



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ESTADO DE SÃO PAULO

[1]

LEI Nº 666, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre a aprovação do CÓDIGO DE OBRAS do Município.

AIRTON DE MEDEIROS, Prefeito Municipal de Valentim Gentil, Estado de São Paulo.
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

- Art. 1º - Fica aprovado o CÓDIGO DE OBRAS do Município elaborado para o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado que passo a fazer integrante desta Lei.
- Art. 2º - O Código de Obras, respeitadas as exigências mínimas de legislação estadual e federal, institui normas gerais regulamentadoras de construção, obras, loteamentos e todo e qualquer serviço correlato a ser executado no Município, visando o bem estar da população no que se refere à estética, saúde e higiene.
- Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 31 de dezembro de 1973.

Airton de Medeiros
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[2]

CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

PRIMEIRA PARTE

CAPÍTULO I

Condições Gerais

- Art. 1º As obras de engenharia em suas diversas modalidades, arquitetura, loteamento, arruamento, abertura de estradas, de caminhos, somente poderão ser executadas no Município, com a aprovação da Prefeitura Municipal, expedida a “Licença de Construção”, e sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado e registrado no CREA.
- Art. 2º Eventuais alterações em projetos aprovados serão considerados projetos novos para os efeitos desta lei.
- Art. 3º A “Licença de Construção”, somente será concedido se a obra projetada estiver de acordo com as disposições legais em vigor e com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

CAPÍTULO II

Da Aprovação do projeto

- Art. 4º O requerimento para aprovação de projeto e “Licença de Construção”, deverá ser instruído com o projeto em quatro vias, assinadas pelo proprietário, pelo autor do projeto e pelo construtor responsável.
- § 1º - O projeto deverá ser instruído com os seguintes elementos:
- I. Planta de todos os pavimentos, com a indicação do destino de cada compartimento;
 - II. Elevação das fachadas para as vias públicas;
 - III. Cortes transversal e longitudinal;
 - IV. Planta de locação em que se indique a posição do edifício a construir em relação as divisas de lotes e construções existentes, a orientação, a localização das partes dos prédios vizinhos construídos sobre as divisas de lotes e os perfis longitudinal e transversal do terreno, tendo como referência de nível (RN). E nível de eixo da rua;
 - V. Memorial descritivo dos materiais a serem empregados nas construções.
 - a) O material descritivo conterà as seguintes indicações mínimas:
 1. Fundação;
 2. Impermeabilização;
 3. Porão;
 4. Paredes;
 5. Pisos;
 6. Ferros;
 7. Esquadrias;
 8. Revestimentos e barras impermeáveis;
 9. Coberturas;
 10. Calhas e condutores;
 11. Instalações de água, esgoto, luz, gás, eletricidade, etc;
 12. Fecho do terreno.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[3]

- b) Para as construções de caráter especializado (cinema, fábrica, hospital, etc) o memorial descritivo deverá conter a especificação de iluminação, ventilação, condicionamento de ar, aparelho contra incêndio, além de outras inerentes a casa tipo de construção.
- § 2º - Poderá ser exigida, a apresentação dos cálculos de resistência e estabilidade, assim como outros detalhes necessários a boa compreensão da obra.
- Art. 5º - Poderá ser requerida a aprovação do projeto, independentemente da “licença de Construção”, hipótese em que as plantas serão assinadas pelo proprietário e pelo autor do projeto.
- § 1º - A aprovação do projeto terá validade por dois anos, ressalvado ao interessado requerer realização.
- § 2º - A “Licença de Construção”, poderá ser deferida enquanto válida o projeto.

CAPÍTULO III

Da execução da obra

- Art. 6º - Aprovado o projeto e expedida a “Licença de Construção”, a execução da obra deverá verificar-se dentro de dois anos, viável a revalidação.
- § Único - Considerar-se-á obra iniciada a que estiver:
- a) No caso de edificação: com os alicerces prontos;
- b) No caso de loteamento: executada a demarcação das ruas e dos lotes por meio de estacas.

