



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

OF. N.º

01

L E I N.º 407/88

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 E
ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

segue . . .



OF. N.º

SUMÁRIO

TÍTULO 1

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO 1

DOS OBJETIVOS.....1º

CAPÍTULO 11

DAS DEFINIÇÕES.....3º

TÍTULO 11

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO 1

DO ALVARÁ DE OBRAS.....4º

CAPÍTULO 11

DO HABITE-SE.....9º

CAPÍTULO 111

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....16º

TÍTULO 111

DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO 1

DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL

SEÇÃO 1

Dos Materiais de construção.....17

SEÇÃO 11

Dos Muros, cercas e Tapumes.....18

SEÇÃO 111

Das Edificações junto a Divisas de Lotes.....20

SEÇÃO 1V

Das Dimensões de compartimentos.....24

SEÇÃO V

Das Condições de Circulação e Acesso.....27

SEÇÃO VI

Das Condições de Iluminação e Ventilação.....35

SEÇÃO VII

Das Garagens.....41

CAPÍTULO 11

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS.....42



OF. N.º

CAPÍTULO III

DOS ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

SEÇÃO I

Dos Locais para Comércio ou Prestação de Serviços em geral.45

SEÇÃO II

Dos Locais de Reunião e Salas de Espetáculos.....46

SEÇÃO III

Dos Locais de manipulação de Gêneros Alimentares.....47

SEÇÃO IV

Dos Escritórios, Consultórios e Congêneres.....49

SEÇÃO V

Das Farmácias, Ambulatórios e Congêneres.....50

SEÇÃO VI

Dos Mercados, Supermercados e Agrupamentos de Lojas.....51

SEÇÃO VII

Das Garagens Comerciais.....53

CAPÍTULO IV

DOS ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS.....54

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES PARA FINS ESPECIAIS

SEÇÃO I

Das Escolas e Congêneres.....58

SEÇÃO II

Dos Hospitais e Congêneres.....59

SEÇÃO III

Dos Hotéis e Congêneres.....60

TÍTULO IV

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....61

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS.....64



OF. N.º

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

- ART. 1º - Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios efetuada por particulares ou entidade pública, a qualquer título, é regulada pela presente Lei, obedecidas as normas federais e 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 de interesse para a comunidade; e
 - III - promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

- ART. 3º - Para efeito da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:
- I - alinhamento: a linha divisória entre 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, em 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 mesmo 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 duas 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



OF. N.º

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 construtivo em comum, tais como corredores, escadas, vestíbulos, etc;

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

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

XIII - garagem individual: espaço destinado a estacionamento de uso privativo de uma unidade autônoma;

XIV - garagem 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 de uso comum da população;

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

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

(VER OBSERVAÇÃO 3)

XXIII - taxa de ocupação: a relação entre a área ocupada por edificação, num 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;



OF. N.º

- XXV - unidade autônoma: conjunto de 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 11

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

CAPÍTULO 1

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 - Excetua-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-Para 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:

- 1 - para edificação residencial unifamiliar não integrante de conjunto, com área / construída total de até 125,00 ² (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 e 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)

11- 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



- OF. N.º 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 (es); planta de cobertura, fachada, altura do muro de divisa, nos lotes de esquina, no trecho correspondente ao chanfro ou curva.
- d - localização de postes e árvores no trecho de passeio correspondente ao alinhamento do (s) lote (s);
- e - outros elementos solicitados pela Prefeitura para perfeita compreensão do projeto.

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

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, contados da data de sua expedição.

CAPITULO 11

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. 10º - 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 pagas as taxas e os emolumentos devidos, será expedido o "habite-se".

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

Art. 12º - Estando as obras de acordo com as normas técnicas da legislação municipal pertinente, inclusive as da presente Lei, e em desconformidade com os elementos a que se refere o artigo 5º desta Lei, poderá ser expedido "habite-se, median-



OF. N.º te 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 e 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 forem modificadas, e demolidas se necessário, para torná-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 à 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 - Na 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.



OF. N.º

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

Art.17 - Muros e cercas em jardins e quintais, inclusive os de divisa, poderão ser / executados com materiais opacos somente até a altura de 2,00 (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, para 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 e segurança dos pedestres e a visibilidade para o tráfego de veículos nos lotes de esquina.

SEÇÃO III

Edificações junto a divisas de lotes

Art.19º - Nas paredes situadas junto às divisas dos lotes não podem ser abertas 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 escurram para lote vizinho.

(VER OBSERVAÇÃO 7)
Art.21º - Em nenhuma hipótese elementos construídos ou instalações poderão interferir com a posteação ou a arborização de logradouros públicos.

Art.22º - As edificações não poderão apresentar elementos salientes, tais como degraus, elementos basculantes de janelas, marquises, sacadas, floreiras e elementos decorativos, que se 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 de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), desde que não se projetem além de 0,80m (oitenta /



OF. N.º 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. 23º - 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 estudo, trabalho ou lazer, bem como cozinhas e lavanderias em edificações não residenciais, deverão ter:

- I - Área maior ou igual a 6,00 m² (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. 24º - 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 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) em caso de forro plano, e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), em caso de forro inclinado.
- III - Forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro.

Art. 25º - 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 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros);
- II - pé-direito maior ou igual a 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- III - forma tal que permita a inscrição de um círculo de 1,00 m (um metro) de diâmetro.



OF. N.º

SEÇÃO V

Condições de circulação e acesso

Art. 26º - 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 e 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; e 58 desta lei.

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

- I - ter largura superior ou igual a:
 - a - 0,70 m (setenta centímetros) quando forem de uso ocasional e derem acesso somente a compartimentos de utilização transitória, tais como gabinete sanitários e depósitos, ou a instalações, tais como caixas d'água ou casas de máquinas;
 - b - 0,90 m (noventa centímetros) quando forem de uso privativo de uma unidade autônoma, residencial ou não;
 - c - 1,20 m (um metro e vinte centímetros, quando forem de uso comum, em edificações com área construída inferior ou igual a dois mil metros quadrados e com número de pavimentos inferior a cinco;
 - d - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando forem de uso comum nos demais 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 passagem livre entre lances de escadas superpostos, superior ou igual a 2,00m (dois metros);
- III - ter piso e elementos estruturais de material incombustível, quando atenderem a mais de dois pavimentos.

Art. 28º - 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.



OF. N.º

Art. 29º - Os degraus das escadas não poderão ter altura superior a 19cm (dezenove centímetros) nem largura inferior a 24 cm (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 40 cm (quarenta centímetros) de distância da extremidade de degrau junto ao lado interno da curva da escada.

(VER OBSERVAÇÃO 10)

Art. 30º - 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 de porta corta-fogo entre o patamar da escada e o "hall" de distribuição; e

(VER OBSERVAÇÃO 12)

IV - dispor, nos edifícios com nove ou mais pavimentos, de uma antecâmara entre o 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. 31º - 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, no ponto de acesso ao edifício, uma distância vertical superior a 12m (doze metros) e de, no mínimo, dois elevadores,



OF. N.º 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 existência de elevador em uma edificação não dispensa a instalação de escadas.

Art.32º - 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 25,00 m²(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 de uso comum.

(VER OBSERVAÇÃO)15

Art.33º - O sistema mecânico de circulação vertical - número de elevadores, cálculo de tráfego e 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.34º - Os compartimentos de permanência prolongada, tais como dormitórios, salas e refeitórios, ~~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 uma abertura que permita iluminação e ventilação natural



OF. N.º do compartimento, podendo ser janela, porta transparente, "vitro", lanternim ou "Sheds".

Art.35º - Para que uma abertura seja considerada capaz de iluminar e ventilar um compartimento de permanência prolongada, de verã estar situada junto a um es-paço descoberto que permita a inscrição , em plano horizontal, de dois circulos 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 e 6m (quatro e seis metros);
- C - "D" não inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) para edificação de altura entre 6 e 7 m (seis e sete metros) e no caso de "Sheds" ou lanternins.

(VER OBSERVAÇÃO 16 e 17)

§1º - Nas edificações com altura superior a 7m (sete metros) o diâmetro mínimo / "D" será de 1,50m (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 $D = \frac{H}{4}$ onde H é igual à distância entre o forro do primeiro pavimento e a cobertura do último pavimento da edificação, distancia essa medida na fachada onde se encontram as aberturas dos compartimentos a serem iluminados e ventilados.

(VER OBSERVAÇÃO 16 a)

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

Art.36º - Se a abertura estiver em 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 com os requisitos explicitados no artigo 35 desta lei.

(VER OBSERVAÇÃO 18)

Art.37º - Os compartimentos de utilização transitórias, tais como sanitários, vestiários, depósitos e despensas, deverão ter pelo menos uma cobertura que perai



OF. N.º

ta ventilação natural, exceto nos casos em que se aplique o art.39 desta lei.

§1º - Para que uma abertura seja considerada capaz de 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 entre 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.38º - Em compartimentos destinados exclusivamente a circulação, tais como escadas, corredores e vertíbulos, dispensa-se abertura de comunicação direta para o espaço exterior, ressalvado o disposto nos artigos 30 e 40 desta lei.

Art.39º - 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.40º - Todos os compartimentos destinados a garagem deverão obedecer às seguintes disposições:

- 1 - ter pé-direito de 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 de 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; 4m (quatro metros) quando formar ângulo de 45º ou 6m (seis metros) quando formar ângulo de 90º;

(VER OBSERVAÇÃO 20)



OF. N.º

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 5m (cinco metros) no mínimo, do alinhamento do terreno.

CAPÍTULO 11

DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Art.41º-Nas edificações residenciais, além de atender ao disposto no capítulo 1 deste título, no que for pertinente, cada unidade autônoma residencial deverá ter, pelo menos, um compartimento destinado exclusivamente a higiene pessoal com instalação sanitária, e 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 chaveiro 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.42º-Nas edificações residenciais multifamiliares e nas residências agrupadas horizontalmente, cada unidade autônoma residencial deverá ter área construída não inferior a 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) e ter 3 (três) compartimentos no mínimo.

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

CAPÍTULO 11

DOS ESTABELECIMENTOS DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

SEÇÃO 1

Art.44º-As lojas e locais para comércio em geral, além de atender ao disposto no capítulo 1 deste título, no que for pertinente, deverão:

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

OF. N.º

17

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 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).

Art.45- Os locais de reunião, tais como locais de culto, salas de baile, casas noturnas, salões de festas e similares, bem como salas de espetáculos, cinemas, teatros e 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 1,60 m² (um metro e sessenta centímetros quadrados) de área construída bruta.

