

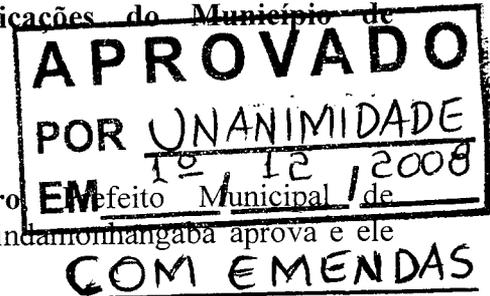


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

1. COMISSÃO DE JUSTIÇA.
2. COMISSÃO DE FINANÇAS.
3. COMISSÃO DE OBRAS
4. VEREADORES.

Projeto de Lei Complementar nº 06 /2007

Institui o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba.



20-10-2008

Jose Maria da Silva  
Diretor Legislativo

João Antonio Salgado Ribeiro

Pindamonhangaba, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprova e ele promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO**

**OBJETIVOS E DEFINIÇÕES**

- Art. 1º.** Fica instituído o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba, que disciplina a construção, reforma, ampliação ou demolição de qualquer edificação no Município.
- Art. 2º.** Para os fins desta lei considera-se:
- I - **Compartimentos Obrigatórios** - são os compartimentos ou cômodos mínimos para que seja aprovado o uso de uma edificação;
  - II - **Outros Compartimentos** - quaisquer cômodos não obrigatórios;
  - III - **Área Mínima** - menor área de piso permitida para um cômodo;
  - IV - **Dimensão Mínima** - diâmetro do círculo a ser inscrito no plano horizontal no cômodo;
  - V - **Pé-Direito Mínimo** - é a menor altura livre permitida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto;
  - VI - **Espaço Livre Aberto** - espaço para o qual fica voltado o vão de iluminação e ventilação, com abertura em ao menos uma extremidade;
  - VII - **Espaço Livre Fechado** - espaço para o qual fica voltado o vão de iluminação e ventilação, situado entre paredes edificadas e/ou muro de divisa;
  - VIII - **Iluminação para Área Coberta** - iluminação por meio de vão voltado para área coberta a qual deverá ser aberta em ao menos uma extremidade;
  - IX - **Ventilação Mecânica (Forçada ou Artificial)** - ventilação obtida através de equipamentos;
  - X - **Ventilação Natural** - ventilação obtida através de vão aberto, diretamente para o exterior da edificação;
  - XI - **Ventilação Indireta** - ventilação obtida por meio de duto, chaminés de tiragem, e outras formas;
  - XII - **Antecâmara** - recinto que antecede o cômodo;
  - XIII - **Sacada** - construção na altura de pisos elevados, protegidos com grade ou peitoril;
  - XIV - **Varanda** - área coberta limitada por uma ou mais paredes da edificação, com ao menos uma face aberta;
  - XV - **Terraço** - espaço descoberto sobre uma edificação, ou ao nível do piso elevado, protegido;
  - XVI - **Hall e Circulação Coletiva** - passagem de uso comum;
  - XVII - **Hall e Circulação Privativa** - passagem de uso restrito;
  - XVIII - **Escada Comum** - escada que se comunica diretamente com os demais ambientes sem porta corta-fogo;
  - XIX - **Escada de Segurança** - escada à prova de fogo e fumaça, com porta corta-fogo;
  - XX - **Lance de Escada** - sucessão ininterrupta de degraus;
  - XXI - **Mezanino** - piso intermediário que subdivide um pavimento ou dependência de uma edificação, com ao menos uma face aberta;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- XXII - **Janela Avançada ou Bay Window** - é a janela assentada sobre parede saliente às demais;
- XXIII - **Pérgula** - elemento de composição estética, composto de vigas de sustentação e teto com vigas descobertas, com vãos entre as mesmas;
- XXIV - **Sótão** - compartimento resultante do aproveitamento da inclinação do telhado;
- XXV - **Kitnet** - unidade habitacional composta por sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço;
- XXVI - **Habitação de Interesse Social** - residência cuja área útil seja igual ou inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).;
- XXVII - **Beiral** - parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa;
- XXVIII - **Quarto de Vestir ou Closet** - compartimento conjugado ao dormitório;
- XXIX - **Edícula** - edificação residencial ou de lazer encostada no fundo e ou laterais do imóvel;
- XXX - **Garagem ou Estacionamento** - toda e qualquer área destinada a veículos automotores, coberta ou não.
- XXXI - **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**CAPÍTULO II - NORMAS PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

**Art. 3º.** Somente profissional legalmente habilitado e com inscrição no Município poderá apresentar projetos para aprovação.

**Art. 4º.** O projeto será submetido à análise prévia, após a qual será expedido:

I - Comunique-se - com os itens a serem complementados ou suprimidos;

II - Visto - para o licenciamento final.

**Art. 5º.** Para instruir os processos de análise prévia, o interessado deverá apresentar uma via dos seguintes documentos:

I - requerimento específico;

II - cópia do documento de posse do imóvel (contrato de compra e venda, matrícula ou escritura). ;

III - certidão Negativa de Débito do imóvel

IV - cópia do projeto contendo:

a) planta baixa na escala 1:100 (um para cem) com a utilização de cada compartimento;

b) pé-direito e espessura das paredes;

c) edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, compreendidos os pavimentos abaixo do nível do solo, corte esquemático sem escala, constando medidas de pé-direito, espessura das lajes, níveis dos pavimentos e altura total da construção;

d) planta de locação e perfis na escala 1:200, com o contorno da edificação e cotas de implantação de cada pavimento, dos afastamentos e recuos da construção em relação às divisas do lote;

e) locação de vagas de estacionamento de veículos;

f) notas explicativas referentes à área de permeabilidade, espelhos e pisos de escadas, ao dimensionamento, formato e área do lote, às dimensões de aberturas de ventilação e iluminação.

V - Memoriais de atividade quando se tratar de indústria ou fábrica.

VI - Nos projetos de reforma, demolição, ampliação ou reconstrução será apresentada legenda da seguinte forma:

a) em cor preta ou azul as partes mantidas;

b) em cor vermelha as partes a serem construídas;

c) em cor amarela as partes demolidas;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

VII – No caso de edificação Comercial, Industrial ou de Serviços, bem como, em construções em área situada na Macrozona Rural, ou áreas de APP ou APA, além das exigências contidas nos incisos acima, deverão apresentar Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - A planta de locação poderá ter escala alterada e os memoriais poderão ser simplificados e apresentados nas vias dos projetos.

**Art. 6º.** Para instruir o processo de licenciamento final deverão ser apresentados:

I – requerimento com o número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda e da Cédula de Identidade do proprietário;

II – contrato social, procuração do representante e CNPJ quando jurídica;

III – Anotação da Responsabilidade Técnica do profissional responsável;

IV - 5 (cinco) cópias do projeto, com memorial de atividades no caso de indústria, assinados pelo proprietário ou seu representante legal, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da obra.

V - cópia com “VISTO” da Prefeitura e órgãos específicos se necessário.

VI – caderneta de obra expedida pela associação engenheiros, arquitetos e agrônomos local.

**Art. 7º.** Para instruir processo de cancelamento de projeto são necessários os seguintes documentos:

I – requerimento específico assinado pelo proprietário ou representante legal.

II - uma via do projeto aprovado.

**ALVARÁ PARA INÍCIO DE OBRAS**

**Art. 8º.** Toda construção deverá ter projeto aprovado e respectivo Alvará de Construção.

§ 1º. O Alvará de Construção somente produzirá efeito acompanhado do comprovante de recolhimento das taxas e emolumentos.

§ 2º. O Alvará de Construção será válido por 02 (dois) anos.

§ 3º. O interessado poderá ter o prazo do Alvará prorrogado por igual período, desde que requeira e as obras estejam iniciadas.

§ 4º. Caso o interessado não tenha iniciado as obras poderá ter o Alvará renovado no caso do parágrafo anterior, se o projeto estiver em conformidade com a legislação municipal vigente à época do requerimento e conte com a anuência do responsável técnico pela obra e do projeto.

§ 5º. Para alterar projeto aprovado o interessado deverá aprovar projeto substitutivo.

§ 6º. O prazo de validade do Alvará de Construção, prevista neste artigo não correrá:

I – por desocupação do imóvel por ação judicial;

II - calamidade pública;

III – decisão judicial.

§7º. Os impedimentos mencionados no parágrafo sexto, deverão ser comprovados por documento hábil.

**CONCESSÃO DO HABITE-SE**

**Art. 9º.** Qualquer construção, reforma ou ampliação, somente poderá ser habitada, ocupada ou utilizada após a concessão do Habite-se.

§ 1º - Estão legitimados para requerer o habite-se:

I - o proprietário

II – o possuidor

III – o responsável técnico

§ 2º - O requerimento do habite-se deverá ser firmado, e deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

I – caderneta de obra preenchida e assinada pelo responsável técnico;

II – cópia do projeto aprovado;

III – certidão negativa de débitos municipais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- IV – cópia de documento oficial que conste o numero de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda e Cédula de Identidade;
  - V – comprovante de recolhimento dos emolumentos;
  - VI – cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário;
  - VII – cópia do Auto de Vistoria do órgão ambiental, quando necessário;
- Parágrafo único. Caso o imóvel tenha novo proprietário, deverá ser anexada cópia do documento de propriedade.

§3º - O habite-se será concedido após a verificação pela Prefeitura:

- I - estar a construção em condições de habitabilidade, utilização, segurança e higiene;
- II - ter obedecido ao projeto aprovado;
- III – possuir numeração oficial.

**Art. 10.** São condições de habitabilidade, segurança e higiene das habitações unifamiliares, para uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física:

- I – banheiro social concluído, revestido com material lavável nos pisos e paredes, e instalados os aparelhos sanitários;
- II – cozinha, área de serviço e lavanderia, revestidos com material lavável nas paredes, sendo exigido para cozinha piso com revestimento concluído;
- III – para os demais compartimentos contra piso;
- IV – paredes e coberturas deverão estar concluídas;
- V – projeto com previsão de forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á, apenas laje impermeabilizada.

**REFORMA E DEMOLIÇÃO**

**Art. 11.** Considera-se reforma a obra ou serviço que não implique em alteração da área construída ou da compartimentação interna;

§1º - Não necessita de alvará de reforma que resultem somente em:

- I - limpeza e pintura;
- II – reparos em pisos, paredes, muros ou substituição de revestimentos e esquadrias;
- III - substituição de telhas ou de elementos de suporte de cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

§ 2º- Será obrigatória a obtenção de Alvará de Reforma para implantação de laje pré-moldada ou elementos estruturais de aço ou de concreto armado, caso em que, o profissional habilitado deverá apresentar a Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, devidamente recolhida.

**Art. 12.** A demolição dependerá de alvará, que somente poderá ser expedido mediante requerimento do proprietário acompanhado dos seguintes documentos:

- I – documento de propriedade do imóvel;
- II – projeto contendo os requisitos estabelecidos no art. 5º, inciso VI desta lei;
- III – descrição das medidas de segurança adotadas.
- IV – atendimento a determinações do poder público.

**CAPÍTULO III - NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES**

**INSTALAÇÕES PREDIAIS DE ÁGUA E ESGOTOS**

**Art. 13.** As instalações prediais de água e esgotos seguirão as normas e especificações da ABNT e da autoridade sanitária.

**Art. 14.** Todo prédio deverá ser abastecido de água potável e dotado de instalações adequadas a conduzir os despejos.

Parágrafo Primeiro - As edificações novas ou existentes serão obrigatoriamente conectadas e dotadas da rede pública de esgotos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Parágrafo Segundo – As instalações sanitárias edificadas abaixo no nível da rede pública de esgotos deverá ser munida de equipamentos necessários ao seu despejo na referida rede;

**Art. 15.** Será obrigatória a existência de reservatórios de águas prediais.

§ 1.º - A capacidade mínima dos reservatórios prediais, além da exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante vinte e quatro horas e calculada segundo os critérios fixados pela ABNT.

§ 2.º - São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais.

**Art. 16.** Os reservatórios prediais deverão ser:

I - construídos e revestidos com materiais que não contaminem a água;

II - de superfície lisa, resistente e impermeável;

III - de fácil acesso, inspeção e limpeza;

IV - de modo a possibilitar esgotamento total;

V - protegidos contra inundações, infiltrações e penetrações de corpos estranhos;

VI - fechados;

VII - equipados com bóia na tubulação de alimentação, exceto para reservatório alimentado por recalque;

VIII - dotados de extravasor com diâmetro superior ao da canalização de alimentação, com canalização de aviso, desaguando em ponto visível;

IX - providos de canalização de limpeza, por gravidade ou por meio de elevação mecânica.

