

escorram para lote vizinho.

(VER OBSERVAÇÃO)

Art. 21. Em nenhuma hipótese elementos construídos ou instalações poderão interferir com a posteação ou a arborização de logradouros públicos.

Art. 22. As edificações não poderão apresentar elementos salientes, tais como degraus elementos basculantes de janelas, marquises, sacadas, floreiras e elementos decorativos, que projetem além do alinhamento, em pontos situados abaixo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), medidos a partir do plano do passeio.

§ 1º são permitidos elementos salientes acima da altura do 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que se projetem além do 0,80 (oitenta centímetros) sobre o passeio.

(VER OBSERVAÇÃO 8)

§ 2º O Executivo poderá, a seu critério, permitir que os toldos retráteis ou facilmente desmontáveis se projetem até cobrir o passeio, obedecendo o disposto no Art. 21 desta Lei.

Seção IV

Dimensões de Compartimentos

Art. 23. Os compartimentos a que não se apliquem as normas específicas mencionadas nos Artigos 44; 45; 48; 51; 54 e 57 desta Lei, e destinados a atividades que implicam na permanência de pessoas por tempo prolongado, tais como dormitórios, refeitórios, salas para estudos, trabalho ou lazer, bem como cozinhas e lavanderias em edificações não residenciais, deverão ter:

I - Área maior ou igual a 6,00m² (seis metros quadrados);

II - pé-direito maior ou igual a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em caso de forro inclinado;

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de diâmetro.

(VER OBSERVAÇÃO 9)

Art. 24. As cozinhas e lavanderias de uso privativo de unidades autônomas residenciais deverão ter:

I - Área maior ou igual a 4,00m² (quatro metros quadrados).

II - pé-direito maior ou igual a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) em caso de forro plano, e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), em caso de forro inclinado.

III - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00 (dois metros) de diâmetro.

Art. 25. Os compartimentos de uso definido, que impliquem na permanência de pessoas ocasional ou por tempo curto, tais como gabinetes sanitários, vestiários e depósitos, e a que não se apliquem as normas específicas dos Artigos 40; 44; 45; 48; 51; 54 e 57 desta Lei deverão ter:

I - Área maior ou igual a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II - pé-direito maior ou igual a 2,30 (dois metros e trinta centímetros);

III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00m (um metro) de diâmetro.

Seção V

Condições de Circulação e Acesso

Art. 26. O vão livre das portas será maior ou igual a:

I - 0,60m (sessenta centímetros) para acesso a "box" de vaso sanitário ou de Chuveiro ou a armário;

II - 0,70m (setenta centímetros) para acesso a sanitários o banheiros, vestiários ou despensas de uso privativo de uma unidade autônoma; e,

III - 0,80m (oitenta centímetros) para acesso aos compartimentos de permanência prolongada em geral, nos casos não contemplados pelas normas específicas constantes dos Artigos: 44; 45; § 58 desta Lei.

Art. 27. Os corredores, passagens, escadas e rampas obedecerão às seguintes exigências:

I - ter largura superior ou igual a:

a) 0,70m (setenta centímetros) quando forem de uso ocasional o derem acesso somente a compartimentos de utilização transitória, tais como gabinete sanitários e depósitos, ou a instalações, tais como caixas d'água ou casas do máquinas;

b) 0,90m (noventa centímetros) quando forem de uso privativo de uma unidade autônoma, residencial ou não;

c) 1,20m (um metro e vinte centímetros, quando forem do uso comum, em edificações com área construída inferior ou igual a dois mil metros quadrados o com número do pavimentos inferior a cinco;

d) 1,50 a (um metro e cinquenta centímetros) quando foram de uso comum nos de mais casos, excetuados os contemplados pelas normas específicas constantes dos Artigos 45, 51 e 58 desta Lei, bem como nos vestíbulos junto às portas de elevadores mencionados no Art. 32 desta Lei.