II-ter instalações sanitárias para cada sexo com as seguintes proporções mínimas, 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 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), a qual terá um acréscimo de 0,001 m (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 mínima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares, a ser aumentada à razão de 0,001m (um milímetro) por lugar excedente;

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

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

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



OF. N.º

- V - as portas deverão ter a mesma largura dos corredores; e as de saída de público deverão ter largura total (soma de todos os vãos) correspondendo a 0,01m (um centímetro) por lugar, não podendo ter menos de 1,50m (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 1,70m (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 compartimentos discriminados no caput deste artigo, incluindo-se balcões, mezaninos e similares, deverão: ter pé-direito mínimo de:
- a - 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), quando a área do compartimento não exceder 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados);
 - b - 3,20 m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento for maior que 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) e não exceder 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados); e
 - c - 4,00 m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados).
- VIII - ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas de ABNT.
- IX - ter todos os pisos situados acima do pavimento térreo e os respectivos elementos de sustentação de material incombustível.

SEÇÃO III

DOS LOCAIS DE MANIPULAÇÃO DE GÊNEROS ALIMENTARES

Art.46 - Em qualquer estabelecimento comercial ou de 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 150,00 m² (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.



OF. N.º

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 de vaso, lavatório (e mictório, quando masculino) para cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área útil, ou fração.

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

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

SEÇÃO V

DAS FARMÁCIAS, AMBULATÓRIOS E CONGÊNERES

Art. 49 - Nas farmácias, ambulatórios, consultórios, enfermarias e congêneres, os compartimentos destinados à guarda de drogas, aviação de receitas, curativos e aplicações de injeções deverão ter piso e paredes, estas até a altura mínima de 2,00 (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 - Os 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 4,00 m (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



OF. N.º

10,00 m² (dez metros quadrados) cada uma, podendo ser ventiladas através da galeria e iluminadas artificialmente, desde que sua área de piso (s) não ultrapasse o quadrado da testada (L) de loja para a 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, e, 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 lavagem 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 1,00 (um metro) acima da calha;
 - III - ter dispositivos de prevenção contra incêndio de acordo com as normas da ABNT.
- Art. 54 - Nas edificações industriais, os compartimentos de permanência prolongada deverão atender às seguintes disposições:
- I - quando tiverem área superior a 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados), deverão ter pé-direito mínimo de 3,20 m (três metros 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)



OF. N.º

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 1,00 m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50 m (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 de fabricação e manipulação de produtos alimentares ou de medicamentos deverão ter:

- I - as paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00 m (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 sanitários; e
- 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 bruta:
 - a - um vaso sanitário para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), um miotório para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), e um lavatório para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo masculino;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

OF. N.º

2/2

- b b - um vaso sanitário para cada 20,00 m² (vinte metros quadrados) e um lavatório para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados), para alunos do sexo feminino; e
 - c - um bebedouro para cada 40,00 m² (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 de ferro 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 de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, sendo os compartimentos correspondentes pavimentados e revestidos, até a altura mínima de 2,00 (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 90,00 m² (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 300,00 m² (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 2,00 m (dois metros), com, digo, revestidos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

23

OF. N.º

- IV - ter necrotário com:
- a - pisos e paredes, até a altura mínima de 2,00 (dois metros), revestidos com material impermeável e lavável;
 - b - aberturas de ventilação dotadas de tela milimétrica ou outro dispositivo que impeça a entrada de insetos; e
 - c - instalações sanitárias;
- V - ter instalações de energia elétrica de emergência;
- VI - ter instalação e 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, revestimento 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 2,30 m (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 acamados será, no mínimo, de 1,00 m (um metro);

SEÇÃO III

DOS HOTÉIS E CONGÊNERES

Art. 59 - As edificações destinadas a hotéis e congêneres, tais como hospedarias, asilos e



OF. N.º

internatos, além de atender às disposições desta Lei que lhes 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, instalação, separadas por sexo, para hóspedes, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada 72,00 m² (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.
- Parág.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 2,00 m (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 no prazo que lhe for determinado.
- Art. 61 - O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa acarretará o EMBARGO das obras, dos serviços ou do uso 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 de 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 ampliações que impliquem'



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO

ESTADO DE SÃO PAULO

25

OF. N.º

aumento de sua capacidade de utilização somente permitidas caso não venham a 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 rede de esgoto é obrigatória a construção de fossa com sumidouro;
- II - estabelecimentos comerciais ou de serviços poderão 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 e 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 e 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 águas pluviais e a instalação de redes coletoras de esgoto.

(VER OBSERVAÇÃO 25)

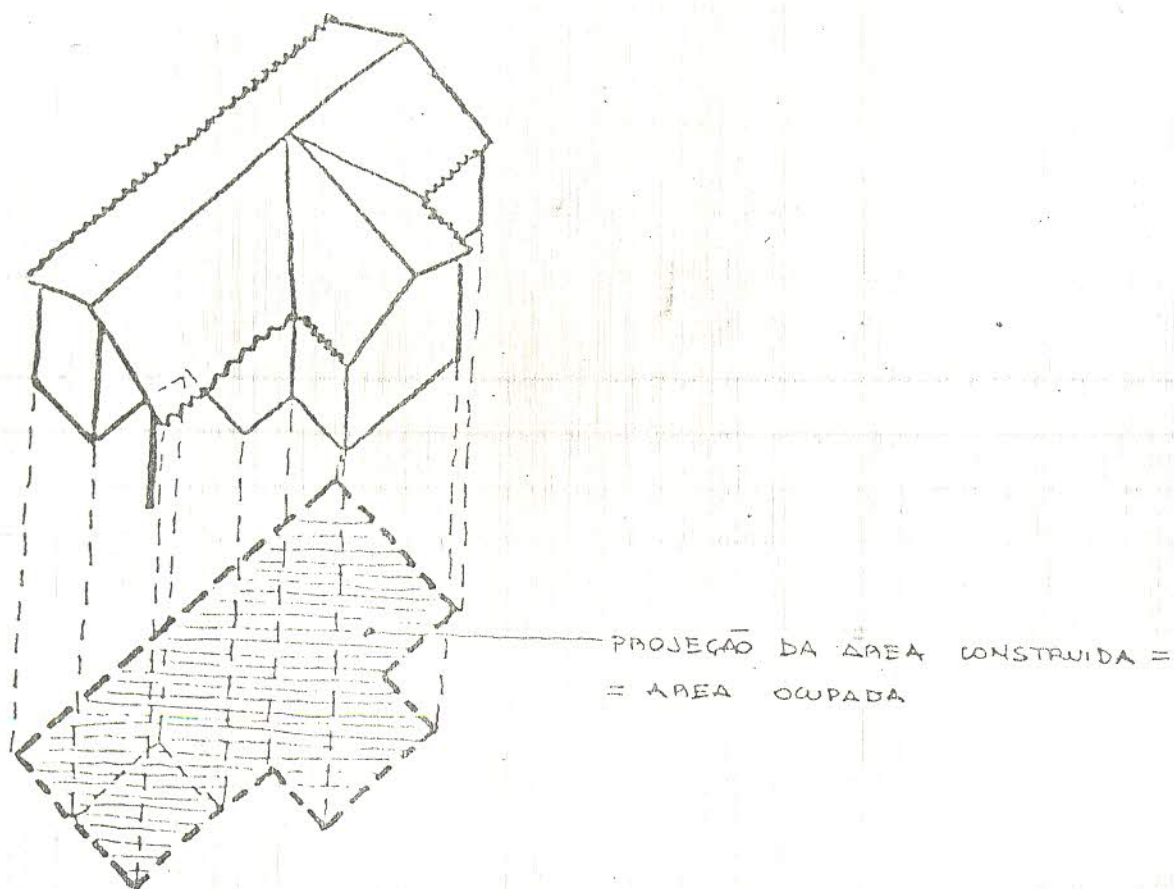
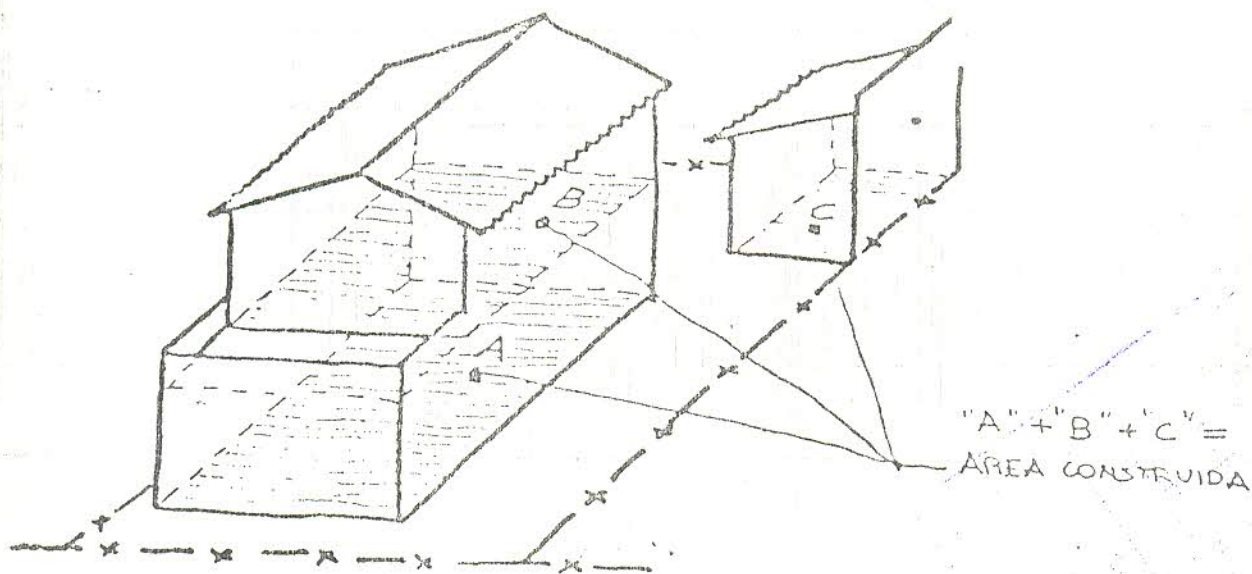
ART.65 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pinhalzinho, 07 de Junho de 1988