**Art. 17.** Não será permitida:

I - a instalação de dispositivos para sucção de água diretamente das redes de distribuição;

II - a passagem de tubulações de água potável pelo interior de fossas, ramais de esgotos, poços absorventes, poços de visita e caixas de inspeção de esgotos, bem como, de tubulações de esgoto por reservatórios ou depósitos de água;

III - a interconexão de tubulações ligadas diretamente a sistemas públicos com tubulações que contenham água proveniente de outras fontes de abastecimento;

IV - a introdução, direta ou indireta, de esgotos em conduto de águas pluviais;

V - qualquer outra instalação, processo ou atividade que, a juízo da autoridade sanitária, possa representar risco de contaminação da água potável;

VI - a ligação de ralos de águas pluviais e de drenagem à rede de esgotos;

**Art. 18.** A admissão de água nos aparelhos sanitários deverá ser feita em nível superior ao de transbordamento, ou de modo a evitar a aspiração da água do receptáculo para a tubulação de água potável.

**Art. 19.** Os dejetos serão despejados na tubulação de esgoto através de aparelhos sanitários que atendam às normas da ABNT.

**Art. 20.** É obrigatória:

I - a existência, nos aparelhos sanitários, de dispositivos de lavagem, contínua ou intermitente;

II - a instalação de dispositivos de captação de água no piso dos compartimentos sanitários e nas copas comerciais, cozinhas e lavanderias;

III - a passagem dos despejos das pias da copas e cozinhas de hospitais, restaurantes e estabelecimentos similares por caixa de gordura;

IV - a passagem dos despejos das pias das cozinhas residenciais por caixa de gordura;

Parágrafo único - A critério da autoridade sanitária, poderá ser exigida a instalação do dispositivo previsto no inciso II em outros locais.

**Art. 21.** É proibida a instalação de pias, sanitários, lavatórios e aparelhos sanitários construídos ou revestidos com materiais em desconformidade com as normas da ABNT;

**Art. 22.** Cada prédio deverá ter sistema independente de afastamento de águas residuais.

**Art. 23.** Toda habitação terá o ramal principal do sistema coletor de esgotos com diâmetro não inferior a 100 milímetros, provido de dispositivo de inspeção.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 24.** Fica proibida a introdução direta ou indireta de águas pluviais ou resultantes de drenagem nos ramais prediais de esgotos.

**Art. 25.** Os tanques e aparelhos de lavagem de roupas serão ligados à rede coletora de esgotos através de sifonamento.

**Art. 26.** As instalações prediais de esgotos deverão ser suficientemente ventiladas e dotadas de:

I - tubos de queda, prolongados acima da cobertura do edifício;

II - canalização independente ascendente, constituindo tubo de ventilação.

Parágrafo único - O tubo de ventilação poderá ser ligado ao prolongamento de um tubo de queda acima da última inserção do ramal de esgotos.

**Art. 27.** Os poços de suprimento de água deverão atender às normas da ABNT.

**Art. 28.** As fossas sépticas, valas de infiltração e dispositivos de efluentes no solo deverão estar em conformidade com as normas da ABNT.

**DIMENSÕES MÍNIMAS DOS CÔMODOS**

**Art. 29.** Os cômodos deverão atender à sua função, e não poderão ter áreas e dimensões inferiores aos valores abaixo:

I – salas em habitações residenciais: 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

II - salas para escritórios em comércio ou serviços: 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

III – habitações com:

a) 01 (Um) dormitório – 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m. (dois metros).

b) 02 (Dois) dormitórios – 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros).

c) 03 (Três) dormitórios – 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) e 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00 m (dois metros);

d) Acima de 03 (três) dormitórios - 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), demais com 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) admitindo-se um com 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados); com dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros).

IV - dormitórios coletivos - 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito, com dimensão mínima de 2,00 m. (dois metros);

V - quartos de vestir ou closet - 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), com dimensão mínima de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);

VI - dormitório de empregada - 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) com dimensão mínima de 2,00m. (dois metros);

VII – despensas, depósitos, despejos, rouparias e similares - 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados), com dimensão mínima<sup>2</sup> 1,00 m. (um metro).

VIII – área de serviço - 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados) dimensão mínima de 1,00 m. (um metro).

IX - Habitações em cômodos conjugados:

1 – dormitório, sala, cozinha e área de serviços conjugados, 21,50m<sup>2</sup> (vinte e um metros e cinquenta decímetros quadrados);

2 - dormitório e sala conjugados, 16,00m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados) com dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

3 - sala e cozinha conjugadas, 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados); com dimensão mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

4 - cozinha e área de serviço conjugadas, 5,50m<sup>2</sup> (cinco metros e cinquenta decímetros quadrados); com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

X - cozinhas: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) com dimensão mínima de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros);

XI – copas: 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) com dimensão mínima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros)

XII - compartimentos sanitários:

a) contendo somente bacia sanitária, 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

b) contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

c) contendo bacia sanitária e área para banho, com chuveiro, 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

d) contendo bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório, 2,50m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00 m. (um metro);

e) contendo somente chuveiro, 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

f) antecâmaras com ou sem lavatório, 0,90m<sup>2</sup> (noventa decímetros quadrados) com dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros);

g) celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) com dimensão mínima de 1,00m (um metro);

h) mictórios tipo calha, de usos coletivo, 0,60m (sessenta centímetros) em equivalência a um mictório tipo cuba;

i) separação entre mictórios tipo cuba, 0,60m, (sessenta centímetros) eixo a eixo.

j) os compartimentos sanitários destinados ao uso por portadores de necessidades especiais deverão seguir os dispostos nas normas da ABNT.

XIII – vestiários - 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);

XIV - largura de corredores e passagens:

a) em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90 m. (noventa centímetros);

b) em outros tipos de edificação:

1) - quando de uso comum ou coletivo, 1,20m (um metro e vinte centímetros);

2) - quando de uso restrito, poderá ser admitida redução até 0,90m. (noventa centímetros);

XV – Escritórios em habitações residenciais, 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) e quando possuir dois ou mais dormitórios admite-se 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 30.** As escadas não poderão ter dimensões inferiores aos valores abaixo:

I - degraus com piso (p) e espelho (e), com a seguinte relação 0,60m (sessenta centímetros)  $\leq 2e + p \leq 0,65m$  (sessenta e cinco centímetros)

II - larguras:

a) a largura mínima das escadas de uso comum ou coletivo será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) devendo ter no máximo 16 (dezesesseis) degraus entre os patamares;

b) uso restrito 0,90m (noventa centímetros) com no máximo 16 (dezesesseis) degraus entre patamares;

c) Quando houver mudança de direção na escada, a largura mínima e a relação do inciso I deverá ser mantida no eixo dos degraus intermediários.

d) para acesso a jiraus, torres, adegas e similares: 0,60m (sessenta centímetros).

Parágrafo único - As escadas de segurança obedecerão às normas específicas.

**Art. 31.** Os pés-direitos terão no mínimo:

I - nas habitações;

a) salas e dormitórios - 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

b) garagens - 2,30m (dois metros e trinta centímetros)

c) demais compartimentos - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

II - nas edificações destinadas a comércio e serviços:

- a) pavimentos térreos - 3,00m (três metros);
- b) pavimentos superiores - 2,70m (dois metros e setenta centímetros);
- c) garagens - 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

III - escolas:

- a) nas salas de aulas e anfiteatros, valor médio 3,00m. (três metros) admitindo-se o mínimo em qualquer ponto 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) instalações sanitárias 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - locais de trabalho:

- a) indústrias, fábricas e grandes oficinas, 4,00m (quatro metros) segundo a natureza poderão ser reduzidas a 3,00m (três metros);
- b) outros locais de trabalho, 3,00m (três metros), segundo a natureza do trabalho podendo ser reduzidos a 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

V - em salas de espetáculo, auditórios e outros locais de reunião 6,00m (seis metros), em locais de área inferior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) podendo ser reduzidos a 4,00m (quatro metros) e nas frisas, camarotes e galerias 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI - em garagens 2,30m (dois metros e trinta centímetros)

VII - em corredores e passagens 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

VIII - em porões ou subsolos, os previstos para compartimentos a que se destinarem.

IX - em armazéns, salões e depósitos, excetuados os domiciliares, 3,00m. (três metros)

Parágrafo Único - Estas medidas poderão ser reduzidas pela autoridade respeitadas as condições de ventilação, iluminação e segurança.

**INSOLAÇÃO, VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

**Art. 32.** Todo compartimento deverá dispor de abertura de comunicação com o exterior para insolação, iluminação e ventilação natural.

§ 1.º - Excetuam-se ao *caput* deste artigo, nas residências, as despensas, adegas, despejos, rouparias e similares, e aos corredores de uso privativo, bem como, os de uso coletivo até 10,00m (dez metros) de comprimento, e os poços e saguões de elevadores.

§ 2.º Para fins de insolação, iluminação e ventilação, as dimensões dos espaços livres em planta serão contadas entre as projeções das saliências.

**Art. 33.** Nos prédios de pavimento único, ou cuja altura máxima seja de 4,00m (quatro metros) as áreas de insolação, iluminação e ventilação deverão ser no mínimo de:

I - para espaços livres fechados, área de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e dimensão mínima de 2,00m (dois metros);

II - espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), de largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quer quando junto às divisas do lote, quer quando entre corpos edificados no mesmo lote.

III - espaços livre abertos nas duas extremidades ou em uma delas

IV - RETIRADO

**Art. 34.** A insolação, iluminação mínima para ventilação de dormitórios, salas, salões e locais de trabalho, em prédios de mais de um pavimento ou altura superior a 4,00m (quatro metros) será:

I - nos espaços livres fechados, que contenham em plano horizontal, área equivalente a  $H^2/4$  (H ao quadrado, dividido por quatro), onde H representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser insolado, iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento:

II - nos espaços livres abertos nas duas extremidades ou em uma delas (corredores), junto às divisas do lote ou entre corpos edificados, de largura maior ou igual a  $H/6$ , com o mínimo de 2,00m.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

III – As reentrâncias, quando em espaços livres abertos descritos no II e com dimensão mínima de  $H/6$  (com mínimo de 2,00m) na face voltada a este, não serão consideradas espaços livres fechados.

Parágrafo Único - A dimensão mínima do espaço livre fechado, referido no inciso I, será sempre igual ou superior a  $H/4$  não podendo ser inferior a 2,00m (dois metros) e sua área não inferior a  $10,00m^2$  (dez metros quadrados), podendo ter qualquer forma, desde que nele possa ser inscrito no plano horizontal um círculo de diâmetro igual a  $H/4$ .

**Art. 35.** As cozinhas, copas e despensas terão requisitos mínimos de iluminação e ventilação de:  
I – Para espaços livres fechados:

- a)  $6,00m^2$  (seis metros quadrados) para prédios com até 3 (três) pavimentos e altura não superior a 10,00m (dez metros);
- b)  $6,00m^2$  (seis metros quadrados) de área, mais  $2,00m^2$  (dois metros quadrados) por pavimento excedente a três; com dimensão mínima de 2,00m (dois metros) e relação entre seus lados de  $1/1,5$  (um para um e meio) em prédios com mais de 3 (três) pavimentos ou altura superior a 10,00m (dez metros)

II - espaços livres abertos com largura não inferior a:

- a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em prédios de 3 (três) pavimentos ou 10,00m (dez metros) de altura;
- b) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) mais 0,15 m. (quinze centímetros) por pavimento excedente de três, em prédios de mais de 3 (três) pavimentos;

**Art. 36.** Para ventilação e iluminação de compartimentos sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o espaço livre fechado com área mínima de  $4,00m^2$  (quatro metros quadrados) em prédios de até 4 (quatro) pavimentos.

§ 1º. Para cada pavimento excedente haverá um acréscimo de  $1,00m^2$  (um metro quadrado) por pavimento.

§ 2º. A dimensão mínima não será inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e a relação entre os seus lados de  $1/1,5$  (um para um e meio);

§ 3º. Para ventilação e iluminação de compartimentos sanitários, caixas de escadas e corredores com mais de 10,00m (dez metros) de comprimento será suficiente o Espaço Livre Aberto nas duas extremidades ou uma delas, corredores, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), qualquer que seja a altura do prédio.

**Art. 37.** Os compartimentos sanitários, quartos de vestir, despensas, adegas, despejos, rouparias e similares, poderão ter ventilação indireta ou forçada da seguinte forma;

I - através de compartimento contíguo, por meio de dutos que deverão abrir para o exterior e ter as aberturas teladas, com seção não inferior a  $0,40m^2$  (quarenta decímetros quadrados) dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros).

II - ventilação natural por meio de chaminé de tiragem tendo por requisitos mínimos:

- a) seção transversal no mínimo de  $6cm^2$  (seis centímetros quadrados) para cada metro de altura da chaminé, devendo ser capaz de conter um círculo mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;
- b) ter prolongamento de ao menos 1.0 m (um metro) acima da cobertura
- c) ser provida de abertura inferior para limpeza, e de proteção superior contra água e chuva.

Parágrafo único – Os compartimentos sanitários poderão ser iluminados e ventilados através de compartimento contíguo com vão livre aberto ao exterior, esteja ou não a abertura de ventilação e iluminação dos sanitários voltada diretamente para o vão livre.