II - ter pé-direito, ou passagens livre entre lances de escadas superpostos, superior ou igual a 2,00m (dois metros);

III - ter piso o elementos estruturais de material incombustível, quando atenderem a mais de dois pavimentos.

Art. 28. As rampas empregadas em substituição a escada, nas edificações, não poderão apresentar declividade superior a 12% (doze por cento).

Parágrafo único. Se a declividade da rampa exceder a 6% (seis por cento) o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

Art. 29. Os degraus das escadas não poderão ter altura superior a 19cm (dezenove centímetros) nem largura inferior a 24cm (vinte e quatro centímetros) exceto quando as escadas forem de uso ocasional, dando acesso exclusivamente a instalações tais como caixas d'água casas de máquinas ou chaminés.

Parágrafo único. Nos trechos em leque das escadas curvas ou em caracol, a largura dos degraus será medida a 40cm (quarenta centímetros) de distância da extremidade de degrau junto ao lado interno da curva da escada.

(VER OBSERVAÇÃO 10)

Art. 30. As escadas de uso comum deverão obedecer ainda às seguintes exigências:

I - ter um patamar intermediário, de pelo menos 1,00 (um metro) de profundidade, quando o desnível for maior do que 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura;

II - dispor, nos edifícios com quatro ou mais pavimentos, de:

a) patamar independente do "hall" de distribuição, a partir do quanto pavimento, e

(VER OBSERVAÇÃO 11)

b) iluminação artificial com sistema de emergência para sua alimentação em toda extensão da escada;

III - dispor da porta corta-fogo entre o patamar da escada e o "hall" de distribuição;

(VER OBSERVAÇÃO 12)

IV - dispor aos edifícios cosa nove ou mis pavimentos, de uma antecâmara entre patamar da escada e o hall de distribuição, isolada por duas portas corta-fogo;

V - a antecâmara deverá ter:

- a) ventilação por um poço de ventilação natural aberto no pavimento térreo e na cobertura; e
- b) iluminação artificial com sistema de emergência para sua alimentação.

(VER OBSERVAÇÃO 13)

Art. 31. Será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de dois pavimentos que apresentarem, entre o piso de qualquer pavimento e o nível da via pública, ao ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 12m (doze metros) e de, no mínimo, dois elevadores, no caso dessa distância ser superior a 24m (vinte quatro metros).

§ 1º A referências de nível para as distâncias verticais mencionadas poderão ser a da soleira de entrada do edifício, e não a da via pública, no caso de edificações que fiquem suficientemente recuadas do alinhamento, para permitir seja vencida essa diferença de cotas através de rampa com inclinação não superior a 12% (doze por cento);

§ 2º Para efeito de cálculo das distâncias verticais, será considerada a espessura das lajes com 0,15m (quinze centímetros), no mínimo.

§ 3º No cálculo das distâncias verticais, não será computado o último pavimento quando for de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso exclusivo do penúltimo, ou destinado a dependências de uso comum e privativas do prédio, ou, ainda, a dependência de zelador.

(VER OBSERVAÇÃO 14)

§ 4º A exigências de elevador em uma edificação não dispensa a instalação de escadas.

Art. 32. Os espaços de acesso ou circulação fronteiros às portas dos elevadores deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); medida perpendicularmente às portas dos elevadores.

§ 1º Os "halls" de elevadores com área igual ou inferior a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) poderão ser ventilados por aberturas nas portas dos elevadores.

§ 2º Todos os elevadores devem-se interligar com a escada através de compartimento do uso comum.
(VER OBSERVAÇÃO 15)

Art. 33. O sistema mecânico de circulação vertical - número de elevadores, cálculo de tráfego o demais características - está sujeito às normas da ABNT - sempre que for instalado, e deve ter um responsável técnico legalmente habilitado.

Seção VI

Condições de Iluminação e Ventilação

Art. 34. Os compartimentos de permanência prolongada, tais como dormitórios, salas e refeitórios, copas cozinhas e lavanderias residenciais, e os outros locais a que não se apliquem os Artigos 39 ou 51 desta Lei, deverão ter pelo menos um abertura que permita iluminação e ventilação natural do compartimento, podendo ser janela, porta transparente, "vitro, lanternim ou Sheds".