SONIA AP. CRUCIANI

Secretária


BENEDITO LAURO DE LIMA
PREFEITO MUNICIPAL

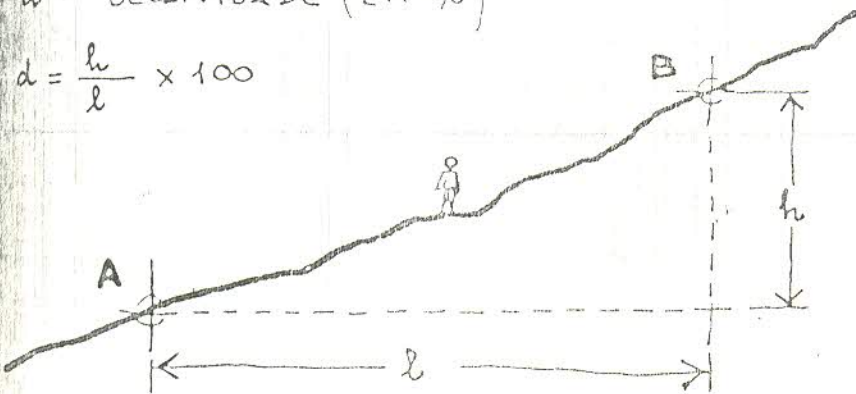


l - DISTANCIA HORIZONTAL

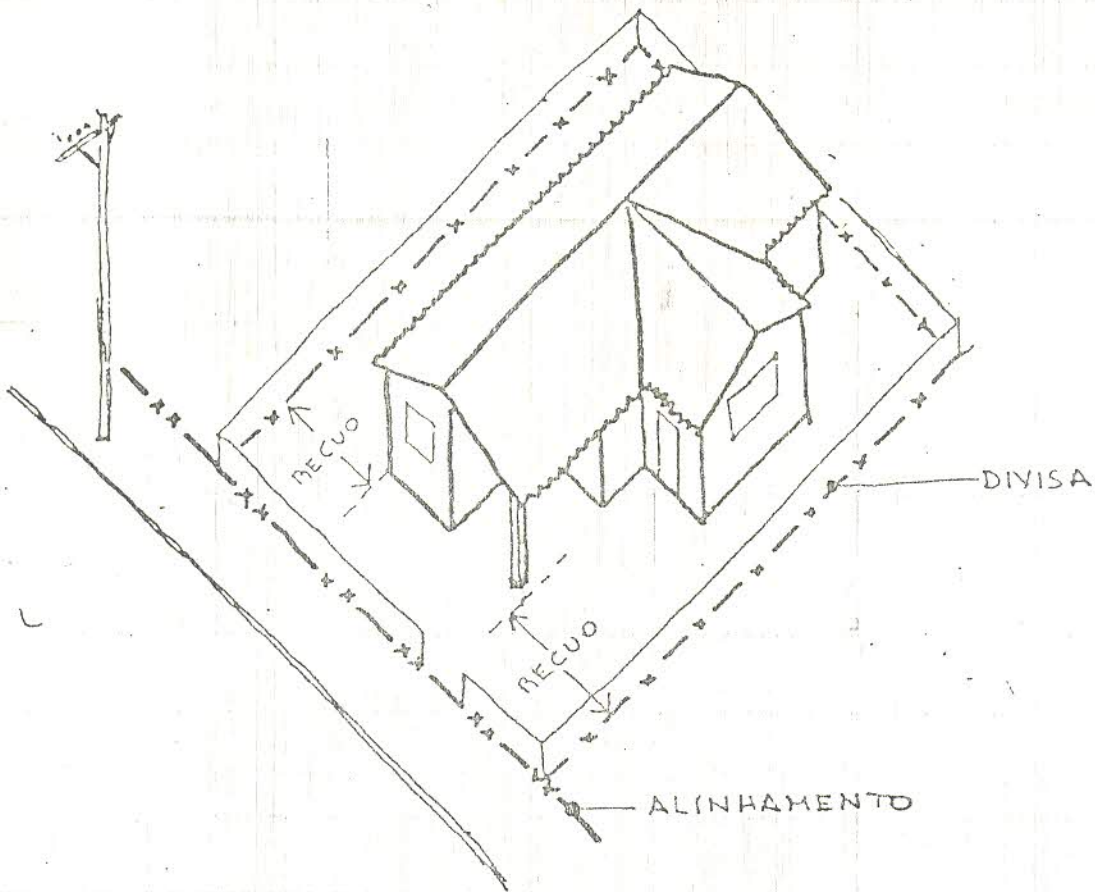
h - DIFERENÇA DAS COTAS ALTIMÉTRICAS DOS PONTOS A E B

d - DECLIVIDADE (EM %)

$$d = \frac{h}{l} \times 100$$



OBSERVAÇÃO 3 - ART. 3°





OF. N.º

OBSERVAÇÃO 04 - ARTIGO 5º

Para moradias pequenas, dispensa-se a apresentação de projeto completo; as informações exigidas são apenas aquelas suficientes para documentar aspectos essenciais, como os recuos e a área construída total.

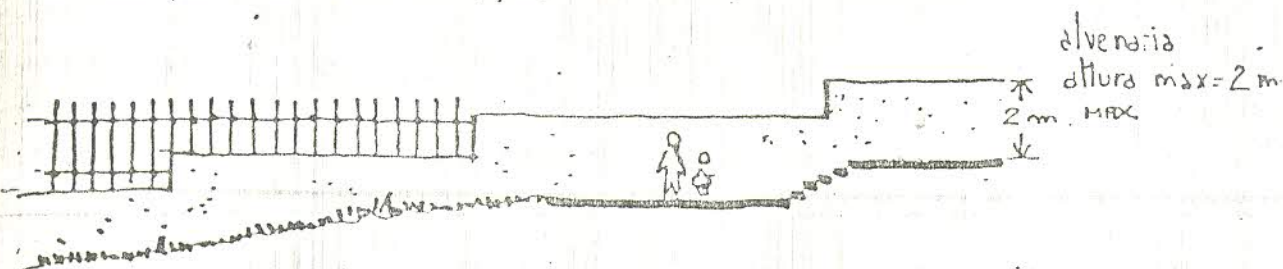
O limite de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), corresponde ao tamanho de um sobrado construído em lote de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) área mínima estipulada pela Lei Federal nº . . 6.766/79, e ocupando metade do lote, ou então a uma casa térrea construída em lote de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupando metade do lote.

OBSERVAÇÃO 05 - ARTIGO 12

Se a obra estiver sendo construída de acordo com as normas técnicas, embora diferente do projeto, ou mesmo que esteja sendo construída sem ter sido pedido alvará, facilita-se a regularização na fase de construção.

OBSERVAÇÃO 6 - ART. 17

A NORMA VISA POSSIBILITAR A SEGURANÇA SEM PREJUDICAR ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

29

OF. N.º

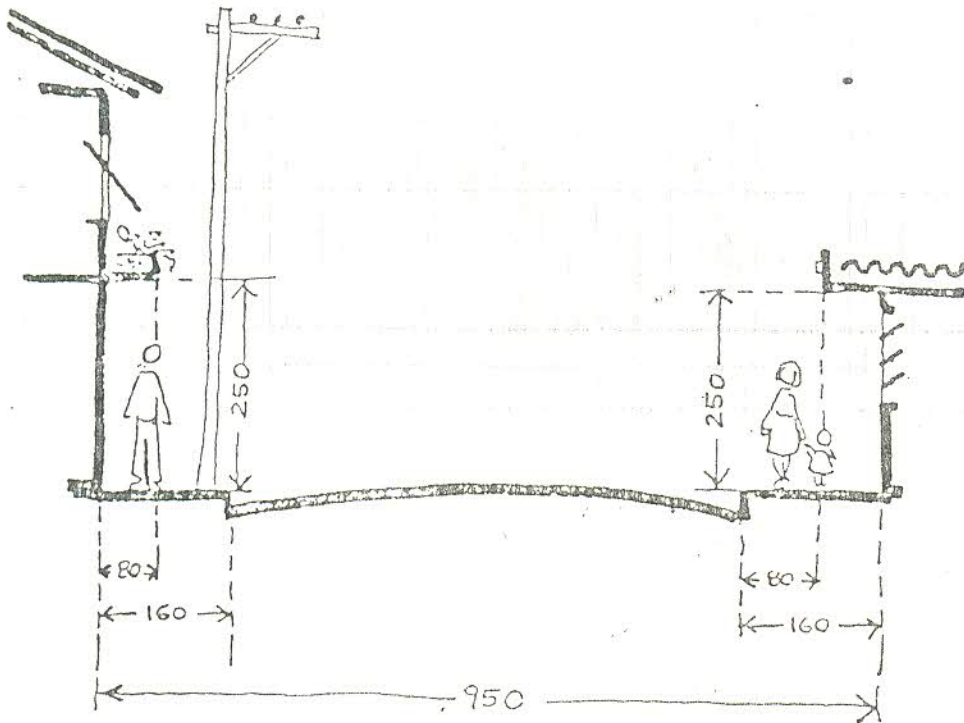
OBSERVAÇÃO 07 - ARTIGO 19, 20 e 35

Em anexo a esta minuta reproduzimos os artigos do Código Civil Brasileiro que tratam de relações de vizinhança.

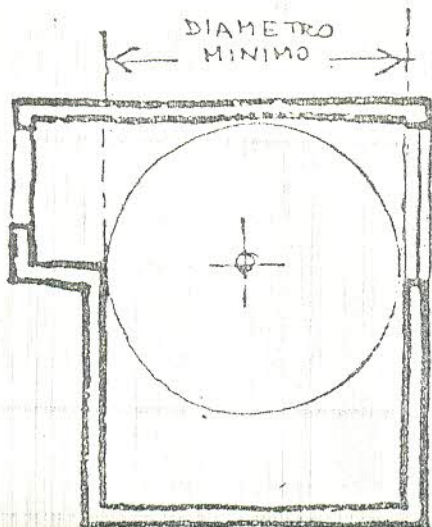
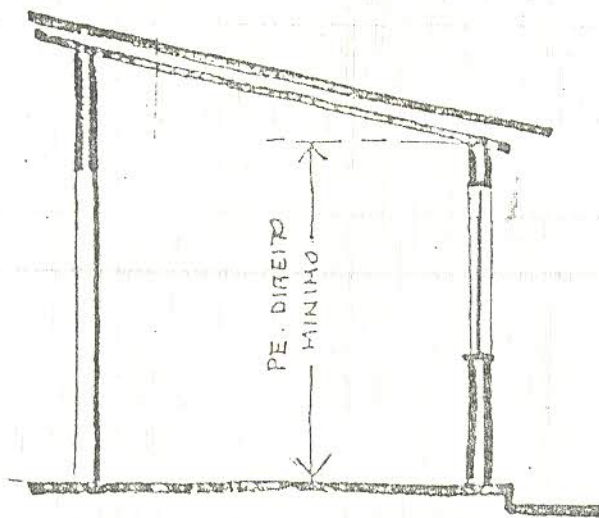
Nesta minuta admite-se que o recuo mínimo estabelecido pelo poder municipal, em casas térreas, seja de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), isto é, inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), enquanto que o Código Civil Brasileiro proíbe a abertura de janelas a menos de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

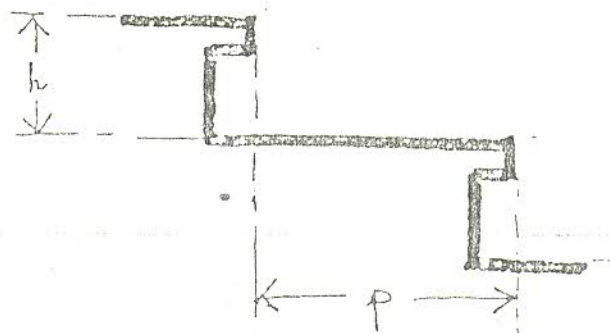
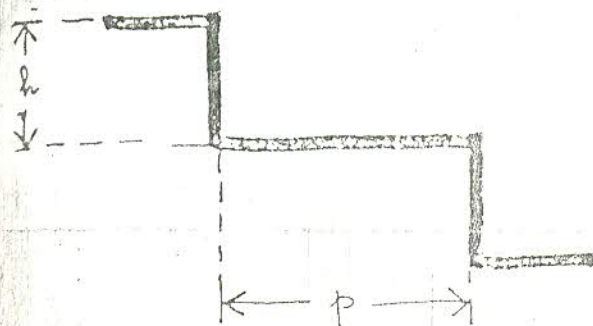
O motivo é a constatação da raridade de reclamações baseadas nessa norma do Código Civil.