**Art. 38.** A área iluminante nos compartimentos deverá corresponder no mínimo:

I - nos locais destinados a trabalho, ensino, leitura e atividades similares:  $1/5$  (um quinto) da área do piso;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

II - nos cômodos destinados a dormir, estar, cozinhar, realizar refeições e em compartimentos sanitários: 1/8 (um oitavo) da área do piso, com o mínimo de 0,60m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados);

III - nos demais tipos de compartimentos: 1/10 (um décimo) de área do piso, com o mínimo de 0,60m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados).

**Art. 39.** A área de ventilação natural será no mínimo da metade da área iluminante.

**Art. 40.** Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade a partir da abertura iluminante for maior que três vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, alpendres ou outras coberturas.

**Art. 41.** Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais em substituição às naturais, desde que, comprovada sua necessidade e atendidas as normas da **ABNT** e somente para sanitários será admitida iluminação indireta em qualquer das faces da área de serviço

Parágrafo único - Nos subsolos a ventilação natural deverá ser cruzada, devendo haver, no mínimo, duas aberturas em paredes opostas ou nos tetos junto às paredes.

**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS GERAIS**

**Art. 42.** Os materiais empregados nas construções deverão ser adequados ao fim a que se destinam.

**Art. 43.** Toda edificação deverá ser perfeitamente isolada da umidade e emanções provenientes do solo, mediante impermeabilização entre os alicerces e as paredes e em todas as superfícies, da própria edificação e das edificações vizinhas, sujeitas à penetração de umidade.

**Art. 44.** As paredes deverão ter espessuras e revestimentos suficientes a atender às necessidades de resistência, isolamento térmico, acústico e impermeabilidade.

**Art. 45.** A cobertura dos edifícios será feita com materiais impermeáveis e incombustíveis.

**Art. 46.** Os edifícios, sempre que colocados nas divisas dos alinhamentos, serão providos de calhas e condutores para escoamento das águas pluviais para seu terreno.

Parágrafo Único - Nos edifícios cuja disposição dos telhados orientem as águas pluviais para seu próprio terreno, estas deverão ser direcionadas preferencialmente para área de permeabilidade, reservatórios de reutilização, sumidouros, ou, excepcionalmente canalizadas às sarjetas, passando sempre por baixo das calçadas.

**Art. 47.** Todos os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores para conduzir as águas pluviais até as sarjetas, passando por baixo das calçadas.

**Art. 48.** As cozinhas, instalações sanitárias, depósitos, armazéns, despensas, adegas e compartimentos similares, terão o piso e as paredes revestidas no mínimo até 2,00m (dois metros), de material liso, resistente, impermeável e lavável.

§ 1.º - Nas cozinhas e instalações sanitárias de habitações, exceto das coletivas, fica facultada a redução da altura da barra impermeável para 1,50m (um metro e meio).

§ 2.º - Para compartimentos de tipos não previstos, adotar-se-á o critério de similaridade.

**Art. 49.** O beiral será considerado no cálculo de área construída quando sua projeção da parede for superior a 1,00m (um metro).

**Art. 50.** Para os loteamentos aprovados anteriormente a esta lei será determinado:

I – Nas habitações unifamiliares situadas na Zona Mista (ZM) e Zona Central (ZC) é obrigatório recuo frontal de 5m, somente sendo autorizada a instalação de cobertura desmontável em madeira ou metal com telhas, policarbonato ou similares, para uma vaga de estacionamento com área não superior a 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados)

II - Nas edificações multifamiliares serão permitidas coberturas para veículos automotores em toda área do recuo frontal desde que mantidas a ventilação e iluminação. Acima do quarto pavimento será obrigatório o recuo lateral e de fundos de, no mínimo, 2 metros.

III – As áreas de cobertura para veículos serão computadas no cálculo da área de edificação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

IV – Nas ZC e ZM são obrigatórios recuos laterais e de fundos de 2m e frontal de 5m, acima do 4º pavimento, para edifícios de uso exclusivamente comercial e de uso misto, sendo o térreo exclusivamente comercial.

V – Nos lotes de esquina para edificações residenciais será obrigatório o recuo de 5m em relação a uma frente e 2m nas outras, independente de qual seja a fachada principal, respeitadas as normas específicas de cada loteamento.

VI - As edificações em apenas 01 (um) lote, não originado de unificação, confrontante com mais de 02 (duas) vias, fica mantido o mesmo critério adotado para o de duas vias.

**Art. 51.** Na Zona Predominantemente Residencial o número máximo de pavimentos das edificações será de 2 (dois) e altura máxima de 8m, exceto nos corredores comerciais definidos na lei complementar nº 07 de 13 de fevereiro de 2008.

**Art. 52.** Nos lotes de esquina na confluência dos recuos lateral e frontal, é obrigatório recuo mínimo de 1m da edificação em relação à divisa do lote ou chanfro se houver.

**Art. 53.** Os novos loteamentos a serem implantados, além dos dispostos acima, deverão obedecer:

**TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (em relação à área total do lote)**

|        |     |
|--------|-----|
| ZC:    | 5%  |
| ZM:    | 5%  |
| ZMe:   | 20% |
| ZPR:   | 10% |
| ZPADE: | 80% |
| ZIA:   | 80% |
| ZEIa:  | 10% |
| ZEIb:  | 10% |
| ZI:    | 20% |
| NR:    | 80% |

**LOTES COM TESTADA MÍNIMA DE (m):**

|        |               |
|--------|---------------|
| ZC:    | 7,00          |
| ZM:    | 7,00          |
| ZMe:   | 14,00         |
| ZPR:   | 14,00         |
| ZPADE: | não permitido |
| ZIA:   | não permitido |
| ZEIa:  | 14,00         |
| ZEIb:  | 20,00         |
| ZI:    | 30,00         |
| NR:    | 30,00         |

**LOTES COM ÁREA MÍNIMA DE (m²):**

|        |               |
|--------|---------------|
| ZC:    | 175,00        |
| ZM:    | 175,00        |
| ZMe:   | 1.000,00      |
| ZPR:   | 420,00        |
| ZPADE: | não permitido |
| ZIA:   | não permitido |
| ZEIa:  | 1.000,00      |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

ZEIb: 2.000,00

ZI: 10.000,00

NR: 20.000,00

**RECUOS (m) (frente / lateral / fundos):**

ZC: 5,00 / \*\* / 0,00

ZM: 5,00 / \*\* / 0,00

ZMe: 5,00 / 1,50 / 5,00

ZPR: 5,00 / 1,50 / 2,00

ZPADE: 20,00 / 20,00 / 20,00

ZIA: 20,00 / 20,00 / 20,00

ZEIa: 5,00 / 3,00 (1x) / 4,00

ZEIb: 5,00 / 3,00 (1x) / 4,00

ZI: 10,00 / 3,00 (1x) / 4,00

NR: 20,00 / 4,00 (2x) / 10,00

\*\* até 2 pavimentos - sem recuo, acima - recuo de 2,00m

**GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (m):**

ZPR: 8,00 exceto nos corredores comerciais definidos na lei complementar nº 07 de 13 de fevereiro de 2008 .

**Art. 54.** Todas as edificações comerciais deverão garantir a acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, atendendo a legislação vigente.

**Art. 55.** Nas edificações comerciais situadas no alinhamento, fica obrigatória a colocação de cobertura de proteção limitada a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) da largura da calçada, sendo vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade.

**Art. 56.** As edificações comerciais com apenas um compartimento sanitário deverão garantir condições de acessibilidade e adaptação e uso aos portadores de necessidades especiais com as respectivas adaptações.

Parágrafo Único - Nas edificações comerciais com dois sanitários, as adaptações e condições de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais de ambos os sexos deverão ser locadas no de uso feminino.

**Art. 57.** Nos edifícios de apartamentos não serão considerados para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - As áreas destinadas ao abrigo de veículos (garagens) e suas respectivas áreas de circulação e manobra.

II - As áreas ocupadas pelos reservatórios de água.

III - Os subsolos destinados somente ao abrigo de veículos e instalações hidráulicas e elétricas do edifício.

§ 1.º Os itens II e III também não serão considerados para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

**Art. 58.** - Para qualquer tipo de fechamento ou edificação nos lotes de esquina com raio de concordância menor que 9,00m (nove metros), será obrigatório chanfro resultante do recuo concordante em ambos sentidos dos alinhamentos com as medidas mínimas de:

I - Para terrenos com até 7,00m (sete metros) de testada, mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

II - Para terrenos com mais de 7,00m (sete metros) e máximo de 10,00m (dez metros) de testada, mínimo de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

III - Para terrenos com mais de 10,00m (dez metros) de testada, mínimo de 4,00m (quatro metros).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 59.** Com objetivo de adequar o volume de tráfego crescente em determinadas vias, serão previstos futuros alargamentos, onde as edificações nestas vias possuirão recuos frontais maiores de acordo com a necessidade urbanística.

- I – Os recuos frontais de, no mínimo 5,00 m (cinco metros), nos imóveis lindeiros às vias:
- Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, desde a Praça Emílio Ribas até “Espaço João do Pulo” (rotatória);
  - Rua Japão (anel viário), Avenida Perimetral 1 (anel viário); Estrada Sebastião Vieira Machado (da Avenida Perimetral 1 até a Rotatória Amácio Mazzaropi); Avenida Padre José Maria Guimarães Alves (anel viário); Avenida Geraldo José Rodrigues Alckmin (anel viário); Avenida Dr. Raul Nelson Guaragna (anel viário); Avenida Dr. Eduardo Ryomei Yassuda (anel viário);
  - Rua Dr. Fontes Júnior;
  - Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro até a Rotatória Amácio Mazzaropi; Avenida Dr. João Ribeiro;
  - Avenida Theodorico Cavalcante de Souza;
  - Avenida Monsenhor João José de Azevedo;
  - Rua Ryoiti Yassuda;
  - Rua São João Bosco
  - Rua Suíça, desde a Praça Dom Pedro II (Santana) até a rotatória do Ribeirão do Curtume (Loteamento Vila Suíça);
  - Avenida Fortunato Moreira
  - Rua dos Sagrados Corações
  - Avenida Dr. Antonio Pinheiro Júnior
  - Avenida Dr. José Adhemar César Ribeiro
  - Avenida José Augusto Mesquita
  - Avenida Dr. José Monteiro Machado César
  - Rua Dr. Gonzaga

**ACESSOS, VIAS DE CIRCULAÇÃO E VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 60.** Os acessos e vias de circulação deverão satisfazer as seguintes condições:

I - os espaços para acesso e movimentação de pessoas deverão ser separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos;

II - não poderá haver acesso de veículos nas esquinas;

III – não poderá haver guias rebaixada nas esquinas;

**Art. 61.** A construção dos acessos aos imóveis localizados nas esquinas das vias deverá obedecer aos critérios de acordo com o comprimento dos arcos, usados na concordância das vias:

a) para os arcos com raio de até 5,00m (cinco metros) o acesso poderá ser construído a partir da distância mínima de 5,00m (cinco metros), para cada lado contado a partir do vértice das vias em consonância com o **ANEXO I**, desta lei;

b) para os arcos com raio acima de 5,00m (cinco metros) o acesso poderá ser construído para cada lado, a partir do ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta para ambos os lados;

**Art. 62.** Os acessos de veículos não poderão ser projetados:

a) defronte aos abrigos de ônibus de transporte coletivo, salvo os casos autorizados pelo órgão competente;

b) defronte as faixas destinadas à travessia de pedestres;

c) demais casos citados no **ANEXO II** desta lei;

**Art. 63.** Os portões ou aberturas para entrada e saída de edificações de uso coletivo, deverão possuir indicações correspondentes e sinalização intermitente de advertência;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 64.** As garagens ou estacionamentos com capacidade para até 30 (trinta veículos), poderão ter entrada e saída por único acesso, o qual será de no mínimo 3,00m (três metros) de largura;

**Art. 65.** As garagens ou estacionamentos com capacidade superior a 30 (trinta veículos), deverão ter entrada e saída independentes de veículos, com largura mínima de 3,00m (três metros) ou entrada e saída conjuntas com largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

**Art. 66.** Os acessos de veículos terão raio de curvatura acompanhando o sentido de circulação da via que não poderá ser inferior a 3,00m (três metros) de largura;

**Art. 67.** Os acessos de veículos deverão ter portão recuado no mínimo 5,00m (cinco metros) do alinhamento, podendo ser dispensado em edifícios com menos de 10 (dez) vagas e localizados em vias locais ou coletoras com tráfego de baixo volume;

**Art. 68.** As vias de circulação interna das áreas de estacionamento ou garagem deverão ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para sentido único de direção e 5,00m (cinco metros) para sentido duplo.

**Art. 69.** Nas frentes dos portões as guias deverão ser rebaixadas em toda a extensão com acréscimo de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e saída.

Parágrafo Único - Para o rebaixamento das guias a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até no máximo 1/3 (um terço) da largura do passeio.