Art. 35. Para que uma abertura seja considerada capaz de iluminar e ventilar um compartimento de permanência prolongada, deverá estar situada junto a um espaço descoberto que permita a inscrição, em plano horizontal, de dois círculos tangentes entre si e com o seguinte diâmetro "D":

- a) "D" não inferior a 1,20m (um metro e vinte centímetros) para, edificação de altura não superior a 4m (quatro metros);
- b) "D" não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para edificações de altura entre 4 a 6m (quatro e seis metros);
- c) "D" não inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para edificação de altura entre 6 e 7m (seis e sete metros) e no caso do "Sheds" ou lanternins.

(VER OBSERVAÇÃO 16 a 17)

§ 1º Nas edificações com altura superior a 7m (sete metros) o diâmetro mínimo "D" será da 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para o trecho entre o piso do pavimento térreo o forro do primeiro pavimento acima do térreo; acima do referido pavimento, "D" Mínimo será calculado pela fórmula $D = H/4$ Onde H é igual à distância entre o forro do primeiro pavimento o a cobertura do último pavimento da edificação, distância essa medida na fachada onde se encontram as aberturas dos

compartimentos a serem iluminados e ventilados.

(VER OBSERVAÇÃO 16)

§ 2º Para cálculo da altura "H", será considerada a espessura da 0,15m (quinze centímetros) no mínimo para cada laje de piso ou de cobertura.

Art. 36. Se a abertura estiver era baixo de marquise ou beiral maior que 0,80m (oitenta centímetros) ou se der para alpendre ou varanda ou terraço cobertos, as condições para iluminação são as seguintes:

- a) o alpendre coberto não poderá ter profundidade superior a 2m (dois metros)
- b) junto ao alpendre deverá existir espaço descoberto cora os requisitos explicitados no artigo 35 desta Lei.

(VER OBSERVAÇÃO 18)

Art. 37. Os compartimentos de utilização transitórias, tais como sanitários, vestiários, depósitos e despensas, deverão ter pelo menos uma cobertura que permita ventilação natural, exceto nos casos em que ee aplique o Art. 39 desta Lei.

§ 1º Para que uma abertura, seja considerada capaz do ventilar um compartimento de utilização transitória, deverá se comunicar com espaço descoberto com os requisitos explicitados no Artigo 35 desta Lei, podendo essa comunicação se dar através de alpendre ou varanda ou terraço coberto, ou ainda, através de desvão entra forro e teto, mas não através de outro compartimento.

§ 2º O desvão mencionado no parágrafo 1º deste artigo não poderá ter seção transversal inferior a 0,08m² (oitenta centímetros quadrados).

(VER OBSERVAÇÃO 19)

Art. 38. Em compartimentos destinados exclusivamente a circulação, tais como escadas, corredores o vertíbulos, dispensa-se abertura de comunicação direta para o espaço exterior, ressalvado o disposto nos Artigos 30 e 40 desta Lei.

Art. 39. Admite-se para os compartimentos destinados ao trabalho, bem como para locais de reunião e salas de espetáculos, iluminação artificial e ventilação mecânica, desde que haja um responsável técnico legalmente habilitado que garanta a eficácia do sistema para as funções a que destina o compartimento.

Art. 40. Todos os compartimentos destinados a garagem deverão obedecer às seguintes disposições:

I - ter pé-direito do 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no mínimo; e

II - ter sistema de ventilação permanente.

Parágrafo único. As garagens coletivas deverão atender, ainda, às seguintes disposições:

I - ter estrutura, paredes e forro de material incombustível;

II - ter vão de entrada com largura mínima de 3m (três metros) e ter dois vãos, no mínimo, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros;

III - ter locais demarcados de estacionamento para cada carro, com área mínima da 10,00m² (dez metros quadrados);

IV - não ter comunicação direta com compartimentos de permanência prolongada;

V - o corredor deverá ter largura mínima de: 3m (três metros), quando formar ângulo de 30º (trinta graus) com o local de estacionamento; 4 (quatro metros) quando formar ângulo de 45º ou 6m (seis metros) quando formar ângulo de 90º;

(VER OBSERVAÇÃO 20)

VI - não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens coletivas.