Entretanto, se a Prefeitura admitir recuo inferior a 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), para paredes com coberturas, será oportuno que alerte o responsável pelo projeto ou pela obra do risco, que correrá, caso haja reclamações no prazo de um ano.



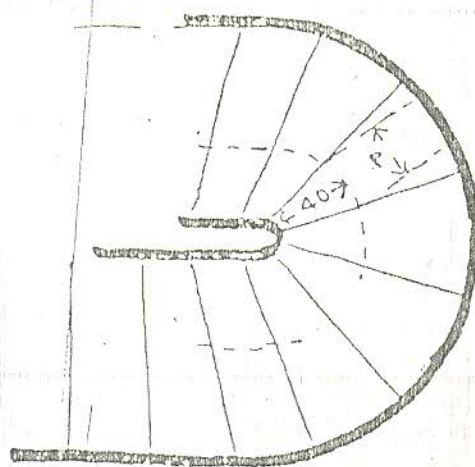
OBSERVAÇÃO 9 ART. 23 E 24





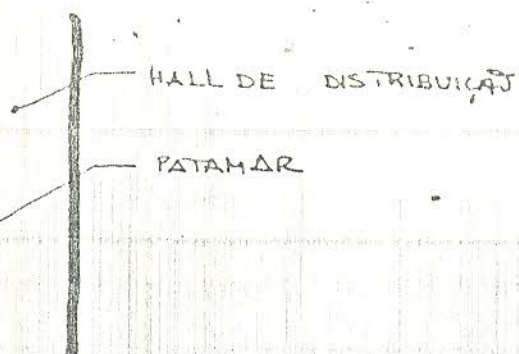
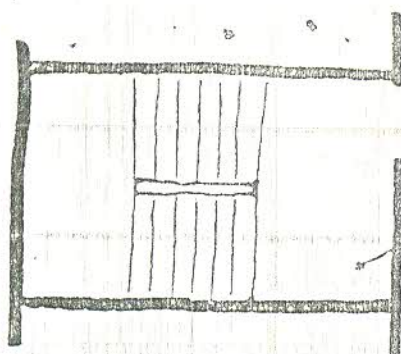
A RELAÇÃO ADEQUADA É A SEGUINTE :

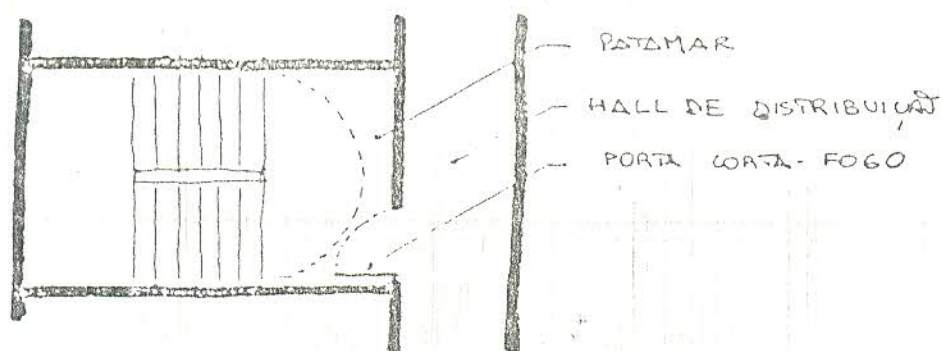
$$p = 62 - 2h \text{ (EM CM.)} \therefore h = \frac{(62 - p)}{2} \text{ (EM CM.)}$$



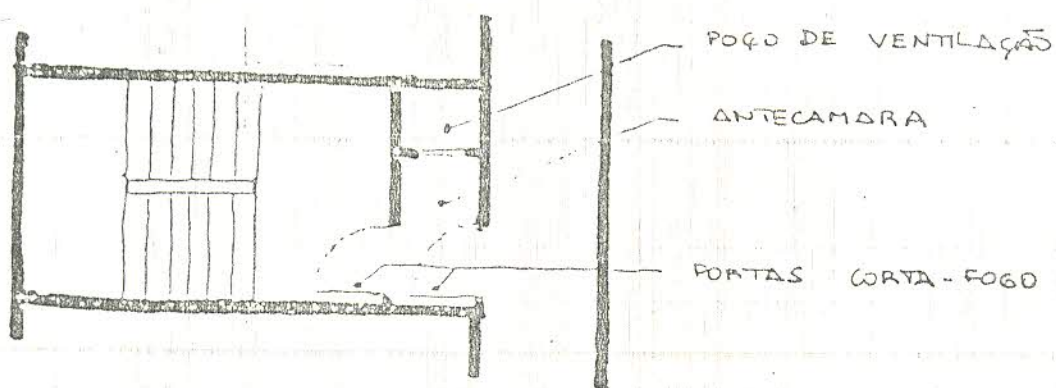
OBSERVAÇÃO 11

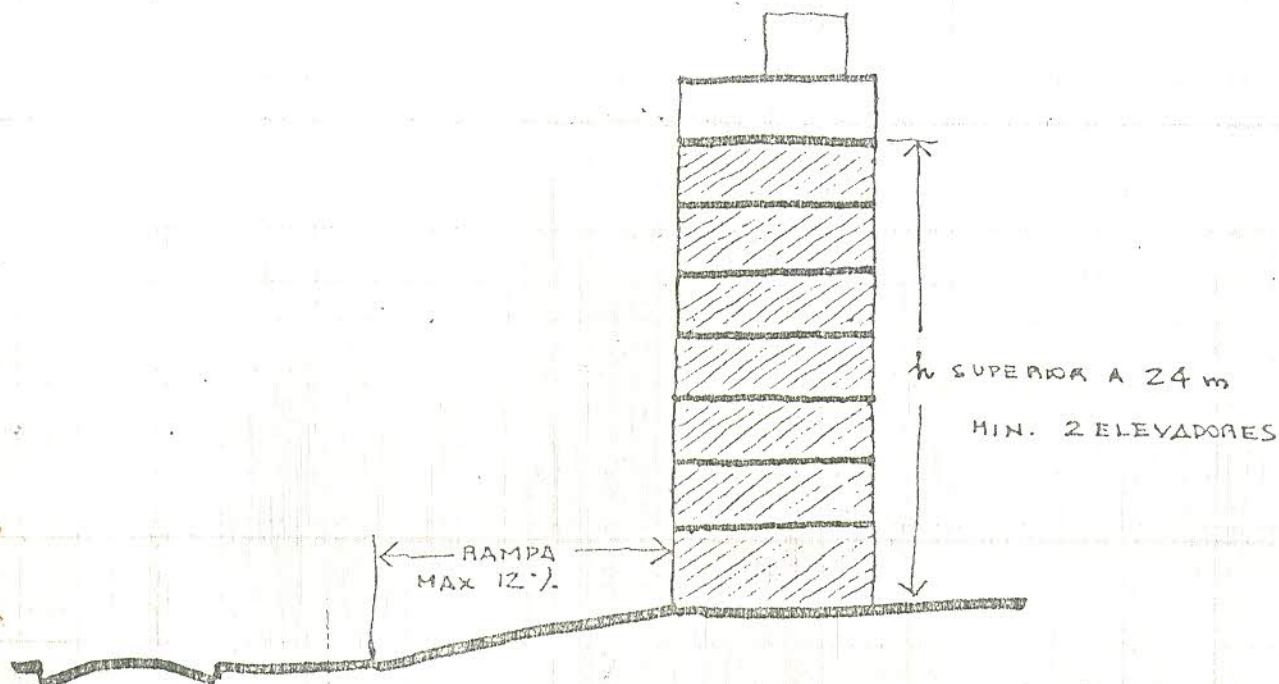
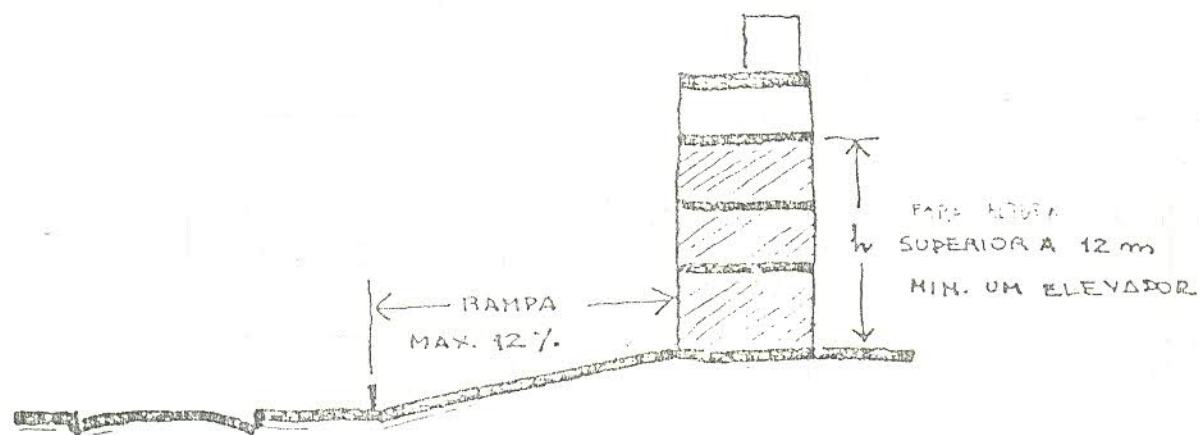
ART. 30