**Art. 70.** As vagas de estacionamento deverão satisfazer as seguintes condições:

I - Nos estabelecimentos destinados a estacionamento de veículos deverá haver ao menos 1 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais as quais deverão estar previstas em locais próximos aos acessos das edificações livres de barreiras e obstáculos;

II - para efeito do cálculo do número de vagas, os pavimentos destinados exclusivamente à garagem não serão considerados;

III - as vagas de estacionamento, e de circulação de veículos, deverão ser demarcadas, dimensionadas e sinalizadas conforme as normas da ABNT;

**Art. 71.** Para efeito do cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento serão consideradas as áreas úteis das edificações, excetuando-se as áreas de circulação e sanitários, conforme abaixo:

I - Para edificação de Unidade Habitacional Unifamiliar e Multifamiliar uma vaga por unidade;

II - Para edificação Comercial e de Serviços de pequeno porte com área superior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), uma vaga a cada 90 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados), compreendidos:

- a) bares;
- b) lanchonetes;
- c) restaurantes;
- d) choperias;
- e) lojas isoladas;
- f) edifícios de salas comerciais.

III - Para edificações com maior concentração de público, independentemente da área construída, uma vaga a cada 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), compreendendo entre outros:

- a) bancos;
- b) supermercados;
- c) templos religiosos;
- d) cinemas;
- e) teatros;
- f) salões de festas;
- g) danceterias;
- h) escolas;
- i) faculdades;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- j) universidades;
- k) velórios;
- l) cemitérios;
- m) crematórios;
- n) estádios esportivos;
- o) shopping centers

IV – Para edificações destinadas a depósitos atacadistas e revendas de produtos de grande porte, com área superior a 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), uma vaga a cada 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) consideradas as áreas úteis das edificações, excetuando-se as áreas de circulação e sanitários.

V – As edificações comerciais ou de serviços localizados na Zona Central (ZC) e com área útil superior a 360m<sup>2</sup> deverão possuir vagas para motocicletas e bicicletas na proporção de 1/10 (um décimo) das exigidas para veículos leves, com mínimo de 1 vaga, e, com dimensões de 2,00m (dois metros) por 1,00m (um metro);

VI – O dimensionamento das vagas e áreas de estacionamento encontra-se determinado no **ANEXO II** desta lei.

Parágrafo único: Para as edificações existentes a serem adaptadas ou legalizadas sem acréscimo de área ficam dispensadas as exigências deste artigo.

**PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO**

**Art. 72.** Nos pólos geradores de tráfego deverá fazer parte da apresentação do projeto, estudo de impacto viário.

**CAPÍTULO IV - NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES**

**HABITAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES**

**Art. 73.** Não será autorizada a edificação de habitação que não contenha ao menos dormitório, cozinha, instalação sanitária, e também área de serviço se em pavimento superior.

**Art. 74.** As edículas poderão ocupar no máximo 15% (quinze por cento) da área do terreno.

**Art. 75.** As cozinhas terão paredes revestidas até a altura de 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo, e estas e os pisos deverão ser revestidos de material liso, resistente, impermeável.

Parágrafo Único – As cozinhas não poderão se comunicar diretamente com dormitórios (exceto em caso de sala-dormitório) ou com compartimentos providos de bacias sanitárias.

**Art. 76.** Em toda habitação deverá haver ao menos um compartimento provido de bacia sanitária, lavatório e chuveiro, com:

I - área não inferior a 2,50 m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

II - paredes revestidas no mínimo até 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros) de altura, e os pisos e paredes deverão ser revestidos com material liso, resistente, impermeável.

Parágrafo único – Nos compartimentos previstos neste Capítulo será obrigatória a ventilação permanente.

**HABILITAÇÕES MULTIFAMILIARES - EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS**

**Art. 77.** Aplica-se aos edifícios de apartamentos as normas gerais de edificações e as complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 78.** Os edifícios de apartamentos deverão ser providos de depósito para lixo, impermeabilizado, com piso liso resistente e lavável, aberturas teladas com capacidade mínima de lixo de 10 (dez) litros/dia por apartamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 79.** Os edificios que apresentam piso de pavimento a uma distância vertical maior que 10m (dez metros) contada a partir do nível da soleira do andar térreo, deverão ter elevador para passageiros.

§1º. Não será considerado o último pavimento, quando for de uso privativo do penúltimo ou quando destinado exclusivamente a serviços do edificio ou habitação do zelador.

§ 2º. Em nenhuma hipótese elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos do edificio.

§ 3º. Quando o edificio possuir mais de 8 (oito) pavimentos deverá ser provido de 2 (dois) elevadores no mínimo, sendo desconsiderado o subsolo destinado exclusivamente a estacionamento de veículo.

**Art. 80.** Para edificios contendo de 6 (seis) a 16 (dezesesseis) apartamentos é obrigatória existência de:

I - depósito de material de limpeza;

II - sanitário para funcionários, contendo bacia, lavatório e chuveiro;

**Art. 81.** Para edificios com mais de 16 (dezesesseis) apartamentos é obrigatória a existência de:

I - depósito de material de limpeza;

II - vestiário para funcionários, contendo cela com bacia, lavatório, chuveiro e armários, com área mínima de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 82.** As piscinas em edificios, quando não privativas de unidades autônomas, serão consideradas de uso coletivo e deverão atender às disposições e exigências fixadas pela Vigilância Sanitária Municipal.

**CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 83.** Os conjuntos habitacionais deverão observar o dec. 52.053 de 03/08/07, as disposições e normas referentes a loteamentos e parcelamento de imóveis e a presente Lei, e deverão ter áreas ou edificações destinadas para atividades de comércio, serviços, recreação e ensino.

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL**

**Art. 84.** O Condomínio residencial horizontal ou vila constituído por unidades habitacionais isoladas ou agrupadas em conjuntos de até 6 (seis) unidades deverão ser isoladas em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos lotes vizinhos e somente será permitido nas zonas mistas (ZM) e zonas predominantemente residenciais (ZPR).

**Art. 85.** O condomínio residencial horizontal somente poderá ser implantado em lote com área igual ou inferior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e que tenham frente para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 12,00m. (doze metros).

**Art. 86.** Os acessos e ruas internas, deverão ter largura mínima de 9,00 m. (nove metros) para ruas até 200m. (duzentos metros) de comprimento, terminando em praça de retorno.

§ 1º. Para ruas com comprimento superior a 200m (duzentos metros) a largura mínima da rua será de 12m (doze metros).

§ 2º. Nos condomínios residenciais horizontais os passeios deverão possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 87.** Além das exigências contidas nos regulamentos próprios do projeto de condomínio horizontal deverá constar área mínima de 10% (dez por cento) da área total da gleba, para uso de lazer e equipamentos de uso comunitário.

Parágrafo único: A área reservada para lazer e equipamentos de uso comunitário poderá ser ocupada em até 50% (cinquenta por cento) com edificações de recreação, clubes, salão de festas, e similares.

**Art. 88.** A Unidade Habitacional deverá obrigatoriamente:

I - ser unifamiliar;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

II - situar-se em parcela do lote com área mínima de 140m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) e testada mínima de 7.00m (sete metros);

III - prever no mínimo 1 (uma) vaga de estacionamento;

IV - ter no máximo 2 (dois) pavimentos, excluídos o sótão e o subsolo.

Parágrafo único. As unidades habitacionais e as parcelas dos lotes nos condomínios horizontais a serem implantados na Zona Predominantemente Residencial – ZPR, deverão atender os requisitos mínimos relativos ao Coeficiente de Aproveitamento e às Características de dimensionamento e ocupação dos lotes, estabelecidos no Anexo 07 da Lei Complementar nº 03 de 10 de outubro de 2006 – Plano Diretor Participativo.

**Art. 89.** Somente se emitirá o habite-se após estar construídas no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das unidades projetadas.

**Art. 90.** Os projetos poderão contemplar, no máximo, 4 (quatro) tipos de planta para as unidades habitacionais.

**Art. 91.** Para os conjuntos habitacionais com área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) serão exigidos 5% (cinco por cento) para área institucional, a qual deverá estar localizada próxima à via pública, e com acesso a esta.

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL**

**Art. 92.** Os condomínios residenciais verticais deverão seguir as mesmas normas dos condomínios horizontais excetuando-se parcela do lote, agrupamentos de unidades e número de pavimentos.

**HABITAÇÕES COLETIVAS**

**Hotéis, Motéis, Casas de Pensão, Hospedarias e Estabelecimentos Similares**

**Art. 93.** Os hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares obedecerão às normas e especificações gerais para as edificações complementadas pelo disposto nesta Seção.

**Art. 94.** Nos hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares, todas as paredes internas, deverão ser revestidas ou pintadas com materiais impermeáveis até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), não sendo permitidas paredes de madeira para divisão de dormitórios.

**Art. 95.** As instalações sanitárias de uso comum deverão:

I - ser separadas por sexo, com acessos independentes;

II - conter, para cada sexo, no mínimo, uma bacia sanitária, cela com chuveiro e um lavatório para cada grupo de 20 (vinte) leitos, ou fração, do pavimento a que servem;

III - nos pavimentos sem leitos, no mínimo, uma bacia sanitária e um lavatório para cada sexo;

IV - atender às condições gerais para compartimentos sanitários.

V - os dormitórios, quando não dispuserem de instalações sanitárias privativas, deverão ser dotados de um lavatório;

VI - ter sanitários adaptados e acessíveis aos portadores de necessidades especiais.

Parágrafo único - Para efeito do inciso II, não serão considerados os leitos de apartamentos que disponham de instalações sanitárias privativas.

**Art. 96.** Os estabelecimentos deverão ter reservatórios de água potável de acordo com as normas da ABNT.

**Art. 97.** Os dormitórios deverão ter área correspondente ao menos de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito, e em qualquer caso não inferior a 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

**Art. 98.** Os hotéis, motéis, casas de pensão, hospedarias e estabelecimentos similares, que forneçam alimentação, deverão obedecer a todas as disposições relativas a estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 99.** Os estabelecimentos previstos no art. 100 estarão sujeitos a vistoria pela autoridade sanitária, para efeito de registro.

Parágrafo único - Constatado em vistoria, que o local apresenta condições sanitárias satisfatórias será expedido o correspondente "Certificado de Vistoria Sanitária".

**Art. 100.** Os motéis serão providos dentro de suas divisas, de locais para estacionamento de veículos, na proporção de um local para cada quarto ou apartamento.

**Art. 101.** Em se tratando de motel, entende-se por recepção a portaria da guarita de acesso aos veículos.

**Asilos, Orfanatos, Albergues Conventos, Mosteiros, Seminários e Similares**

**Art. 102.** Os asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos similares aplicam-se as normas gerais referentes a edificações complementadas pelo disposto nesta Seção.

**Art. 103.** As paredes internas deverão ser revestidas ou pintadas de material impermeável até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não sendo permitidas divisões de madeira.

**Art. 104.** Os dormitórios coletivos não poderão ter área inferior a 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito, e os quartos ou apartamentos não poderão ter área inferior a 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados).

**Art. 105.** As instalações sanitárias deverão ter ao menos 01 (uma) bacia sanitária, 01(um) lavatório e 01(um) chuveiro para cada 10 leitos, além do mictório na proporção de 01(um) para cada 20 (vinte) leitos.

**Art. 106.** Os locais destinados ao armazenamento, preparo, manipulação e consumo de alimentos deverão atender às mesmas exigências dos estabelecimentos comerciais de alimentos.

**Art. 107.** Os asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos similares que possuírem mais de 49 (quarenta e nove) leitos, deverão ter consultório médico e odontológico, bem como quarto de isolamento para doentes.

**Art. 108.** Todos os asilos, orfanatos, albergues e estabelecimentos similares deverão ter área para recreação e lazer, não inferior a 10% (dez por cento) da área edificada.

Parágrafo único - A área de lazer prevista neste artigo terá espaço coberto, não inferior à sua 1/5 (um quinto) de sua área e o restante será arborizado ou ajardinado ou, ainda, destinado a atividades esportivas.

**HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 109.** Considera-se habitação de interesse social aquelas com área igual ou inferior a 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), integrando conjuntos habitacionais de no mínimo com 10 (dez) unidades, construídas por entidades públicas ou privadas.

**Art. 110.** Os projetos e casas de interesse social deverão ter no mínimo:

I - pé direito de 2,40m. (dois metros e quarenta centímetros) em todos os cômodos;

II - área útil de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) nos quartos, desde que, ao menos 01 (um) quarto possua 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);

III - área útil de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) na cozinha;

IV - área útil de 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) no compartimento sanitário.

Parágrafo único. No compartimento sanitário e ao redor da pia da cozinha, será obrigatória barra impermeável nas paredes com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

**EDIFICAÇÕES DESTINADAS A ENSINO – ESCOLAS E CRECHES**

**Art. 111.** Para os estabelecimentos destinados a Ensino – Escola ou creche, além das normais gerais de edificações deverão ser atendidas as exigências constantes das Leis Estaduais e Federais vigentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**LOCAIS DE REUNIÃO – ESPORTIVOS, RECREATIVOS, SOCIAIS, CULTURAIS E RELIGIOSOS**

**Piscinas**

**Art. 112.** Para efeito desta Lei as piscinas se classificam nas seguintes categorias:

- I - piscinas de uso público são aquelas utilizáveis pelo público em geral;
- II - piscinas de uso coletivo restrito são aquelas utilizáveis por grupos restritos;
- III - piscinas de uso familiar são as piscinas de residências unifamiliares;
- IV - piscinas de uso especial são aquelas destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação.