VII - Qualquer rampa de acesso a garagens com declividade superior a 15% (quinze por cento) deverá ter seu término a (cinco metros) no mínimo, do alinhamento do terreno.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art. 41. Nas edificações residenciais, além de atender ao disposto no capítulo I deste título, no que for pertinente, cada unidade autônoma residencial deverá, ter, pelo menos, um compartimento destinado exclusivamente a higiene pessoal com instalação sanitária, o um local para preparo de alimentos, provido de pia.

§ 1º Nas áreas servidas por rede de água, as instalações sanitárias serão compostas de, no mínimo, um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório ou tanque.

§ 2º Os compartimentos destinados à higiene pessoal deverão ter o piso e as paredes, estas até a altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros), no mínimo, revestidos de material liso, impermeável e lavável.

Art. 42. Nas edificações residenciais multifamiliares a nas residências agrupadas horizontalmente, cada unidade autônoma residencial deverá ter área construída não inferior a 36,00m² (trinta e seis metros quadrados) e ter 3 (três) compartimentos no mínimo.

Art. 43. As edificações residenciais multifamiliares com mais de três pavimentos deverão dispor de instalação preventiva contra incêndio, conforme normas da ABNT.

CAPÍTULO II
DOS ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Seção I

Art. 44. As lojas e locais para comércio em geral, além de atender ao disposto no capítulo I deste título, no que for pertinente, deverão:

I - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, calculadas na razão de um vaso sanitário para cada 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída ou fração dotada de antecâmara.

§ 1º Quando o sanitário for de uso de uma unidade autônoma com área útil inferior 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) é permitido a construção de um sanitário para o uso feminino e de um sanitário para o uso masculino.

III - ter pé direito mínimo de: 4,00 (quatro metros) quando a área do compartimento exceder 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Art. 45. Os locais de reunião, como locais de culto, salas de baile, casas noturnas nas, salões de festas e similares, bem como salas de espetáculos, cinemas, teatros similares, deverão obedecer ao disposto a seguir:

I - a lotação máxima de salas de espetáculos com cadeiras fixas corresponde a um lugar por cadeira; a lotação máxima de salas sem cadeiras fixas será calculada na proporção de um lugar por metro quadrado de área de piso útil da sala, ou opcionalmente na proporção de um lugar cada 1,60m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) de área construída bruta.

II - ter instalações sanitárias para cada sexo com as seguintes proporções mínima, em relação à lotação máxima:

a) para o sexo masculino, dois vasos sanitários e dois lavatórios para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino, quatro vasos sanitários e dois lavatórios para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração.

III - os corredores de acesso e escoamento do público, deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de 0,001 a (um milímetro) por lugar excedente à lotação de 150 (cento e cinquenta) lugares;

IV - as escadas para acesso ou saída, de público deverão atender os seguintes requisitos:

a) ter largura mínimo do 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares a ser aumentada a razão de 0,001m (um milímetro) por lugar excedentes;

b) sempre que a altura a vencer for superior a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), ter patamares, os quais terão profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

c) não poderão ser desenvolvidas em leque ou caracol; e

d) quando substituídas por estas deverão ter inclinação menor ou igual a 10% (dez por cento) e revestimento de material antiderrapante.

V - as portas deverão ter a largura dos corredores; e as de saída de público deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 0,01 (um centímetro) por lugar, não podendo ter menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de vão livre, e deverão abrir de dentro para fora;

VI - os corredores longitudinais para circulação interna à sala de espetáculos deverão ter largura mínima de 1,00m (um metro) e os transversais de 1,70 (um metro e setenta centímetros), e suas larguras mínimas terão um acréscimo de 0,001m (um milímetro) por lugar excedente a 100 (cem) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas.