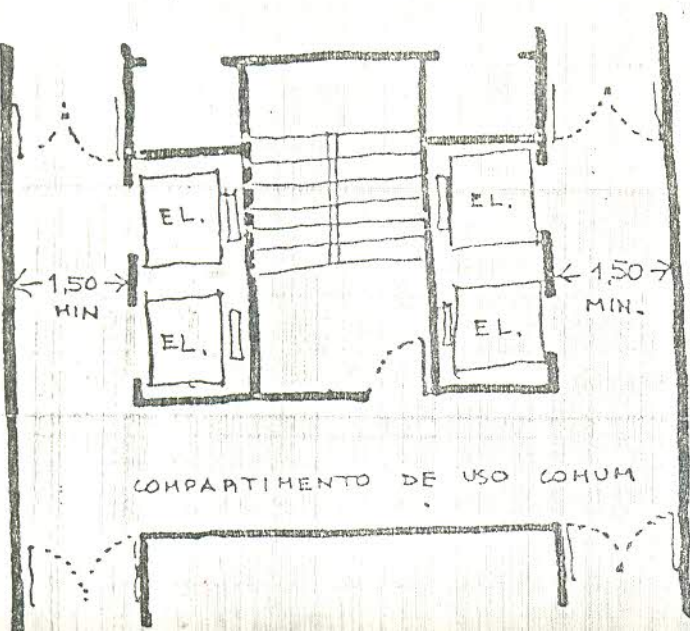
OBSERVAÇÃO 13 ART. 30-IV

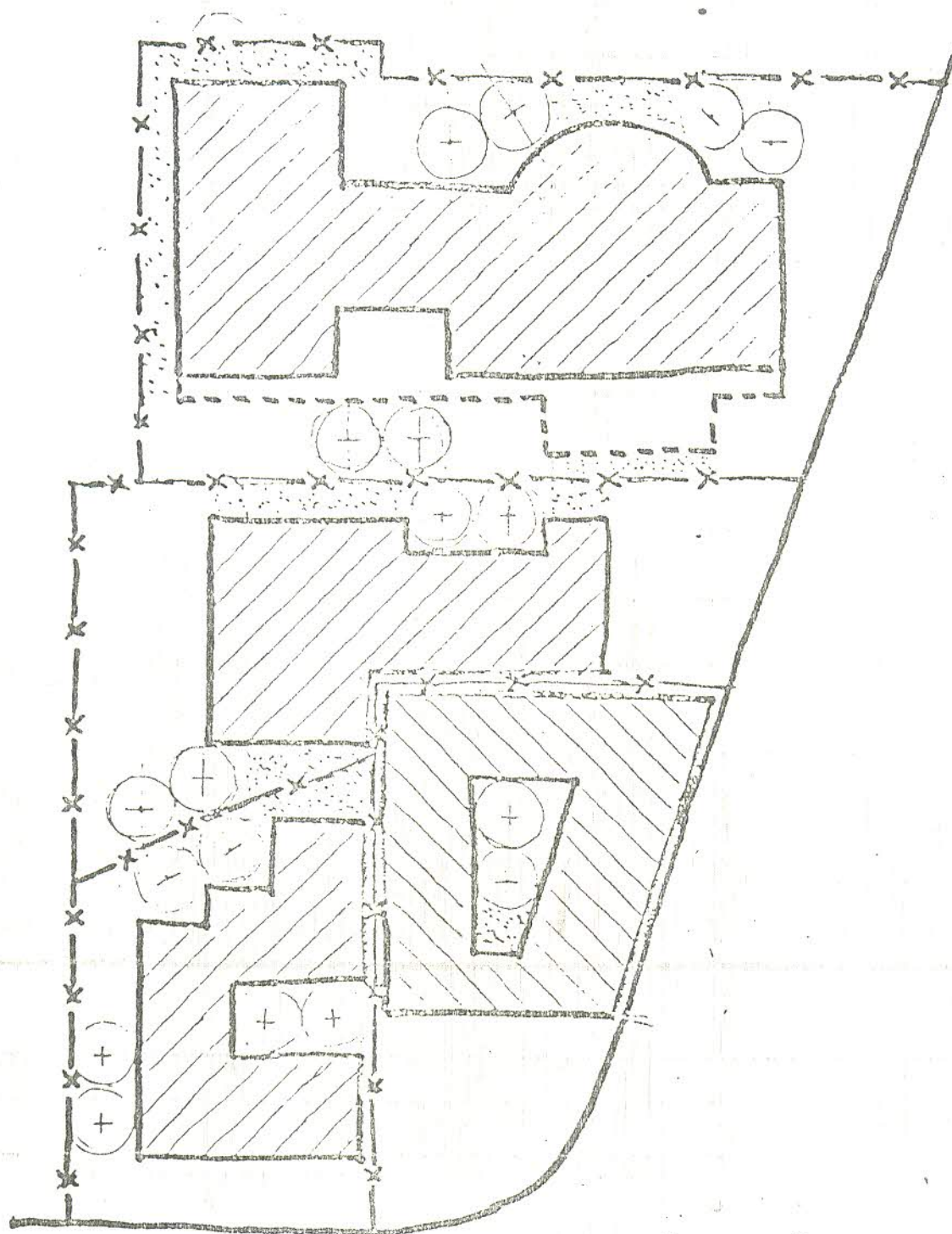




OBSERVAÇÃO 15

ART. 32



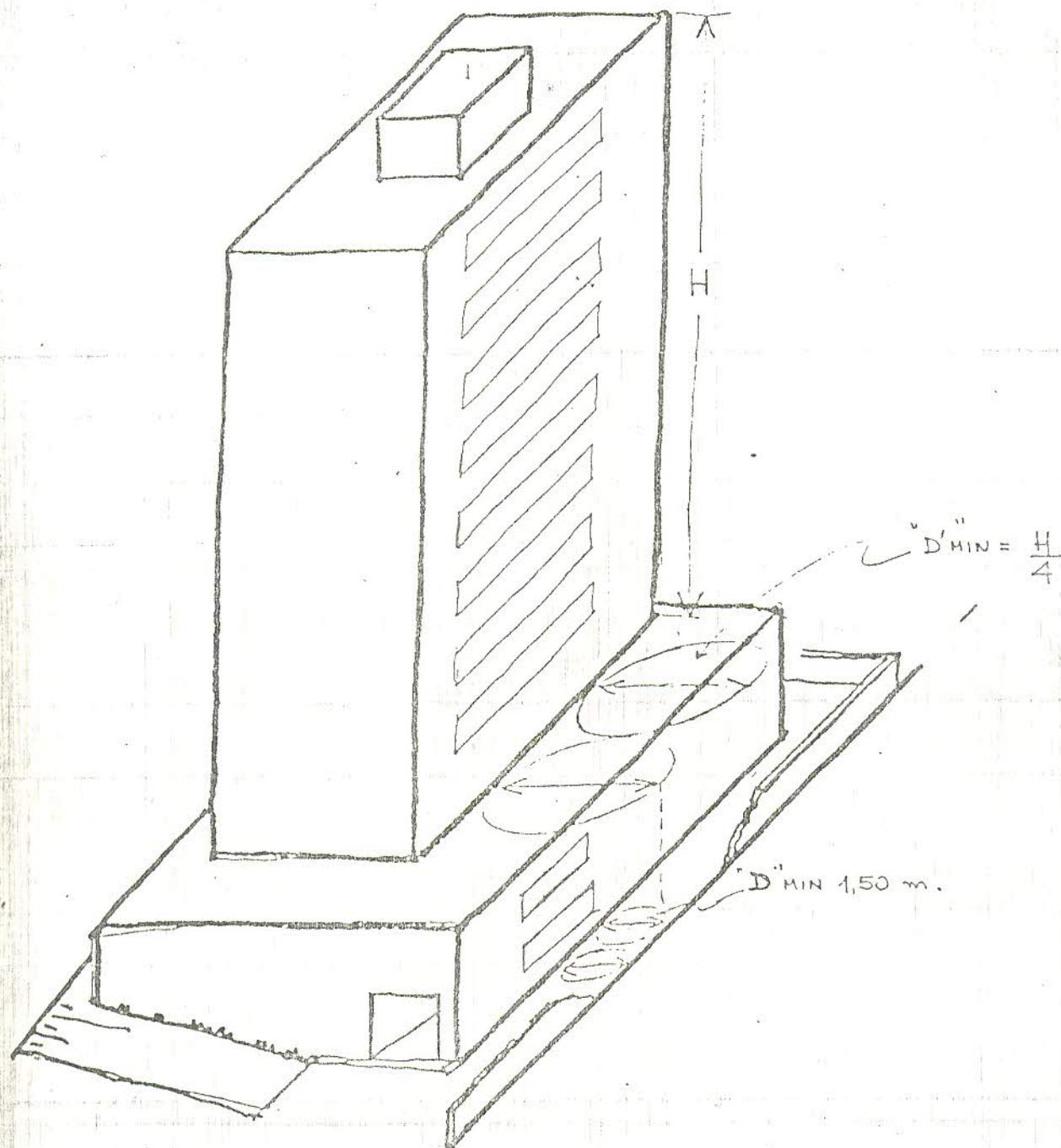


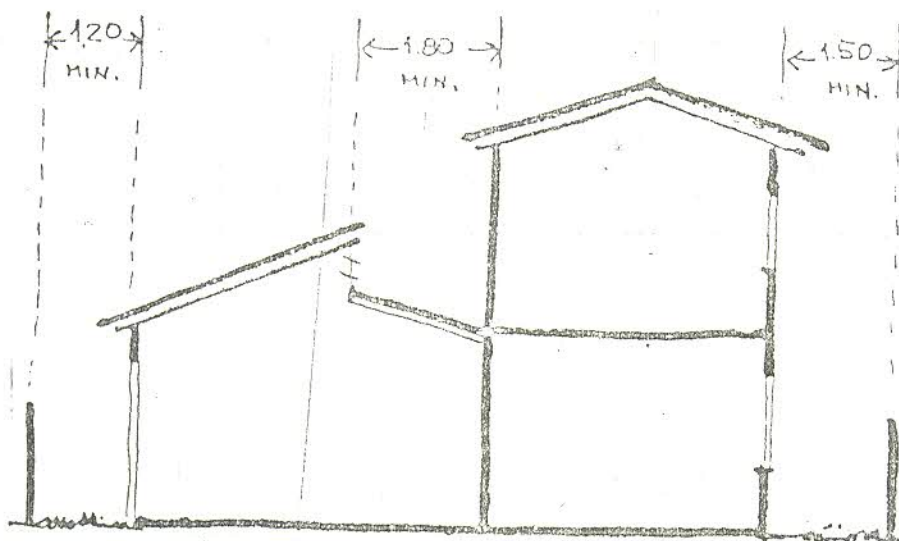
ESPAGO EXTERNO INSUFICIENTE
PARA ILUMINACIÓN