Parágrafo Único: Consideram-se grupos restritos os condomínios, escolas, entidades, associações, clubes e hotéis,

**Art. 113.** As piscinas de uso público, de uso coletivo restrito e as especiais deverão possuir alvará de funcionamento, que será fornecido pela autoridade sanitária, após a vistoria de suas instalações.

**Art. 114.** As piscinas conterão tanque, sistema de circulação ou de recirculação, vestiários e conjuntos de instalações sanitárias.

**Art. 115.** As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir às pressões da água que incidam sobre as paredes e o fundo, bem como, do terreno circundante, quando enterradas.

§ 1º. As piscinas e caixas d'água enterradas não serão consideradas para efeito de cálculo da taxa de ocupação e aproveitamento do lote.

§ 2º. As caixas d'água elevadas deverão observar o recuo mínimo obrigatório do alinhamento dos logradouros, bem como o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

§ 3º. Os espelhos d'água, com mais de 0,30m (trinta centímetros) de profundidade em edificações residenciais multifamiliares equiparam-se a piscinas para efeito deste Capítulo.

§ 4º. As piscinas e as caixas d'água enterradas, esteja ou não o local sujeito a recuo mínimo obrigatório das divisas de alinhamento, deverão observar o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas e alinhamentos do lote, considerando-se para esse efeito sua projeção horizontal.

**Colônias de Férias e Acampamentos**

**Art. 116.** Às colônias de férias se aplicam as disposições referentes a hotéis e similares bem como as relativas aos locais de reunião e de banho.

**Art. 117.** As colônias de férias e os acampamentos de trabalho ou de recreação só poderão ser instalados em local de terreno seco e com declividade suficiente para o escoamento das águas pluviais.

**Art. 118.** Nas colônias de férias e acampamentos será obrigatória a existência de instalações sanitárias separadas para cada sexo na proporção de uma bacia sanitária, um lavatório e um chuveiro para cada 20 (vinte) pessoas.

**Art. 119.** Nenhum local de acampamento poderá ser aprovado sem que possua:

- I - sistema adequado de captação e distribuição de água potável e afastamento de águas residuárias;
- II - instalações sanitárias, nos termos desta lei;
- III - adequada coleta, afastamento e destino dos resíduos sólidos, de maneira que satisfaça às condições de higiene;
- IV - instalações adequadas para lavagem de roupas e utensílios;
- V - sistema de coleta de esgotos.
- VI - sanitários adaptados e acessíveis a portadores de necessidades especiais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Parágrafo único - A qualidade da água de abastecimento deverá ser demonstrada à autoridade sanitária, mediante resultados de exames de laboratório, semestralmente e sempre que solicitado.

**Cinemas, Teatros, Auditórios, Circos e Parques de Diversões de uso público**

**Art. 120.** As salas de espetáculos e auditórios deverão ser construídos com materiais resistentes à propagação de fogo.

**Art. 121.** Somente serão permitidas salas de espetáculos no pavimento térreo e no imediatamente superior, ou imediatamente inferior, devendo em qualquer caso, ser assegurado o rápido escoamento dos espectadores.

**Art. 122.** As portas de saída das salas de espetáculos deverão abrir para o lado de externo e ter na sua totalidade a largura correspondente a 1 cm (um centímetro) por pessoa prevista para lotação total, sendo o mínimo de 2,00m (dois metros) por vão.

§ 1º - Os corredores de saída atenderão as mesmas normas previstas no *caput* deste artigo.

§ 2º - Quando houver rampas:

I - Sua declividade não poderá exceder a 12% (doze por cento);

II - Se a declividade for superior a 6% (seis por cento), serão revestidas de material antiderrapante.

§ 3º - A largura das rampas será a mesma exigidas para escadas.

**Art. 123.** As escadas terão larguras iguais ou superiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) devendo apresentar lances retos no máximo de 16 (dezesseis) degraus, entre os quais se intercalarão patamares de ao menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de extensão, sendo vedada a existência de trechos em leque.

§ 1.º - Quando o número de pessoas for superior a 150 (cento e cinquenta) a largura aumentará à razão de 8 mm (oito milímetros) por pessoa excedente.

§ 2.º - Os degraus não terão piso inferior a 0,30m (trinta centímetros) e os espelhos não serão superiores a 0,16m (dezesseis centímetros).

§ 3.º - Quando houver escadas, estas deverão ser no mínimo 02 (duas), dirigidas para saídas autônomas.

**Art. 124.** - As salas de espetáculos serão dotadas de dispositivos mecânicos para renovação constante de ar, com capacidade mínima de 13,00m<sup>3</sup> (treze metros cúbicos) de ar exterior, por pessoa, por hora.

**§ 1.º - Único** Quando instalado sistema de ar condicionado serão obedecidas as normas da ABNT, bem como será obrigatória a instalação de equipamento reserva.

**Art. 125.** As cabines de projeção de cinemas deverão satisfazer as seguintes condições:

- a) área mínima de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- b) pé-direito de 3,00m (três metros)
- c) porta com abertura para o lado externo e construção de material incombustível;
- d) ventilação natural ou por dispositivos mecânicos;
- e) instalação sanitária.

**Art. 126.** Os camarins deverão ter área igual ou superior a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e serão dotados de ventilação natural ou por dispositivos mecânicos.

Parágrafo único - Os camarins individuais ou coletivos serão separados para cada sexo e servidos por instalações com bacias sanitárias, chuveiros e lavatórios na proporção de 1 (um) conjunto, para cada 5 (cinco) camarins individuais ou para cada 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados) de camarim coletivo.

**Art. 127.** As instalações sanitárias destinadas ao público nos cinemas, teatros e auditórios, serão separadas por sexo e independentes para cada ordem de localidade, e deverão conter, 1 (uma) bacia sanitária a cada 100 (cem) pessoas, 1 (um) lavatório e 1 (um) mictório a cada 200 (duzentas) pessoas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 128.** Os estabelecimentos previstos neste Capítulo deverão possuir bebedouros localizados fora das instalações sanitárias, para uso dos frequentadores, na proporção mínima de 1 (um) a cada 300 (trezentas) pessoas.

**Art. 129.** As paredes dos cinemas, teatros, auditórios e locais similares, na parte interna deverão receber revestimento ou pintura lisa, impermeável e resistente, até a altura de 2,00m (dois metros).

Parágrafo Único - Outros revestimentos poderão ser aceitos desde que atendam à legislação vigente.

**Art. 130.** Os circos, parques de diversões e estabelecimentos similares deverão possuir instalações sanitárias provisórias, independentes para cada sexo, na proporção mínima de 1 (uma) bacia sanitária e 1 (um) mictório para cada 200 (duzentos) frequentadores em compartimentos separados, nos moldes da legislação sanitária.

**Art. 131.** Os estabelecimentos previstos nesta Seção deverão ser vistoriados e aprovados pela Autoridade Sanitária e Corpo de Bombeiros para obter seu licenciamento.

**Art. 132.** Sobre as aberturas de saída das salas de espetáculo propriamente ditas será obrigatória a instalação de luz de emergência, conforme as normas da ABNT.

**Locais de Reunião para fins religiosos**

**Art. 133.** Considera-se locais de reunião para fins religiosos os seguintes:

- I - templos religiosos;
- II - salões de cultos;
- III - salões de agremiações religiosas.

**Art. 134.** As edificações de que trata esta Seção deverão atender, além das normas gerais para edificações, aos seguintes requisitos:

I – as aberturas de entrada e saída, serão no mínimo em numero de 2 (duas), terão largura igual ou superior a 2,00m (dois metros), ser autônomas e abrir para o lado externo do prédio.

II - o local de reunião ou de culto deverá ter:

- a) pé-direito não inferior a 4,00m. (quatro metros);
- b) área do recinto dimensionada no mínimo com 0,80<sup>m2</sup> (oitenta decímetros quadrados) por pessoa.
- c) ventilação natural ou por dispositivo mecânico capaz de proporcionar suficiente renovação de ar exterior.

Parágrafo único - Quando instalado sistema de ar condicionado, este deverá obedecer às normas da ABNT.

**Art. 135.** As edificações de que trata esta Seção, deverão dispor, além das privativas, instalações sanitárias para uso dos frequentadores, separadas por sexo, com acessos, independentes, constando:

- I - um compartimento para homens, contendo bacia sanitária, lavatório e mictório;
- II - um compartimento para mulheres, contendo bacia sanitária e lavatório.
- III – sanitários adaptados a portadores de necessidades especiais.

**NECROTÉRIOS, VELÓRIOS, CEMITÉRIOS E CREMATÓRIOS**

**Necrotérios e Velórios**

**Art. 136.** Os necrotérios e velórios terão recuo mínimo de 3,00m (três metros) das divisas dos terrenos vizinhos e serem convenientemente ventilados e iluminados.

**Art. 137.** Os necrotérios deverão ter, pelo menos:

- I - sala de necropsia com os seguintes requisitos:
  - a) área não inferior a 16,00m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados);
  - b) paredes revestidas até a altura de 2,00m (dois metros);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- c) piso de material liso, resistente, impermeável e lavável;
  - d) mesa para necropsia, de formato que facilite o escoamento de líquidos, de material liso, resistente, impermeável e lavável;
  - e) lavatório ou pia com água corrente e dispositivo que permita a lavagem das mesas de necropsia e do piso;
  - f) piso dotado de ralo;
- II - câmara frigorífica para cadáveres com área mínima de 8,00m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);
- III - sala de recepção e espera;
- IV - instalações sanitárias ao menos com bacia sanitária, lavatório e chuveiro para cada sexo.

**Art. 138.** Os velórios deverão ter, ao menos:

- I - sala de vigília, com área não inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
  - II - sala de descanso e espera proporcional ao número de salas de vigília;
  - III - instalações sanitárias com, ao menos bacia sanitária e lavatório, para cada sexo;
  - IV - bebedouro, fora das instalações sanitárias e das salas de vigília.
- Parágrafo único - São permitidas copas em locais adequadamente situados.

**Cemitérios**

**Art. 139.** Os cemitérios serão construídos em áreas elevadas, na contra vertente das águas que possam alimentar poços e outras fontes de abastecimento.

Parágrafo único - Em caráter excepcional, serão tolerados, a juízo da autoridade sanitária, cemitérios em regiões planas elevadas;

**Art. 140.** Em zonas dotadas de abastecimento por rede de água deverão manter o recuo mínimo de 15m. (quinze metros) em todo seu perímetro, e em zonas não dotadas de abastecimento por rede de água deverão manter o recuo mínimo de 30m. (trinta metros) em todo seu perímetro.

Parágrafo Único – Para fins de cômputo do recuo mencionado no *caput* deste artigo poderão ser somadas as áreas de logradouros públicos ou áreas não edificáveis.

**Art. 141.** O nível dos cemitérios deverá atender a legislação específica da ABNT, Cetesb, Conama e outros órgãos relacionados.

**Art. 142.** Os túmulos, jazigos ou similares, deverão atender a legislação específica prevista no artigo 148.

**Art. 143.** O pedido de aprovação de projetos para cemitérios deverá ser acompanhado, além dos requisitos gerais dos projetos, de documentação relativa aos requisitos previstos nos artigos 148 e 149.

**Art. 144.** Os projetos de cemitérios deverão ser acompanhados de estudos especializados, comprovando a adequabilidade do solo e o nível do lençol freático.

**Art. 145.** Nos cemitérios, deverá haver, pelo menos:

- I - local para administração e recepção;
- II - depósito de materiais e ferramentas;
- III - vestiários e instalação sanitária para os empregados;
- IV - instalações sanitárias, para o público, separadas para cada sexo;
- V – instalações acessíveis e adaptadas para portadores de necessidades especiais.

**Art. 146.** Nos cemitérios, pelo menos 20% (vinte por cento) de suas áreas serão destinadas a arborização ou ajardinamento.

§ 1.º - Os jardins sobre jazigos não serão computados para os efeitos deste artigo.

§ 2.º - Nos cemitérios-parques poderá ser dispensada a área mencionada neste artigo.

**Art. 147.** Para cemitérios verticais a autoridade competente poderá dispensar alguns dos requisitos estabelecidos nesta Seção.

**Crematórios**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 148.** O projeto para construção de crematórios dependerá de prévia aprovação dos órgãos ambientais e da autoridade sanitária.

**Art. 149.** Os crematórios serão providos de câmaras frigoríficas e de sala para necropsia.

**Art. 150.** Os crematórios deverão possuir áreas verdes ao seu redor, com área mínima de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

**INDÚSTRIAS, FÁBRICAS E GRANDES OFICINAS**

**Normas Gerais**

**Art. 151.** Todos os locais de trabalho onde se desenvolvam atividades industriais, fabris e de grandes oficinas deverão obedecer às exigências deste Capítulo e de suas Normas Técnicas Especiais.

**Art. 152.** Somente poderão ser iniciadas a construção, reconstrução, reforma ou ampliação de qualquer edificação destinada ao exercício de trabalho após manifestação das autoridades competentes quanto ao projeto, com suas respectivas especificações e atendimento às diretrizes apontadas em certidão de uso e ocupação do solo.