VII - os compartimento discriminados no caput deste Artigo, incluindo-se balcões, mezaninos e similares, deverão ter pé-direito mínimo de:

a) 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), quando a área do compartimento não exceder 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

b) 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento for maior que 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) e não exceder 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados); e

c) 4,00m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);

VIII - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas do ABNT.

IX - ter todos os pisos situados acima do pavimento térreo o os respectivos elementos de sustentação de material incombustível.

Seção III

Dos Locais de Manipulação de Gêneros Alimentares

Art. 46. Em qualquer estabelecimento comercial ou da prestação de serviços ou Industriais os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter piso e paredes, até a altura mínima, de 2,00 (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Parágrafo único. Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área útil ou fração.

Art. 47. Nos locais em que servem alimentos ou bebidas ao público, tais como bares, restaurantes, casas de lanches, confeitarias e similares, os gabinetes sanitários e lavatórios deverão ser acessíveis ao público.

Seção IV

Dos Escritórios, Consultórios e Congêneres

Art. 48. As edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional, além de atender às disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um conjunto do vaso, lavatório (e mictório, quando masculino) para cada 75,00m² (setenta, e cinco metros quadrados) de área útil, ou fração.

§ 1º As unidades autônomas, nos prédios para prestação de serviços, deverão ter no mínimo 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º Será exigido apenas um sanitário nas unidades que não ultrapassem 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

Seção V

Das Farmácias, Ambulatórios e Congêneres

Art. 49. Nas farmácias, ambulatorios, consultorios, enfermarias e congêneres, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviamento de receitas, curativos o aplicações de injeções deverão ter piso e paredes, estas até a altura mínima de 2,00m (dois metros) revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Parágrafo único. Os sanitários deverão estar localizados de tal forma que se permita sua utilização pelo público.

Seção VI

Dos Mercados, Supermercados e Agrupamentos de Lojas

Art. 50. supermercados, mercados e lojas de departamentos deverão atender às exigências específicas estabelecidas nesta Lei para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas.

Art. 51. As galerias comerciais, além de atender às disposições da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I - Pé-direito mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - Largura não inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso e, no mínimo, 4,00 (quatro metros); e

III - área das lojas que tiverem acesso principal pela galeria, não inferior a

10.00m² (dez metros quadrados) cada usa, podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente, desde que sua área de piso (s) não ultrapasse o quadrado da testada (1) de loja para galeria isto é $S = L^2$.

(VER OBSERVAÇÃO 21)

Seção VII

Das Garagens Comerciais

Art. 52. As edificações destinadas a garagens comerciais deverão atender ao disposto no Artigo 40, a ainda, às seguintes disposições:

I - ser construídas de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível nas esquadrias e estrutura de cobertura;

II - ter o piso revestido com material lavável e impermeável; e

III - ter as paredes dos locais de lavagens e lubrificação revestidas com material resistente, liso, lavável e impermeável.

CAPÍTULO IV

DOS ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 53. As Edificações destinadas à indústria em geral, fábricas e oficinas, além de atender às disposições da consolidação das Leis do Trabalho e ao disposto nesta Lei, no que for pertinente deverão:

I - ser o material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura;

II - ter as paredes confinantes com os outros imóveis, quando construídas na divisa do lote, do tipo corta-fogo com resistividade = 2 horas e elevadas a 1,00m (um metro) acima da calha;

III - ter dispositivos de prevenção contra incêndio de acordo com as normas ABNT.