— X — X — DIVISA DE LOTE

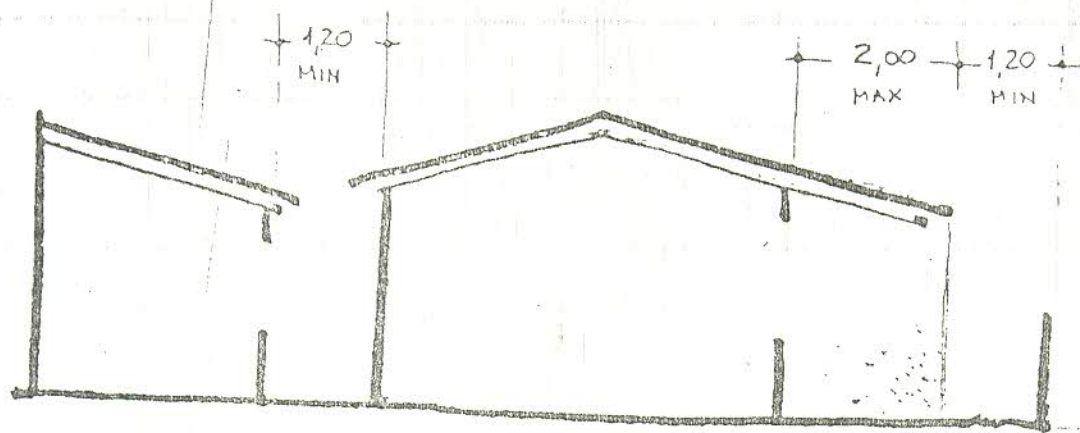
DIAMETRO MINIMO: VARIA COM A ALTURA DA EDIFICACAO

OBSERVAÇÃO 16 a ART. 35, § 1º

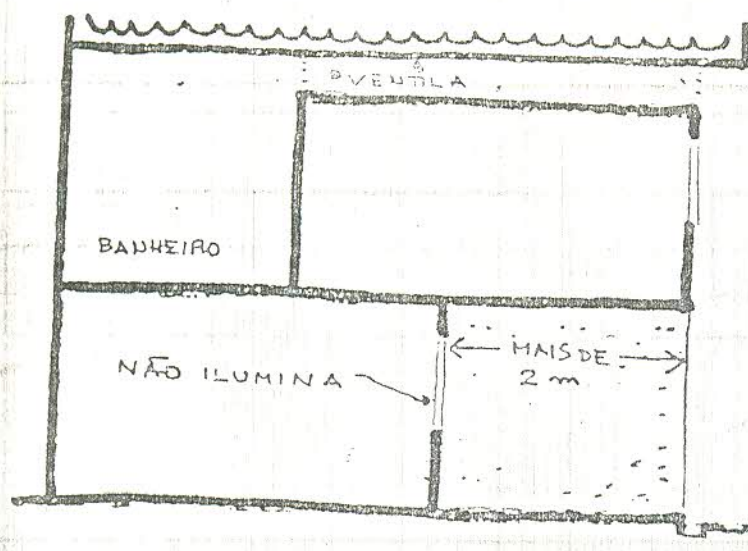


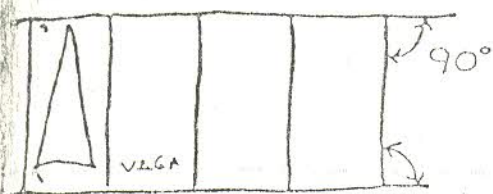


OBSERVAÇÃO 18 ART. 36



OBSERVAÇÃO 19 ART. 37





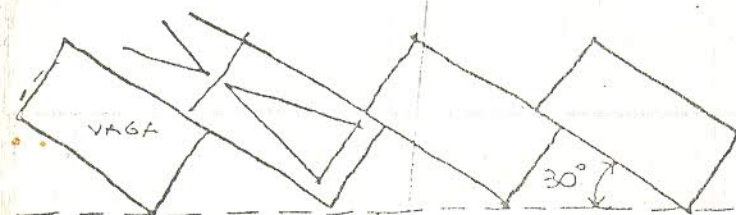
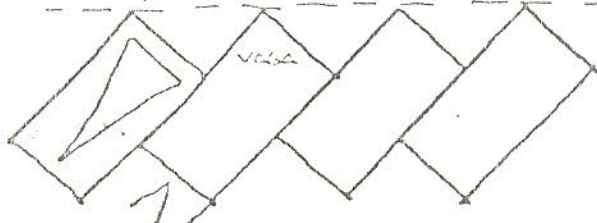
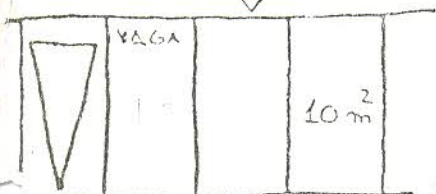
CORPELO

6m



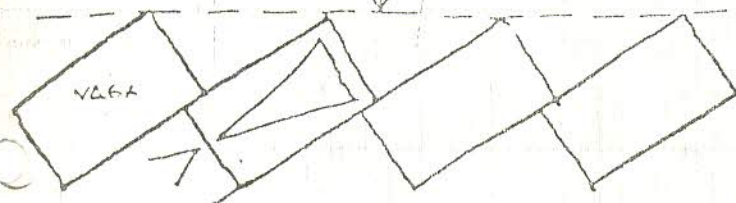
CORPELO

4m



CORPELO

3m



3m

VÃO DE ENTRADA

ATE 50 CARROS



VÃO DE ENTRADA



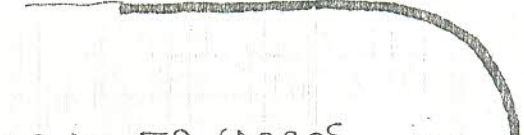
3m



VÃO DE ENTRADA

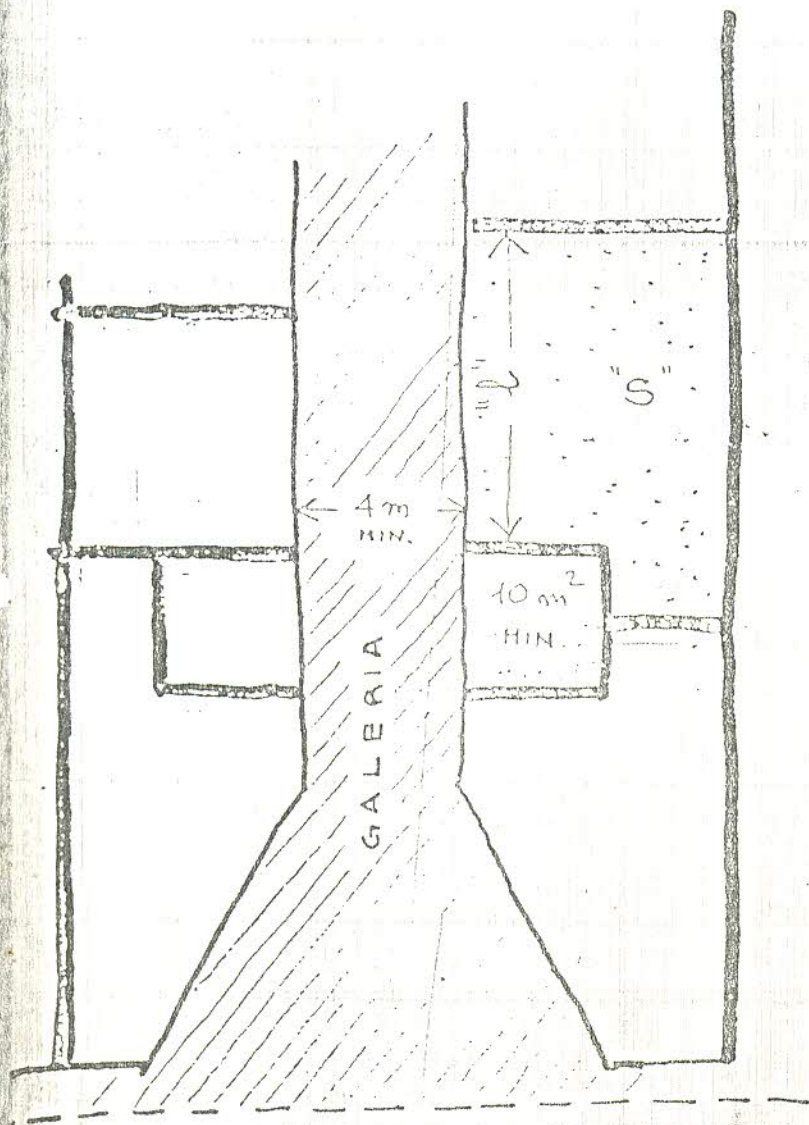


3m

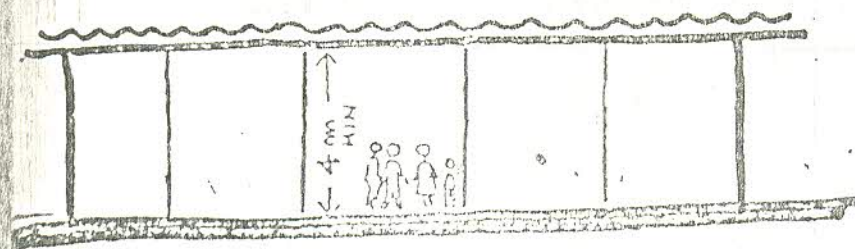


MAIS DE 50 CARROS

OBSERVACI3N 21 APT. 51



"S" MENOR OU IGUAL A "l"²





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHALZINHO
ESTADO DE SÃO PAULO

OF. N.º

39

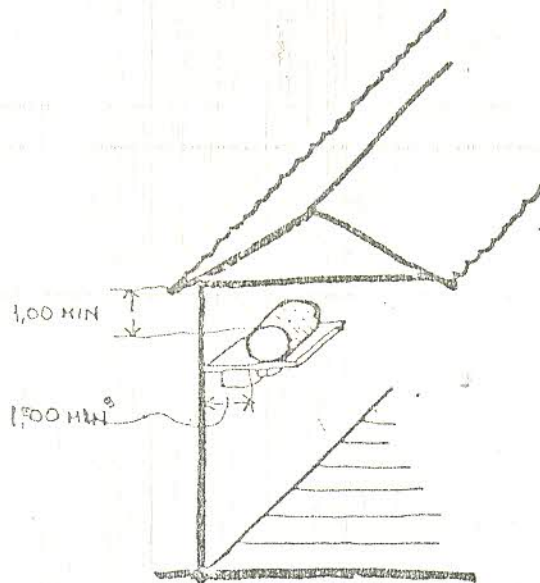
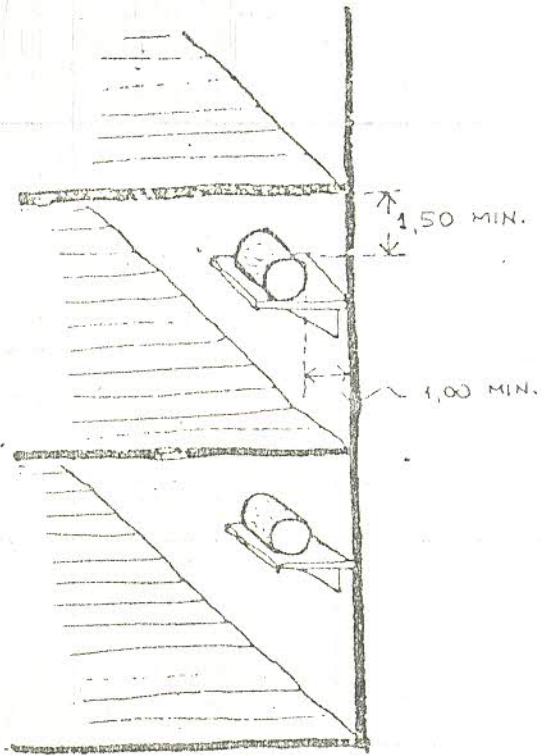
OBSERVAÇÃO 22 - ARTIGO 54

Sobre normas para prevenção de incêndios consultas: Decreto estadual nº 20811/83 "Especificações para instalações de Proteção contra Incêndios".