**Art. 153.** Para a aprovação do projeto, as autoridades competentes deverão levar em conta a natureza dos trabalhos a serem executados.

**Art. 154.** Nenhuma edificação nova, ampliada ou reformada poderá ser utilizada para local de trabalho sem vistoria e posterior expedição do “Alvará de Utilização” e do “Habite-se”, atestando que foi executada conforme o projeto e memoriais aprovados.

**Art. 155.** Os locais de trabalho não poderão ter comunicação direta com dependências residenciais.

**Art. 156.** Os compartimentos destinados a abrigar fontes geradoras de calor deverão ter isolamento térmico.

**Art. 157.** As águas provenientes de lavagem dos locais de trabalho deverão ser lançadas na rede coletora de esgotos ou excepcionalmente ter outra destinação, atendendo a legislação vigente.

**Normas Construtivas**

**Art. 158.** Os locais de trabalho deverão ter pé-direito igual ou superior a 4,00m (quatro metros) assim considerada a altura livre compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa da estrutura do teto.

Parágrafo único - O pé direito poderá ser reduzido a 3,00m (três metros), desde que ausentes fontes de calor, e atendidas as condições de iluminação e ventilação.

**Art. 159.** Os pisos dos locais de trabalho serão planos e em nível, construídos com material resistente, impermeável, lavável e não escorregadio.

**Art. 160.** As estruturas de sustentação e as paredes de vedação serão revestidas com material liso, resistente, lavável e impermeável, até 2,00m (dois metros), no mínimo.

**Art. 161.** As coberturas dos locais de trabalho deverão assegurar proteção contra as chuvas e insolação excessiva.

**Iluminação**

**Art. 162.** Em todos locais de trabalho deverá haver iluminação natural ou artificial, apropriada à natureza da atividade.

§ 1º - A área para iluminação natural do local de trabalho deverá corresponder, no mínimo, a 1/5 (um quinto) da área total do piso.

§ 2º - Para iluminação artificial, quando justificada tecnicamente, deverão ser observadas as normas da ABNT.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ventilação**

**Art. 163.** Os locais de trabalho deverão ter ventilação natural ou artificial que proporcione ambiente compatível com o trabalho realizado.

§ 1º - A área total das aberturas de ventilação natural dos locais de trabalho deverá ser, no mínimo, correspondente a 2/3 (dois terços) da área iluminante natural.

§ 2º - A ventilação artificial será obrigatória sempre que a ventilação natural não preencher as condições de conforto térmico.

**Circulação**

**Art. 164.** Os corredores deverão ser livres, com largura não inferior a 1,20m. (um metro e vinte centímetros).

**Art. 165.** As rampas e as escadas deverão ser construídas com as seguintes especificações:

I - a largura mínima da escada será de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com no máximo 16 (dezesesseis) degraus entre patamares;

II - a altura máxima dos degraus (espelho) deverá ser de 0,16m (dezesesseis centímetros) e a largura (piso) de 0,30m (trinta centímetros).

III - somente serão permitidas rampas com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, e declividade máxima de 15% (quinze por cento), o mesmo não se aplicando aos portadores de necessidades especiais que deverão seguir as normas da legislação específica vigente.

**Instalações Sanitárias**

**Art. 166.** Os locais de trabalho deverão ter instalações sanitárias separadas, para cada sexo, dimensionadas por turno de trabalho, nas seguintes proporções:

I - 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) mictório, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro a cada 20 (vinte) empregados do sexo masculino;

II - 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 20 (vinte) empregados do sexo feminino.

**Art. 167.** Os compartimentos das bacias sanitárias e dos mictórios deverão ser ventilados para o exterior, não poderão ter comunicação direta com os locais de trabalho ou destinados às refeições, devendo ser adotado entre eles o uso de ante-câmaras, a qual será dispensada, desde que, a abertura de entrada das instalações sanitárias não seja voltada diretamente para estes locais.

**Art. 168.** As instalações sanitárias deverão atender aos seguintes requisitos:

I - piso revestido em material resistente, lavável e impermeável, inclinado para os ralos, os quais serão providos de sifões;

II - paredes de material resistente, liso, impermeável e lavável, no mínimo até a altura de 2,00m (dois metros);

III - portas que impeçam o seu devassamento.

**Art. 169.** Os compartimentos com bacias sanitárias deverão ter área mínima de 1,20<sup>m</sup><sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) com largura mínima de 1,00m. (metro).

Parágrafo único - No caso de agrupamento de aparelhos sanitários da mesma espécie, os compartimentos destinados a bacias sanitárias e chuveiros, serão separados por divisões:

I) - com altura mínima de 2,00m (dois metros);

II) - tendo vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior;

III) - vão de 0,35m (trinta e cinco centímetros) de altura na parte superior;

IV) - área mínima de 1,20 m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados)

V) - largura de 1,00m (um metro);

VI) - acesso mediante corredor de largura mínima de 0,90m. (noventa centímetros).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 170.** Os reservatórios de água potável deverão ter capacidade mínima correspondente a 70 (setenta) litros por empregado.

**Art. 171.** Os mictórios deverão ser de fácil limpeza e atender aos seguintes requisitos:

I - deverão ser providos de descarga contínua ou intermitente, provocada ou automática;

II - no mictório do tipo calha, de uso coletivo, cada segmento de 0,60m (sessenta centímetros) corresponderá a um mictório do tipo cuba;

III - os mictórios do tipo cuba, de uso individual, deverão ser separados entre si, por uma distância de 0,60m (sessenta centímetros), no mínimo, de eixo a eixo.

**Art. 172.** Os lavatórios deverão atender ao seguinte:

I - devem estar situados no conjunto de instalações sanitárias ou em local adequado;

II - poderão ser do tipo individual ou coletivo devendo, neste último, cada torneira corresponder a um lavatório individual, desde que estejam separadas por distâncias não inferiores a 0,60m. (sessenta centímetros).

**Bebedouros**

**Art. 173.** Todas as indústrias, fábricas e grandes oficinas deverão proporcionar aos empregados água potável em condições higiênicas, sendo obrigatória a existência de bebedouros.

**Vestiários**

**Art. 174.** Junto aos locais de trabalho serão exigidos vestiários separados, para cada sexo.

§ 1.º - Os vestiários terão área correspondente a 0,35m<sup>2</sup> (trinta e cinco decímetros quadrados) por empregado, devendo ter armário, com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

§ 2.º - As áreas para vestiários deverão ter comunicação com as de chuveiros, ou ser a estas conjugadas.

**Refeitórios**

**Art. 175.** Nos estabelecimentos em que trabalhem mais de 30 (trinta) empregados será obrigatória a existência de refeitório, ou local adequado a refeições, atendendo aos requisitos estabelecidos nesta seção.

Parágrafo único - Quando houver mais de 300 (trezentos) empregados será obrigatória a existência de refeitório com área de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por usuário, devendo abrigar de cada vez 1/3 (um terço) do total de empregados em cada turno de trabalho.

**Art. 176.** O refeitório ou local adequado para refeições obedecerá aos seguintes requisitos mínimos:

I - piso revestido com material resistente, lavável e impermeável;

II - forro de material adequado, excepcionalmente podendo ser dispensado;

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

IV - ventilação e iluminação consoante as normas fixadas na presente Lei;

V - água potável;

VI - lavatórios individuais ou coletivos;

VII - cozinha, no caso de refeições preparadas no estabelecimento;

VIII - copa ou outro local adequado, com fogão, estufa ou similar, quando se tratar de simples aquecimento das refeições.

Parágrafo único - O refeitório ou local destinado às refeições não poderá comunicar-se diretamente com os locais de trabalho, instalações sanitárias e com locais insalubres ou perigosos.

**Local para Creche**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 177.** O estabelecimento em que trabalhem 30 (trinta) ou mais mulheres e que não mantenha convênio nos termos da legislação federal pertinente, deverá dispor de creche ou local apropriado onde seja permitido às empregadas guardar, sob vigilância e assistência, os seus filhos no período de amamentação.

§ 1.º - O local a que se refere o presente artigo obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) berçário, com área mínima de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados) por criança e no mínimo 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), devendo haver entre os berços e entre estes e as paredes, a distância mínima de 0,50m (cinquenta centímetros);
- b) sala de amamentação, com área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), provida de cadeiras ou banco-encosto;
- c) cozinha para o preparo de mamadeiras ou suplementos para as crianças ou para as mães, com área de no mínimo 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados);
- d) pisos e paredes, revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de material liso, resistente, impermeável e lavável;
- e) compartimento de banho e higiene das crianças, com área no mínimo de 3,00m<sup>2</sup> (três metros quadrados);
- f) instalações sanitárias para uso das mães e do pessoal da creche.

§ 2.º - O número de leitos no berçário obedecerá a proporção de 1(um) leito para cada grupo de 30 (trinta) empregadas.

**Local para Assistência Médica**

**Art. 178.** Nos estabelecimentos em que trabalhem mais de 10 (dez) empregados deverá haver sala destinada a socorros de emergência, com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) com:

- I - paredes revestidas no mínimo até a altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), com material liso, resistente, impermeável e lavável;
- II - piso revestido com material, resistente, impermeável e lavável.

**Outros Locais de Trabalho**

**Art. 179.** O comércio, serviço, bem como indústrias de pequeno porte, atenderão às normas previstas na Seção "Indústrias, Fábricas e Grandes Oficinas" deste Capítulo, no que lhes forem aplicáveis, ajustadas as suas dimensões e peculiaridades.

**Art. 180.** Aos locais de trabalho para pequenas oficinas e indústrias de pequeno porte aplicam-se as seguintes disposições:

I - oficinas de marcenaria desde que utilizem somente máquinas portáteis deverão ter compartimento de trabalho, com área não inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), e serão dotadas de instalação sanitária e vestiário com chuveiro;

II - oficinas de borracheiro:

- a) deverão dispor além dos compartimentos destinados ao conserto de pneus e à venda de materiais, de área ou pátio de trabalho;
- b) quando não integradas ou conjugadas a outro local de trabalho que disponha de instalação sanitária deverão ter suas próprias, além de vestiário com chuveiro;

III - oficinas de funilaria e serralheria:

- a) os locais de trabalho para oficinas de serralheria e funilaria não poderão fazer parte de edificações para habitação ou escritórios;
- b) deverão dispor, no mínimo de:
  - 1) compartimento de trabalho com área não inferior a 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
  - 2) compartimento especial para aparelhos de solda a gás;
  - 3) instalação sanitária;
  - 4) vestiário com chuveiro.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

5) cabine de pintura atendendo a legislação vigente.

IV – as oficinas de tinturaria deverão dispor de pelo menos:

- a) área coberta para atendimento ao público;
- b) compartimento de trabalho com no mínimo 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
- c) área de secagem;
- d) instalação sanitária;
- e) vestiário com chuveiro;

V - oficinas de sapateiro e de vidraceiro deverão ser constituídas no mínimo de:

- a) compartimento de trabalho;
- b) instalação sanitária;
- c) de vestiário com chuveiro.

VI - oficinas mecânicas diversas:

- a) os locais para oficinas mecânicas não poderão fazer parte de edificações para habitação ou escritórios;
- b) deverão dispor de pelo menos:
  - 1) compartimentos de trabalho com área suficiente a evitar trabalhos nos passeios;
  - 2) instalação sanitária;
  - 3) vestiário com chuveiro;
- 4) quando houver trabalhos de solda ou pintura, deverão dispor de compartimentos separados, adequados a essas atividades.

§ 1.º - Outros tipos de locais não mencionados neste artigo terão as exigências mínimas estabelecidas pela autoridade competente, segundo critério de similaridade.

§ 2.º - Os pisos dos locais a que se refere este artigo serão revestidos de material resistente, impermeável, lavável e as paredes com barra impermeável no mínimo até 2,00m (dois metros) de altura.

§ 3.º - A exigência de vestiário contida neste artigo poderá ser dispensada, em situações especiais, devidamente justificadas, mediante despacho da autoridade competente.

**Art. 181.** Os alojamentos provisórios para trabalhadores, destinados aos serviços a céu aberto, deverão ser adequados a oferecer proteção contra o frio, umidade e ventos, e dispor de suprimento de água potável, local para refeições e adequada disposição de esgotos.

**EDIFICAÇÕES DESTINADAS A COMÉRCIO E SERVIÇOS**

**Edifícios de Escritórios**

**Art. 182.** Os edifícios para escritórios atenderão às normas gerais, referentes às edificações, complementadas pelo disposto neste Capítulo.

**Art. 183.** Deverão ter, em cada pavimento, instalações sanitárias separadas, para cada sexo, com acessos independentes.

§ 1.º - As instalações sanitárias para homens serão na proporção de 1(uma) bacia sanitária, 1(um) lavatório e 1(um) mictório para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) ou fração de área útil de salas.

§ 2.º - As instalações sanitárias para mulheres serão na proporção de 1(uma) bacia sanitária e 1(um) lavatório para cada 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) ou fração de área útil de salas.