Art. 54. Nas edificações industriais, os compartimentos de permanência prolongada deverão atender às seguintes disposições:

I - quando tiverem área superior a 75,00m² (setenta e cinco m²o quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,20m (três

astros e vinte centímetros); e

II - quando destinados a manipulação ou depósito de inflamáveis, deverão localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

(VER OBSERVAÇÃO 22)

Art. 55. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões ou quaisquer outros aparelhos que produzam ou concentrem calor, deverão ser instalados em ambientes dotados de exaustão forçada e isolamento térmico, considerados os requisitos:

I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50 a (um metro e cinquenta centímetros), pelo menos quando houver pavimento superposto;

II - uma distância, mínima de 1,00 (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

(VER OBSERVAÇÃO 23)

Art. 56. Os recintos da fabricação e manipulação de produtos alimentares ou do medicamentos deverão ter:

I - as paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros) com material liso, resistente, lavável e impermeável.

II - o piso revestido com material lavável e impermeável;

III - assegurada - a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitário;

IV - as aberturas de iluminação e ventilação providas de tela milimétrica ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos no recinto.

CAPÍTULO V DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

Seção I Das Escolas e Congêneres

Art. 57. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além de atender às exigências da presente Lei que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter locais de recreação, cobertos e descobertos, que atendam ao seguinte dimensionamento:

- a) local de recreação descoberto, com área não inferior a duas vezes a soma das salas de aula; e
- b) local de recreação coberto, com área não inferior a 1/3 (um terço) da soma das áreas das salas de aula.

II - ter instalações sanitárias separadas por sexo, com as seguintes proporções mínimas em relação à área construída brutas:

- a) um vaso sanitário para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados), um mictório para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), e um lavatório para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo masculino.
- b) um vaso sanitário para cada 20,00m² (vinte metros quadrados) e um lavatório para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo feminino; e
- c) um bebedouro para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados);

III - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas do forro e da cobertura;

Seção II Dos Hospitais e Congêneres

Art. 58. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares deverão:

I - ter instalação de lavanderia com aparelhamento da lavagem desinfecção e esterilização de roupas, sendo os compartimentos correspondentes pavimentados o revestização de roupas, sendo os compartimentos correspondentes pavimentados revestidos, até á altura mínima de 2,00m (dois metros) com material lavável e impermeável;

II - ter instalações sanitárias, em cada pavimento, para uso do pessoal de serviço e dos doentes que não as possuem privativas, com separação para cada sexo, nas seguintes proporções mínimas:

a) para uso de doentes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, com água quente e fria, para cada 90,00m² (noventa metros quadrados) de área construída bruta, no pavimento; e

b) para uso do pessoal de serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro para cada 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área construída bruta, no pavimento.

III - ter instalações e dependências destinadas a cozinha, depósito de suprimentos e copa, com:

a) piso e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com, digo, revestidos dos com material impermeável e lavável;

b) as aberturas protegidas por telas milimétricas, ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos.

c) disposição tal que impeça a comunicação direta entre cozinha e compartimentos destinados a instalação sanitária, vestiário, lavanderia ou farmácia.

IV - ter necrotério com:

a) pisos e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material impermeável e lavável;

b) aberturas de ventilação dotadas da tela milimétrica ou outro dispositivo impeça a estrada de insetos; e

c) instalações sanitárias;

V - ter instalações de energia elétrica de emergência;

VI - ter instalação a equipamentos de coleta e remoção de lixo que garantam completa limpeza e higiene;

VII - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestindo de pisos e estrutura da cobertura; e

VIII - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo único. Os hospitais deverão, ainda, observar as seguintes disposições:

I - nas edificações com dois pavimentos é obrigatória a existência de rampa, ou de um conjunto de elevador e escada, para circulação de doentes;

II - nas edificações com mais de dois pavimentos é obrigatório de pelo menos um conjunto de elevador e escadas, ou de elevador e rampas, para circulação de doentes;

III - os corredores, vestíbulos, passagens, escadas e rampas, quando destinados à circulação de doentes, deverão ter largura de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) no mínimo e pavimentação de material impermeável, lavável e antiderrapante; quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal, largura mínima de 1,20 (um metro e vinte centímetros);

IV - a declividade máxima admitida nas rampas será de 10% (dez por cento), sendo exigido piso antiderrapante;