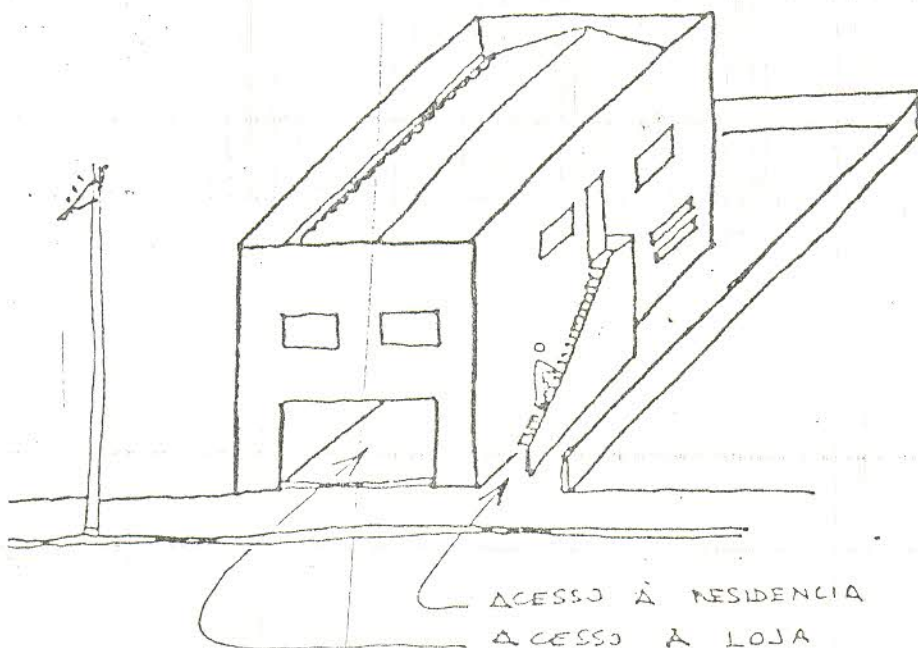
Norma NBR 5410, da ABNT (instalação elétrica)

Norma NB 165 da ABNT (para raios)

Resoluções nº 12/71; 9/75 e 16/75 do CNP - Conselho Nacional de Petróleo - Sobre armazenamento de gás liquefeito e petróleo.



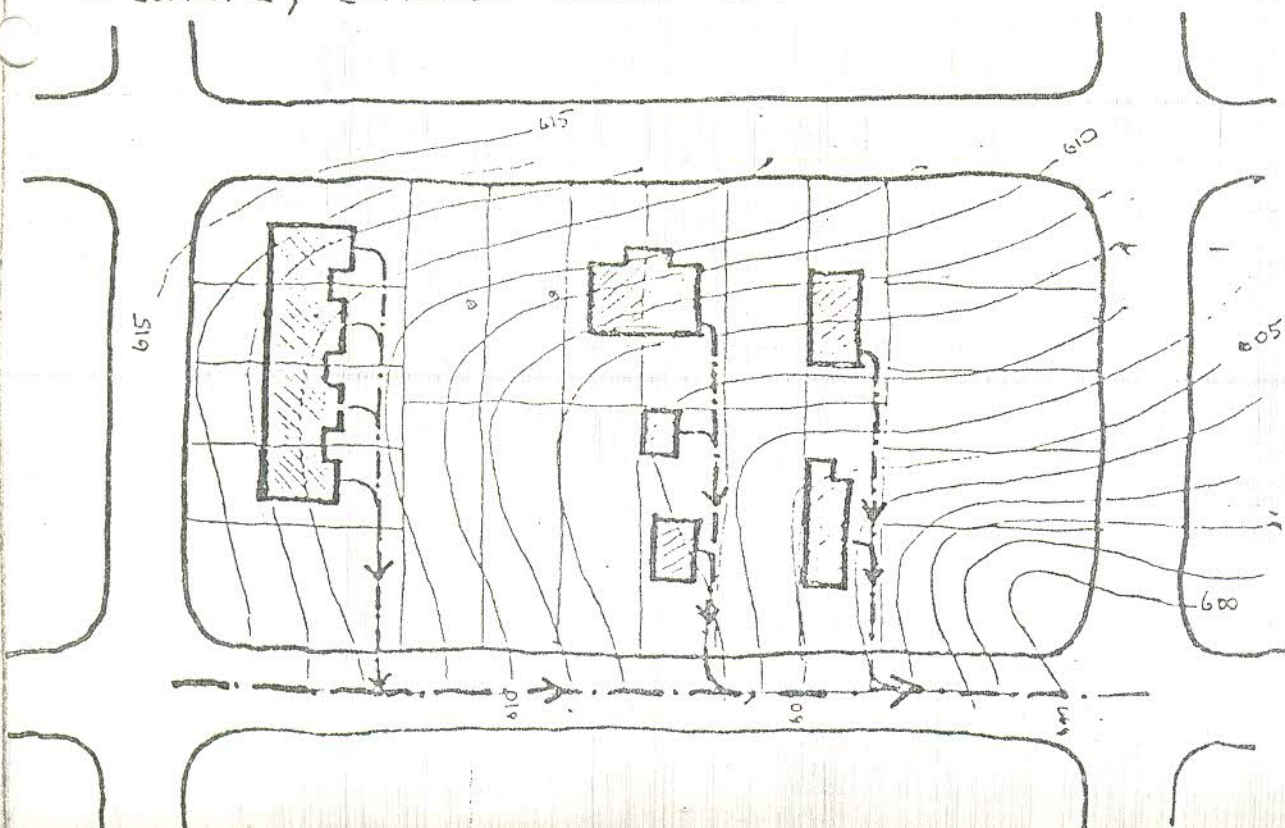
CASO O ACESSO AO LOTE SE DÊ POR VIA PARTICULAR, ESTA
FICA EQUIPARADA A LOGRADOURO PUBLICO



OBSERVAÇÃO 25

ART. 65

OS RECURSOS VISAM FACILITAR O ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E
EVENTUAL SERVIDÃO ADMINISTRATIVA PARA ESGOTO, NOS TERRENOS
A JUSANTE, EVITANDO BOMBEAMENTOS





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

42

SECRETARIA DO INTERIOR

FUNDAÇÃO PREFEITO FARIA LIMA - CEPAM

CENTRO DE ESTUDOS E PESQUISAS DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

A N E X O

172

Código Civil Brasileiro

Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, continua e incontestadamente, com justo título e boa fé.

• V. art. 698.

Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitam município diverso.

• Com a nova redação dada pela Lei nº 2.437, de 7-3-1955, os prazos anteriormente previstos eram de 10 e 20 anos, respectivamente.

• Sobre usucapido pro labore — V. art. 98 da Lei nº 4.504, de 30-11-1964, sobre o Estatuto da Terra.

• Os bens imóveis da União, seja qual for a sua natureza, não são sujeitos a usucapido (art. 200 do Dec.-lei nº 9.760, de 5-9-1946). V. também o art. 2º do Decreto nº 22.735, de 31-5-1933.

• A ação de usucapido nem regulada nos arts. 941 a 955 do Código de Processo Civil. O Decreto-lei nº 710, de 17-9-1938, tornou obrigatória a citação da Diretoria do Domínio da União, bem como dos representantes dos Estados ou do Distrito Federal, em todas as ações de usucapido, sob pena de nulidade. A Diretoria do Domínio passou a denominar-se Serviço do Patrimônio da União, pelo Decreto-lei nº 6.571, de 15-9-1944.

Art. 552. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a do seu antecessor (art. 496), contando que ambas sejam continuas e pacíficas.

Art. 553. As causas que obstatam, suspendem, ou interrompem a prescrição, também se aplicam ao usucapido (art. 619, parágrafo único), assim como ao possuidor se estende o disposto quanto ao devedor.

Do Direito das Coisas

173

Seção V

Dos direitos de vizinhança

DO USO NOCIVO DA PROPRIEDADE

Art. 554. O proprietário, ou inquilino de um prédio, tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.

• É concedida ação cominatória ao proprietário ou inquilino do prédio, para impedir que o mau uso da propriedade vizinha prejudique a segurança e sossego, ou saúde dos que o habitam (Cód. Proc. Civil, art. 275, II, §).
• Sobre abertura de poços e poluição de água — V. arts. 96 e 99 do Código de Águas (Dec. nº 24.643, de 10-7-1933).

• Sobre limitações em prédios de apartamentos — V. art. 19 da Lei nº 4.591, de 16-12-1964.

• V. o art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 4.771, de 15-9-1965 (Cód. Florestal), que considera uso nocivo da propriedade as ações e omissões contrárias às suas normas.

Art. 555. O proprietário tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou reparação necessária, quando este ameace ruína, bem como que preste caução pelo dano iminente.

• V. art. 1.523.

DAS ÁRVORES LIMÍTROFES

Art. 556. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

• V. art. 642.

Art. 557. Os frutos caídos de árvore, do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caírem, se este for de propriedade particular.

174

Código Civil Brasileiro

Art. 558. As raízes e ramos de árvores, que ultrapassarem a extrema do prédio, poderão ser cortados, até ao plano vertical divisorio, pelo proprietário do terreno invadido.

DA PASSAGEM FORÇADA

Art. 559. O dono do prédio rústico, ou urbano, que se achar encravado em outro, sem saída pela via pública, fonte ou porto, tem direito a reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo, quando necessário.

• V. art. 709, II.

Art. 560. Os donos dos prédios por onde se estabelece a passagem para o prédio encravado tem direito a indenização cabal.

Art. 561. O proprietário que, por culpa sua, perder o direito de trânsito pelos prédios oníguos, poderá exigir nova comunicação com a via pública, pagando o dobro do valor da primeira indenização.

Art. 562. Não constituem servidão as passagens e atravessadouros particulares, por propriedades também particulares, que se não dirigem a fontes, pontes, ou lugares públicos, privados de outra serventia.

DAS ÁGUAS

• Consultem-se: Decreto nº 24.663, de 10-7-1934 (Cód. de Aguas); Decreto nº 24.673, de 11-7-1934 (Cita taxa a que se referem os Cód. de Aguas e de Minas); Decreto nº 13, de 5-1-1935 (Organiza os serviços de aproveitamento de energia hidráulica); Decreto-lei nº 832, de 11-11-1938 (Mantém, com modificações, o Dec. nº 24.663, de 10-7-1934 e dá outras providências).

• Sobre o crime de usurpação de água — V. art. 161, § 1º, I, do Código Penal.