**Art. 184.** Será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza, compartimento sanitário, vestiário e chuveiro para uso exclusivo do pessoal encarregado da limpeza do prédio.

§1.º Para edifícios com até 5 (cinco) salas será dispensada a exigência do caput deste artigo.

§2.º Para edifícios de 6 (seis) a 12 (doze) salas será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza e um sanitário completo para funcionários, contendo bacia, lavatório e chuveiro.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

§3.º Para edifícios com mais de 12 (doze) salas será obrigatória a existência de depósito de material de limpeza e vestiário completo para funcionários, contendo cela com bacia, lavatório, chuveiro e armários, com área mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados).

**Art. 185.** Nos edifícios de escritórios não será permitido depositar material ou exercer atividade que, pela sua natureza, represente perigo, possa ser prejudicial à saúde.

Parágrafo único - A instalação, nesses edifícios, de farmácias, consultórios médicos e similares, bem como estabelecimentos comerciais de alimentos estará sujeita às prescrições da autoridade sanitária competente e legislação vigente específica para tais atividades ou estabelecimentos.

**Art. 186.** Será obrigatória a instalação de elevadores de passageiros nos edifícios que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical maior que 10,00m (dez metros), contada a partir do nível da soleira do andar térreo.

§ 1º - Para fins de computo da altura prevista neste artigo, não será considerado o último pavimento, quando for de uso privativo do penúltimo, ou quando destinado exclusivamente a serviços do edifício ou habitação do zelador.

§ 2º - Em caso algum os elevadores poderão constituir o meio exclusivo de acesso aos pavimentos do edifício.

§ 3º - Quando o edifício possuir mais de 8 (oito) pavimentos, sendo desconsiderados os subsolos destinados exclusivamente a estacionamento de veículos, deverá ser provido de no mínimo 2 (dois) elevadores.

**Art. 187.** Nos edifícios desprovidos de elevadores ou rampas será exigido, no pavimento térreo, um local restrito de atendimento aos portadores de necessidades especiais com no mínimo 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e banheiro atendendo às normas de acessibilidade.

**Lojas, Armazéns, Depósitos e Estabelecimentos Similares.**

**Art. 188.** As lojas, armazéns, depósitos e estabelecimentos similares estão sujeitos às prescrições referentes aos locais de trabalho em geral, no que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - Os estabelecimentos com área de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) deverão ter no mínimo uma instalação sanitária com bacia e lavatório atendendo condições de acessibilidade e uso para portadores de necessidades especiais e aqueles com área superior obedecerão ao mesmo critério estabelecido para edifícios de escritórios.

§ 2º - Para casos excepcionais dependendo da atividade, desde que devidamente justificadas, poderão ser admitidas reduções à critério da autoridade competente.

**Art. 189.** Serão permitidas as galerias internas de acesso a estabelecimentos comerciais, em qualquer pavimento, desde que suas larguras correspondam a 1/20 (um vigésimo) de seu comprimento, com largura mínima de 4,00 m. (quatro metros).

§ 1º - O pé direito dessas galerias deverá ser de no mínimo 3,00m (três metros).

§ 2º - As instalações sanitárias em galerias deverão satisfazer os requisitos estipulados para cada estabelecimento, em função de sua utilização, a critério da autoridade competente.

**Art. 190.** As salas comerciais ou de serviços cujo pé-direito seja igual ou superior a 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) poderão ter em seu interior a construção de sobreloja, jirau ou mezanino, ocupando área não superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, desde que não prejudique as condições de iluminação e ventilação, sendo mantido o pé direito mínimo de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) no piso superior.

**GARAGENS, OFICINAS, POSTOS DE SERVIÇO E DE ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS E EDIFÍCIOS-GARAGEM**

**Art. 191.** As garagens, oficinas, postos de serviço e de abastecimento de veículos estão sujeitos às prescrições referentes aos locais de trabalho em geral, no que lhe forem aplicáveis.

**Art. 192.** Os serviços de pintura nas oficinas de veículos deverão atender às prescrições referentes ao controle da poluição do ar, estabelecidas pelo órgão competente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Art. 193.** Os despejos das garagens, oficinas, postos de serviços e de abastecimento de veículos, resultantes de lavagem, abastecimento ou lubrificação deverão passar por instalação de tratamento, aprovada pelo órgão competente.

**Art. 194.** Os postos revendedores de derivados de petróleo, álcool combustível, e outros combustíveis para fins automotivos e atividades complementares, cumprindo-se a legislação vigente sobre construção e zoneamento, deverão guardar enquanto situação locacional a distância mínima de 100,00m (cem metros) dos equipamentos sociais, educacionais, religiosos, de saúde e de segurança abaixo discriminados:

- a) creches;
- b) asilos;
- c) instituições de ensino;
- d) templos religiosos com área construída superior a 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- e) postos de saúde;
- f) pronto-socorros;
- g) hospitais;
- h) hotéis;
- i) motéis;
- j) edifícios históricos tombados pelos órgãos competentes;
- k) clubes;
- l) associações agremiativas;
- m) outros locais de grande aglomeração de pessoas.
- n) instalações de forças armadas;
- o) instalação da polícia Militar;
- p) delegacias;
- q) presídios;
- r) albergues;

§1.º - A distância mínima de 100,00m (cem metros) será contada linearmente nos eixos das vias públicas a partir da extremidade da linha de frente do lote considerado para o empreendimento, ainda que respeitada a distância mencionada neste parágrafo, não será permitido, que o respectivo terreno do empreendimento tenha como um dos confrontantes terrenos dos equipamentos discriminados no "caput" deste artigo.

§2.º - Quando a localização do empreendimento for, em vias de acesso ou saída da cidade, a mesma distância mínima de 100,00m (cem metros) deverá ser respeitada para acesso de túneis, viadutos, pontes e rotatórias.

**Art. 195.** Quanto as características próprias do terreno dos empreendimentos previstos no art. 201, deverão ser satisfeitas as seguintes condições:

I – terreno com área mínima de 900,00 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados);

II – testada ou frente com, no mínimo, 30,00 (trinta) metros;

III – em terrenos de esquina a menor dimensão não poderá ser inferior a 30,00 (trinta) metros.

**Art. 196.** As edificações necessárias ao funcionamento dos postos de abastecimento e serviços obedecerão ao que segue:

I – manter recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento da via pública;

II – deverão estar dispostas de maneira a não impedir a visibilidade de usuários, inclusive de pedestres;

III – os boxes para lavagem e lubrificação deverão estar recuados no mínimo 8,00m (oito metros) da via pública para a qual estejam abertos;

IV – a abertura do box quando perpendicular a via pública deverá ser isolada pelo prolongamento da parede lateral do box, com mesmo pé direito, até uma extensão mínima de 3,00m (três metros), obedecendo sempre o recuo mínimo de 5,00m (cinco metros);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

V – os despejos dos postos de serviço e de abastecimento de veículos, nos quais seja feita lavagem ou lubrificação, deverão passar por instalação de tratamento, aprovada pelo órgão competente.

VI – todo posto de serviço e de abastecimento de veículos, deverá ter em todo perímetro da área de lavagem e abastecimento canaleta coberta por grelha metálica, a fim de que as águas servidas, provenientes da lavagem de veículos, sejam recolhidas e tratadas antes de enviadas a rede de esgotos.

**Art. 197.** O rebaixamento dos meio-fios destinados ao acesso ao posto de abastecimento e serviços deverá ser executado mediante as seguintes condições:

I – Em postos do meio de quadra, o rebaixamento será feito em dois trechos de no máximo 8,00m (oito metros) cada, a partir das divisas internas do terreno;

II – em postos situados em esquina, poderá haver mais de dois trechos de 8,00m (oito metros) de meio-fio rebaixados desde que a uma distância de 5,00m (cinco metros) um do outro.

III – Não poderá ser rebaixado o meio-fio no trecho de 5,00m (cinco metros) para cada lado contado a partir do vértice de concordância das vias.

**Art. 198.** Todo posto deverá ter, além das instalações sanitárias próprias, instalações sanitárias para uso público separadas para ambos os sexos e local reservado para instalação de telefone público e caixa de correios, sendo dotado obrigatoriamente de equipamentos contra incêndio na forma exigida pelo Corpo de Bombeiros;

**Art. 199.** Atividades complementares poderão coexistir no terreno destinado ao posto de abastecimento e serviços, desde que devidamente compatibilizados os espaços e satisfeitos os aspectos de segurança e higiene mínimos para cada atividade.

**Art. 200.** Os estabelecimentos destinados somente à lavagem de veículos, poderão ser construídos em terreno com área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros), e deverão atender as mesmas condições estabelecidas no art. 203 e seus incisos.

**Edifício-garagem**

**Art. 201.** Caracteriza-se o edifício-garagem pela destinação de toda a edificação ou parte bem definida dela para finalidade específica de estacionamento de veículos, sem vinculação com outras destinações e dispondo de vagas com acesso de uso comunitários.

**Art. 202.** O edifício-garagem deverá dispor de compartimentos, ou locais, para:

I - recepção e espera do público;

II - acesso e circulação de pessoas;

III - acesso e circulação de veículos;

IV - estacionamento ou guarda de veículos;

V - instalações sanitárias para o público masculino e feminino;

VI - vestiários e sanitários para funcionários;

VII - administração e serviços;

VIII – depósito.

**Art. 203.** Se o acesso ao edifício-garagem for feito por meio de elevadores ou outros mecanismos, aplicar-se-ão as seguintes disposições:

I - nas faixas de acesso entre o alinhamento do logradouro e a entrada dos elevadores haverá um espaço para acomodação de veículos, com área mínima correspondente a 5% (cinco por cento) de área total de estacionamento servido pelo acesso, sendo que este espaço terá conformação e posição que facilitem a movimentação e espera dos veículos em direção aos elevadores de forma que não perturbem o trânsito de pessoas e de veículos no logradouro;

II - os elevadores ou outros meios mecânicos deverão ter capacidade para absorver amplamente o fluxo de entrada e de saída de veículos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

Parágrafo único. O equipamento adotado no caso deste artigo deverá ter capacidade mínima para atender a 1/150 (um para cada cento e cinquenta) da lotação total do estacionamento, por minuto, adotando-se o tempo médio de 3 (três) minutos para a movimentação de um veículo por elevador.

**AEROPORTOS, ESTAÇÕES RODOVIÁRIAS, FERROVIÁRIAS E**  
**ESTABELECIMENTOS SIMILARES**

**Art. 204.** Os aeroportos, estações rodoviárias, ferroviárias e estabelecimentos similares deverão atender aos seguintes requisitos:

I – as paredes serão revestidas no mínimo até 2,00m de altura serão revestidos de material resistente e lavável, bem como os pisos em todos os locais de uso público;

II - os locais de uso pessoal de serviço deverão atender às prescrições referentes aos locais de trabalho;

III - o reservatório de água potável terá capacidade mínima equivalente ao consumo diário.

IV - terão bebedouros de jato inclinado, com grade protetora, na proporção de um para cada 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), ou fração de área de espera, atendimento e recepção, localizados fora dos compartimentos sanitários;

V - terão nos locais de uso público, recipientes adequados para lixo;

VI - os esgotos estarão sujeitos às exigências especiais da autoridade sanitária, mesmo quando lançados na rede pública;

VII - a retirada, o transporte e a disposição de excretos e do lixo, procedentes de aeronaves e veículos, deverão atender às exigências da autoridade sanitária competente;

VIII - os locais onde se preparem, manipulem, sirvam ou vendam alimentos, deverão obedecer às disposições relativas a estabelecimentos comerciais de alimentos no que lhes forem aplicáveis.

**Art. 205.** As instalações sanitárias serão separadas, para o pessoal de serviço e para uso do público, e satisfarão às seguintes exigências:

I - as de pessoal de serviço atenderão às normas estabelecidas para locais de trabalho;

II - as de uso público serão separadas, para cada sexo, com acessos independentes e atenderão às proporções mínimas seguintes quando forem para homens:

a) até 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área de atendimento, espera e recepção:

1(uma) bacia sanitária, 1(um) lavatório e 1(um) mictório;

b) de 151,00m<sup>2</sup> a 500,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e um a quinhentos metros quadrados), 2 (duas) bacias sanitárias, 2(dois) lavatórios e 2(dois) mictórios;

c) 501,00m<sup>2</sup> a 1.000,00m<sup>2</sup> (quinhentos e um a mil metros quadrados), 3 (três) bacias sanitárias, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios;

d) acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), 3 (três) bacias sanitárias, 3 (três) lavatórios e 3 (três) mictórios, mais 1 (uma) bacia sanitária, 1 (um) lavatório e 1(um) mictório a cada 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) ou fração, excedentes de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

III - quando se tratar de instalações sanitárias destinadas às mulheres, a proporção será a mesma do item II, excluídos os mictórios.

**OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 206.** As obras complementares executadas em regra, como decorrência ou parte das edificações, compreendem, dentre outras, as seguintes:

I - abrigos para guarda de autos;

II - piscinas e caixas d'água;

III - portarias ou guaritas;

IV - chaminés para lareiras ou churrasqueiras;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

- V - abrigos desmontáveis;
- VI – pequenos telheiros;
- VII - toldos;
- VIII - abrigo de gás liqüefeito de petróleo (GLP);
- IX - lixeira;
- X - centro de medição/telefonía.

Parágrafo único. As obras de que trata o presente artigo deverão obedecer às disposições contidas nesta lei complementar, ainda que nos casos devidamente justificáveis se apresentem isoladamente, sem constituir complemento de uma edificação.

**Art. 207.** As portarias ou guaritas, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão estar localizadas na faixa de recuo frontal mínimo obrigatório, desde que tenham área total máxima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros).

**Art. 208.** A lixeira e o abrigo de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP, em edificações residenciais, ficam dispensados da exigência do recuo frontal mínimo obrigatório.

§ 1º. O depósito de gás deverá atender às disposições da legislação estadual vigente, assim como as normas técnicas específicas.

§ 2º. As lixeiras, quando possuírem altura igual ou inferior a 2,00m (dois metros), não serão computadas como área construída.

**CAPÍTULO V - INFRAÇÕES e PENALIDADES**

**Das infrações, penas e fiscalização de obras e do processo de execução das penalidades e multas**

**Art. 209.** Será obrigatório manter no local da obra cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal para acompanhamento, vistoria e fiscalização bem como, placa com o nome do responsável técnico pela obra.

§ 1º. Em caso de infração ao disposto no *caput* deste artigo, o fiscal notificará o responsável pela obra, para que no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do primeiro dia útil seguinte à fiscalização apresente o projeto aprovado. Considera-se o proprietário como responsável pela obra. Na impossibilidade de identificação do mesmo, considerar-se-á respectivamente o profissional técnico e quem estiver exercendo a construção no local.

§ 2º - Não sendo apresentado o projeto aprovado no prazo estipulado, será emitido o Termo de Embargo e o Auto de Infração e Imposição de Multa. A obra permanecerá embargada até que haja sua aprovação.

§ 3º - Fica instituído o valor de 40 UFMPs (Quarenta Unidades Fiscais do Município de Pindamonhangaba) para a infração do artigo anterior.

§ 4º - Estando o projeto em fase de aprovação, conforme o Art. 7º desta lei, e apresentado o protocolo junto à fiscalização, será desembargada a obra.

**Art. 210.** O descumprimento do embargo acarretará multa reincidente com valor dobrado.

Parágrafo Único. O sujeito passivo da multa será o proprietário da construção, possuidor ou o titular de domínio.

**Art. 211.** Aplicada a multa não ficará o infrator desobrigado do cumprimento das exigências legais, bem como, não estará isento do cumprimento das obrigações contidas nesta lei.

**Art. 212.** Consiste infração a esta Lei Complementar as seguintes ações ou omissões:

- I – iniciar qualquer, edificação, demolição, reconstrução ou reforma sem projeto aprovado;
- II - a construção, a reforma e a ampliação em desconformidade com o projeto aprovado;
- III - a construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem prévia licença da Prefeitura Municipal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**Embargos**

**Art. 213.** A obra em construção, reconstrução ou reforma, será embargada quando:

- I – estiver sendo executada sem alvará de construção devidamente aprovado;
- II – desrespeitar o projeto em qualquer de seus elementos;
- III – não forem observadas as diretrizes de alinhamento, recuo ou nivelamento;
- IV – for iniciada sem a responsabilidade de profissional registrado na Prefeitura Municipal;
- V – estiver em risco sua estabilidade, com prejuízos para pessoas ou para terceiros;
- VI – contrariar as normas da legislação em vigor.

§ 1º. O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após vistoria.

§ 2º Só cessará o embargo após vistoria, pagamento da multa e a regularização da obra.

VII - Não atender ao requisitado pela fiscalização municipal através da Notificação Preliminar dentro do prazo estabelecido.

**Interdição**

**Art. 214.** O prédio ou qualquer de suas dependências poderá ser interditado com o impedimento de sua ocupação provisória ou permanente, nos seguintes casos:

- I – se for utilizado para fim diverso do consignado no respectivo projeto, constatado o fato pela autoridade municipal competente;
- II – se estiver em divergência com o projeto ou licença concedida;
- III – se não atender aos requisitos de higiene e segurança estabelecidos na legislação vigente;
- IV – estiver em ruínas;
- V – ameaçar ou expor pessoas, e bens de terceiro a risco.

Parágrafo único. A interdição prevista neste artigo será imposta pela autoridade municipal competente, mediante laudo técnico da Secretaria de Planejamento.

**Demolição Compulsória**

**Art. 215.** A demolição compulsória total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:

- I – quando houver risco iminente de ruir;
- II – quando não for respeitado o alinhamento, recuo ou o nivelamento determinado;
- III – quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais;
- IV – quando a obra estiver em contrária à legislação vigente.

Parágrafo único. A demolição prevista neste artigo será imposta pela autoridade municipal competente após o devido processo administrativo.

**Fiscalização de obras**

**Art. 216.** Qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, deverá ter solicitado seu acompanhamento e vistoria pela fiscalização municipal.

§ 1º. O encarregado da fiscalização mediante apresentação da sua identidade funcional terá imediato ingresso no local dos trabalhos, independentemente de qualquer formalidade ou espera.

§ 2º. Tratando-se de obra licenciada, verificará se a execução está ou não sendo desenvolvida em conformidade com o projeto aprovado.

**Auto de Infração e Imposição de Multa**

**Art. 217.** O auto de infração e Imposição de Multa será feito em formulário destacado do talonário próprio no qual ficará cópia com ciente do notificado contendo os seguintes elementos:

- I – nome do notificado ou denominação que o identifique;
- II – endereço do imóvel ou descrição da localização;
- III – dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação;
- IV – descrição do fato que a motivou, com a indicação do dispositivo legal infringido e a declaração de embargo, se for o caso;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

V – as penalidades a que estará sujeito caso não regularize a situação nos prazos desta lei complementar;

VI – assinatura do notificante;

VII – a intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar a defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º. Caso o notificado da infração recuse a assinar a notificação preliminar, a autoridade competente procederá à devida averbação no próprio talonário.

§ 2º. Ao notificado dar-se-á cópia do auto de infração.

§ 3º. A recusa do recebimento será declarada pela autoridade fiscal, ocasião em que será encaminhada cópia da notificação por correio ao titular do imóvel constante no Cadastro Físico do Município.

§ 4º. Os infratores analfabetos ou impossibilitados de assinar o documento da fiscalização e os incapazes na forma da lei não estão sujeitos a fazê-lo.

§ 5º. O agente fiscal competente indicará o fato no documento da fiscalização.

§ 6º. A notificação da infração poderá ser efetuada:

I – pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;

II – por carta, no endereço constante no Cadastro Físico do Município acompanhada da cópia da notificação com aviso de recebimento;

III – por edital em jornal de circulação local, se desconhecido o domicílio do infrator.

§ 7º - Julgada improcedente a defesa, haverá a imediata aplicação da multa imposta, e esta não sendo paga, será encaminhada para inscrição em dívida ativa e respectiva cobrança judicial.

**Representação**

**Art. 218.** Qualquer do povo será parte legítima para representar contra toda ação ou omissão contrária às disposições da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. Recebida a representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a respectiva veracidade e, notificará o infrator, autuá-lo ou arquivará a representação.

**Direito de defesa**

**Art. 219.** O infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para reclamar contra a ação dos agentes fiscais, contados do recebimento do auto ou da publicação do edital.

§ 1º. A reclamação far-se-á por petição dirigida ao Diretor de Licenciamentos, sendo facultada a juntada de documentos.

§ 2º - Antes do julgamento da defesa ou impugnação a que se refere o parágrafo anterior, a autoridade julgadora deverá ouvir o servidor autuante, que terá o prazo de 5 (cinco) dias para se pronunciar a respeito.

§ 3º - São vedados o cancelamento de Auto de Infração, a relevação e a redução de multa, nos casos em que inexistir recurso voluntário. Excluem-se das disposições deste parágrafo os casos em que, flagrantemente, tenha havido erro de aplicação da legislação pertinente.

**Decisão em primeira instância**

**Art. 220.** As reclamações contra a ação dos agentes fiscais serão decididas pelo Diretor de Licenciamentos, a qual terá prazo de 30 (trinta) dias para proferir a decisão.

§ 1º. O Diretor apreciará livremente as provas, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, devendo indicar em sua decisão os motivos que lhe formaram o convencimento.

§ 2º. A decisão redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração ou da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos.

§ 3º. Não sendo proferida decisão no prazo legal, nem convertido o julgamento em diligência, poderá a parte interpor recurso voluntário, como se fora procedente o auto de infração ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

improcedente a reclamação, cessando, com a interposição do recurso, a jurisdição do Diretor do Departamento.

**Recursos**

**Art. 221.** Da decisão de primeira instância caberá recurso junto ao Secretario de Planejamento.

**Art. 222.** O recurso deverá ser interposto, pelo autuado ou representante legal, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data da ciência da decisão da primeira instância.

Parágrafo Único – Não haverá pagamento de taxas, emolumentos, custas, preparo, ou qualquer outra forma de cobrança para interpor recursos.

**Art. 223.** O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

Parágrafo único. É vedado reunir numa só petição, recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo autuado ou recorrente, salvo quando proferidas em um único processo.

**Disposições finais**

**Art. 224.** Os processos administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados anteriormente à data de publicação desta lei complementar, que não se enquadrarem nas disposições ora instituídas, serão decididos conforme a legislação anterior.

**Art. 225.** Esta lei complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Art. 226.** São competentes para a lavratura de Autos de Infração e Imposição de Multa os fiscais de Obras da Secretaria de Planejamento – Diretoria de Licenciamentos.

1º - os servidores mencionados neste artigo poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar o interior de residência e estabelecimentos, para a verificação do cumprimento das leis e regulamentos de obras do Município.

**Art. 227.** A autoridade que determinar a lavratura de Auto de Infração, por despacho em processo ou em consequência de representação, ainda que verbal, ordenará que o autuante proceda à prévia verificação da matéria de fato, antes da lavratura do auto.

Pindamonhangaba, 14 de outubro de 2008.

**João Antonio Salgado Ribeiro**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MENSAGEM N.º 059 / 2008.**

**Institui o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba.**

**Exmo. Sr.**

**Vereador Jânio Ardito Lerário**

**DD. Presidente da Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba/SP**

Prezado Senhor,

Encaminhamos pela presente Mensagem, o incluso Projeto de Lei, que **Institui o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba.**

O presente projeto é proposto em virtude de tratativas realizadas com a Associação dos Engenheiros, onde foi discutido o projeto de lei proposto na Câmara e apresentadas adequações para melhor atender as necessidades do Município.

Tal propositura objetiva a criação do código de obras no município, visando regulamentar as construções face ao Plano Diretor do Município, aprovado em outubro de 2006.

Desta forma, cumpre ao Código de Edificações estabelecer as normas a serem observadas nos projetos de construções, bem como regularizar eventuais pendências para aprovação na forma do Plano Diretor do Município, definindo diretrizes na busca da eficiência do uso dos espaços municipais.

Pela importância da matéria, objeto do Projeto de Lei em apreço, peço vênha para solicitar que a votação se faça em regime de urgência, no menor prazo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

possível para o que, cumprindo com a exigência legal, invocamos o disposto no art.44 da Lei Orgânica do Município.

No ensejo, reiteramos a V.Exa., protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 14 de outubro de 2008.

**João Antonio Salgado Ribeiro**  
**Prefeito Municipal**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**MENSAGEM N.º 059 / 2008.**

**Institui o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba.**

**Exmo. Sr.**

**Vereador Jânio Ardito Lerário**

**DD. Presidente da Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba/SP**

Prezado Senhor,

Encaminhamos pela presente Mensagem, o incluso Projeto de Lei, que **Institui o Código de Edificações do Município de Pindamonhangaba.**

O presente projeto é proposto em virtude de tratativas realizadas com a Associação dos Engenheiros, onde foi discutido o projeto de lei proposto na Câmara e apresentadas adequações para melhor atender as necessidades do Município.

Tal propositura objetiva a criação do código de obras no município, visando regulamentar as construções face ao Plano Diretor do Município, aprovado em outubro de 2006.

Desta forma, cumpre ao Código de Edificações estabelecer as normas a serem observadas nos projetos de construções, bem como regularizar eventuais pendências para aprovação na forma do Plano Diretor do Município, definindo diretrizes na busca da eficiência do uso dos espaços municipais.

Pela importância da matéria, objeto do Projeto de Lei em apreço, peço vênha para solicitar que a votação se faça em regime de urgência, no menor prazo.

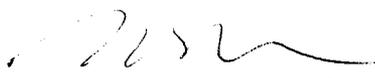


**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

possível para o que, cumprindo com a exigência legal, invocamos o disposto no art.44 da Lei Orgânica do Município.

No ensejo, reiteramos a V.Exa., protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 14 de outubro de 2008.

  
**João Antonio Salgado Ribeiro**  
**Prefeito Municipal**