V - a largura das portas entre compartimentos a serem utilizados por pacientes acamado será, no mínimo de 1,00m (um metro);

Seção III Dos Hotéis e Congêneres

Art. 59. As edificações destinadas a hotéis, tais como hospedarias, asilos e internatos, além de atender às disposições desta Lei

que lhe forem aplicáveis, deverão:

I - ter, além dos apartamentos ou quartos, sala de estar e vestíbulo com local para instalação de portaria;

II - ter vestiário e instalação sanitária privativos para o pessoal de serviço e separados por sexo;

III - ter, em cada pavimento, instalações separadas por sexo para hóspedes, na proporção de um vaso sanitário um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada 72,00m² (setenta e dois metros quadrados) de área ocupada por dormitórios desprovidos de instalações sanitárias privativas;

IV - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo único. As instalações sanitárias, bem como as cozinhas, copas, lavanderias e despensas, quando houver, deverão ter piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável.

TÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 60. A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou a realização de obra ou serviço que ofereça perigo de caráter público ou a pessoa que o execute ensejará NOTIFICAÇÃO ao infrator para regularização da situação ao prazo que lhe for determinado.

Art. 61. O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada situação que lhe deu causa acarretará o EMBARGO das obras, dos serviços ou do imóvel até sua regularização.

Art. 62. O desrespeito ao embargo de obras serviços ou uso do imóvel, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator a MULTAS variáveis do VR ... a VR ... por dia de prosseguimento das obras ou serviços ou de uso do imóvel e revelia do embargo, e cumulativamente sujeitará o infrator a INTERDIÇÃO do canteiro de obras ou do imóvel e ainda a DEMOLIÇÃO das partes em desacordo com as disposições desta Lei, se necessário com uso de força.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 63. Nas edificações executadas antes da publicação da presente Lei que não estejam de acordo com as exigências aqui estabelecidas, reformas ou aplicações que impliquem aumento de sua capacidade utilização somente permitidas caso não venham agravar as discordâncias já existentes.

Art. 64. Enquanto não houver Lei Municipal específica, o uso e a ocupação dos lotes edificáveis para fins urbanos serão condicionados às seguintes normas:

I - nas áreas não servidas por roda de esgoto é obrigatória a construção da fossa com sumidouro;

II - estabelecimentos comerciais ou de serviços podarão coexistir com moradias numa mesma edificação ou em edificações separadas num mesmo lote, desde que:

- a) tenham acesso a logradouro público independente de acesso à moradia;
- b) seu horário de funcionamento seja diurno, limitando-se a período compreendido entre 6 a 22 horas.

(VER OBSERVAÇÃO 24)

III - o coeficiente de aproveitamento não poderá ser superior a 1,5;

IV - a edificação poderá não ter recuo lateral ou de fundos, desde que atenda ao disposto nos Artigos 19 a 20 desta Lei;

V - a edificação poderá não ter recuo de frente desde que:

a) não será obrigatório o recuo frontal nas vias públicas que possua o mínimo de 70% (setenta por cento) de edificações já construídas sem recuo.

Parágrafo único. O Executivo Municipal poderá exigir, por Decreto, que em lotes situados em encostas de declividade superior

a 10% (dez por cento as edificações respeitem recuo de fundos ou lateral, com a finalidade de facilitar o escoamento de água pluviais a instalação da redes coletoras de esgoto.

(VER OBSERVAÇÃO 25)

Art. 65. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pinhalzinho, 07 de Junho de 1988.

BENEDITO LAURO DE LIMA

Prefeito Municipal

SONIA AP. CRUCIANI

Secretária

Download Anexo: Lei Ordinária Nº 407/1988 - Pinhalzinho-SP

([www.leismunicipais.comhttps://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/pinhalzinho-sp/1988/anexo-lei-ordinaria-407-1988-pinhalzinho-sp-1.pdf](https://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/pinhalzinho-sp/1988/anexo-lei-ordinaria-407-1988-pinhalzinho-sp-1.pdf))

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 24/06/2022