Art. 563. O dono do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior. Se o dono deste

Do Direito das Coisas

175

fizer obras de arte, para facilitar o escoamento, procederá de modo que não piore a condição natural e anterior do outro.

• Disposição idêntica se encontra no art. 69 do Código de Aguas.

• O proprietário edificará de maneira que o beiral de seu telhado não despeje sobre o prédio vizinho, deixando entre este e o beiral, quando outro modo não o possa evitar, um intervalo de dez centímetros, quando menos, de modo que as águas se escoem (art. 105 do Cód. de Aguas).

Art. 564. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

• O art. 92 do Código de Aguas dispõe: "Mediante indenização, os donos dos prédios inferiores, de acordo com as normas da servidão legal de escoamento, são obrigados a receber as águas das nascentes artificiais. Parágrafo único — Nessa indenização, porém, será considerado o valor de qualquer benefício que os mesmos prédios possam auferir de tais águas".

Art. 565. O proprietário de fonte não captada, satisfazendo as necessidades de seu consumo, não pode impedir o curso natural das águas pelos prédios inferiores.

• Semelhantemente, dispõe o Código de Aguas, em seu art. 90: "O dono do prédio onde houver alguma nascente, satisfazendo as necessidades de seu consumo, não pode impedir o curso natural das águas, pelos prédios inferiores".

• O proprietário de uma nascente não pode desviar-lhe o curso, quando da mesma se abasteça uma população (art. 94 do Cód. de Aguas).

• O fluxo natural, para os prédios inferiores, de água pertencente ao dono do prédio superior, não constitui, por si só, servidão em favor deles (art. 70 do Cód. de Aguas).

Art. 566. As águas pluviais que correm por lugares públicos, assim como as dos rios públicos, podem ser utilizadas, por qualquer proprietário dos terrenos por onde passem, observados os regulamentos administrativos.

• Sobre águas pluviais, dispõe o Código de Águas:

Art. 102. Consideram-se águas pluviais as que procedem imediatamente das chuvas.

Art. 103. As águas pluviais pertencem ao dono do prédio onde caírem diretamente, podendo o mesmo dispor delas a vontade, salvo existindo direito em sentido contrário.

Parágrafo único. Ao dono do prédio, porém, não é permitido: 1º desperdiçar essas águas em prejuízo dos outros prédios que delas se possam aproveitar, sob pena de indenização aos proprietários dos mesmos; 2º deixar essas águas de seu curso natural para lhes dar outro, sem consentimento expresso dos donos dos prédios que irão recebê-las.

Art. 106. É imprescritível o direito de uso das águas pluviais.

Art. 107. São de domínio público de uso comum as águas pluviais que caírem em lugares ou terrenos públicos de uso comum.

Parágrafo único. Não se poderão, porém, construir nestes lugares ou terrenos, reservatórios das mesmas águas sem licença da administração.

Art. 567. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, canalizar, em proveito agrícola ou industrial, as águas a que tenha direito, através de prédios rústicos alheios, não sendo chácaras ou sítios murados, quintais, pátios, hortas, ou jardins.

Parágrafo único. Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste o direito de indenização pelos danos, que de futuro lhe advierem com a infiltração ou a interrupção das águas, bem como com a deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

• Importantes disposições foram introduzidas pelos arts. 117 a 118 do Código de Águas, acerca da servidão legal de aqueduto.

Art. 568. Serão pleiteadas em ação sumária as questões relativas a servidão de águas e às indenizações correspondentes.

• A norma fora derogada pelo Código de Processo Civil de 1939. Nada dispõe sobre a matéria o novo Código de 1973.

DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS

Art. 569. Todo proprietário pode obrigar o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar funchos apapados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

• V. art. 532, I.

• V. arts. 946 e segs. do Código de Processo Civil.

• V. art. 167, I, nº 23, da Lei nº 6.015/73.

Art. 570. No caso de confusão, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se repartirá proporcionalmente entre os prédios, ou não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado.

Art. 571. Do intervalo, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória entre dois prédios, tem direito a usar em comum os proprietários confinantes, presumindo-se, até prova em contrário, pertencer a ambos.

• V. arts. 568, § 1º, e 643.

DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 572. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

• As propriedades vizinhas dos aeródromos estão sujeitas a restrições especiais. V. arts. 56 e 58 do Decreto-lei nº 32, de 18-11-1966 (Cód. do Ar.), e Decreto nº 60.304, de 6-3-1967, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 62.884, de 21-6-1968, que deu nova redação aos seus arts. 10 e 11.

• O Decreto nº 59.066, de 12-8-1965, aprovou o regulamento para a execução da Lei nº 4.515, de 1-12-1964, que dispõe sobre a zona de proteção de aeroportos.

• Sobre localização e construção de instalações de armazenamento de petróleo e derivados, consultem-se: De-

creto-lei nº 395, de 29-4-1938, Decreto-lei nº 338, de 7-7-1938, Decreto nº 4071, de 12-5-1939, e Portaria nº 32, de 22-5-1937, do Conselho Nacional de Petróleo (DOU, 27-5-1937).

No Estado de São Paulo, para o efeito de preservação da natureza e defesa da paisagem, foi batido o Decreto nº 52.692, de 7-3-1972, que sujeita à aprovação da Secretaria de Cultura e Turismo as plantas e projetos de construção, reconstrução, loteamento e obras de publicidade, nas zonas declaradas de interesse turístico. Referido Decreto foi regulamentado pela Resolução de 23-6-1972.

Art. 573. O proprietário pode embargar a construção do prédio que invada a área do seu, ou sobre este dele gotearas, bem como a daquele, em que, a menos de metro e meio do seu, se abra janela, ou se faça citrado, terraço, ou varanda.

A nupção de obra nova, ação não apenas conferida ao proprietário, mas também ao possuidor, vem regulada nos arts. 394 e segs. do Código de Processo Civil.

§ 1º A disposição deste artigo não abrange as frestas, seteiras, ou óculos para luz, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento.

§ 2º Os vãos, ou aberturas para luz não prescrevem contra o vizinho, que, a todo tempo, levantará, querendo, a sua casa, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 574. As disposições do artigo precedente não são aplicáveis a prédios separados por estrada, caminho, rua ou qualquer outra passagem pública.

Art. 575. O proprietário edificará de maneira que o beiral do seu telhado não despeje sobre o prédio vizinho, deixando, entre este e o beiral, quando por outro modo o não possa evitar, um intervalo de dez centímetros, pelo menos.

O art. 105 do Código de Águas redige-se de forma semelhante, acrescentando-se "de modo que as águas se escoem".

Art. 576. O proprietário que anuir em janela, sacada, terraço, ou goteira sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaga.

Art. 577. Em prédio rústico, não se poderão, sem licença do vizinho, fazer novas construções, ou acréscimos às existentes, a menos de metro e meio do limite comum.

Art. 578. As estebarias, currais, pocilgas, estumadeiras, e, em geral, as construções que incomodam ou prejudicam a vizinhança, guardarão a distância fixada nas posturas municipais e regulamentos de higiene.

Art. 579. Nas cidades, vilas e povoados, cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno vago pode edificá-lo, meditando na parede divisória do prédio contíguo, se ela agüentar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho meio valor da parede e do chão correspondente.

Art. 580. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela, se o vizinho a travejar (art. 579). Neste caso, o primeiro fixará a largura do alcece, assim como a profundidade, se o terreno não for de rocha.

V. art. 586.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alcece ao pé, sem prestar caução àquele, pelo risco a que a insuficiência da nova obra expõe a construção anterior.

Art. 581. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro com sorte das obras, que ali tencione fazer. Não pode, porém, sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 582. O dono de um prédio ameaçado pela construção de chaminés, fogões, ou fornos, no contíguo, ainda que a pare-

180

Código Civil Brasileiro

de seja comum, pode embargar a obra e exigir caução contra os prejuízos possíveis.

Art. 583. Não é lícito encostar à parede-mela, ou à parede do vizinho, sem permissão sua, fornalhas, fornos de forja ou de fundição, aparelhos hidráulicos, fossos, canal de esgoto, depósito de sal, ou de quaisquer substâncias corrosivas, ou suscetíveis de produzir infiltrações daninhas.

Parágrafo único. Não se incluem na proibição deste e do artigo antecedente as chaminés ordinárias, nem os fornos de cozinha.

Art. 584. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar para o uso ordinário, a água de poço ou fonte alheia, e elas precaristas.

Art. 585. Não é permitido fazer escavações que tirem ao poço ou à fonte de outrem a água necessária. E, porém, permitida fazê-las, se apenas diminuírem o suprimento do poço ou da fonte do vizinho, e não forem mais profundas que as desta, em relação ao nível do lençol d'água.

• V. arts. 25 a 28 do Código de Águas.

Art. 586. Todo aquele que violar as disposições dos arts. 580 e seguintes é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 587. Todo o proprietário é obrigado a consentir que entre no seu prédio, e dele temporariamente use, mediante prévio aviso, o vizinho, quando seja indispensável à reparação ou limpeza, construção e reconstrução de sua casa. Mas, se daí lhe provier dano, terá direito a ser indenizado.

• V. art. 552, § 4º.

Parágrafo único. As mesmas disposições aplicam-se aos casos de limpeza ou reparação dos esgotos, goteiras e aparelhos hidráulicos, assim como dos poços e fontes já existentes.

Do Direito das Coisas

181

DO DIREITO DE TAPAGEM

Art. 588. O proprietário tem direito a cerca, mural, valar, ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, formando-se com estas disposições:

§ 1º Os limites divisórios entre propriedades presumem-se comuns, sendo obrigados a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação, os proprietários dos imóveis confinantes.

• V. art. 577.

§ 2º Por "tapagens" entendem-se as sebes vivas, as cercas de arame ou de madeira, as valas ou banquetais, ou quaisquer outros meios de separação dos terrenos, observadas as dimensões estabelecidas em posturas municipais, de acordo com os costumes de cada localidade, contando que impeçam a passagem de animais de grande porte, como sejam gado vacum, cavalos e muares.

§ 3º A obrigação de cercar as propriedades para deter nos seus limites aves domésticas e animais, tais como cabritos, porcos e carneiros, que exigem tapagens especiais, cabe exclusivamente nos proprietários e detentores.

§ 4º Quando for preciso decorar a cerca viva ou reparar o muro divisorio, o proprietário terá o direito de entrar no terreno do vizinho, depois de o prevenir. Este direito, porém, não exclui a obrigação de indenizar ao vizinho todo o dano, que a obra lhe ocasione.

• V. art. 587.

§ 5º Serão feitas e conservadas as cercas marginais das vias públicas pela administração, a quem estas incumbirem, ou pelas pessoas, ou empresas, que as explorarem.

Seção VI

Da perda da propriedade imóvel

Art. 589. Além das causas de extinção consideradas neste Código, também se perde a propriedade imóvel:

I — Pela alienação.