- Art. 7º - Será obrigatória a colocação de tapumes sempre que se executar obras de construção, reforma ou demolição no alinhamento de via pública.
- § 1º - Excetuam-se dessas exigências os muros e grades inferiores a dois metros de altura.
- § 2º - Os tapumes deverão ter altura mínima de dois metros e poderão avenças até a metade do passeio.
- Art. 8º - Não será permitida, em hipótese alguma, a ocupação de qualquer da via pública com materiais de construção, salvo na parte limitada pelo tapume.

CAPÍTULO IV

Das penalidades

- Art. 9º - Qualquer obra ou início de construção sem a perspectiva licença, será sujeita a embargo, multa de cinco a vinte por cento do salário mínimo e demolição.
- § 1º - A multa será elevada ao dobro se, dentro de vinte e quatro horas não for paralisado a obra e será acrescida de dez por cento do salário mínimo, por dia de desobediência após o embargo.
- § 2º - Se decorridos cinco dias após o embargo persistir a desobediência, independentemente das multas estipuladas será requisitada a força policial para impedir a construção e proceder-se a demolição.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[4]

- Art. 10º - A execução da obra em desacordo com o projeto aprovado, determinará o embargo, se no prazo de quinze dias, e contar da intimação não estiver regularizada.
- Art. 11º - O levantamento de embargo somente ocorrerá após a comprovação do cumprimento de todas as exigências que o determinaram e o recolhimento das multas aplicadas.
- Art. 12º - Será imposta a pena de demolição total ou parcial nos seguintes casos:
- Construção clandestina, entendendo-se como tal a que for executada sem prévia aprovação do projeto e “Licença de Construção”;
 - Construção feita em desacordo com o projeto aprovado;
 - Obra julgada insegura e não se tomar as providências necessárias a sua segurança

§ Único - A pena de demolição não será aplicada se forem satisfeitas as exigências dentro do prazo concedido.

CAPÍTULO V Do “habite-se”

- Art. 13º - Nenhuma edificação poderá ser utilizada sem a concessão do “habite-se”.
- Art. 14º - O “habite-se” será concedido pela Prefeitura Municipal ou pelo Centro de Saúde, desde que tenha sido o prédio construído de acordo com o projeto aprovado.
- § Único - Considerar-se-á concluído o prédio que estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas e elétricas concluídas.

SEGUNDA PARTE

CAPÍTULO I Das habitações Condições Gerais

- Art. 15º - A habitação mínima é composta de uma sala ou dormitório, uma cozinha e um compartimento de instalações sanitárias.
- Art. 16º - As espessuras mínimas das paredes de tijolos serão de meio tijolo. Quando executadas com outro material as espessuras deverão ser equivalentes as do tijolo quanto à impermeabilização, acústica, resistência e estabilidade.
- Art. 17º - O terreno circundante às edificações será preparado de modo a permitir o livre escoamento das águas pluviais para a via pública ou para o terreno à jusante.
- § 1º - É vedado o escoamento de água servida para a via pública, onde houver sistema de escoamento.
- § 2º - Os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores e as águas serão canalizadas por sob o passeio até a sarjeta.
- § 3º - Os condutores nas fachadas sobre as vias públicas, serão embutidos na parede inferior, em uma altura mínima de dois metros.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[5]

- § 4º - Não será permitida a ligação de águas pluviais ou resultantes de drenagem, à rede de esgoto sanitário.
- Art. 18º - Onde não houver rede de água potável, serão permitidos poços, desde que se observem as mínimas exigências.
- § Único - Toda edificação ligada à rede de água deverá possuir reservatório com capacidade suficiente para atender às necessidades, de pelo menos um dia e nunca inferior a quinhentos litros.
- Art. 19º - Quando não houver rede de esgoto serão permitidas fossas sanitárias, desde que se situem dez metros da habitação e a quinze metros de poços que por ventura existam.

CAPÍTULO II Dos pés direitos

- Art. 20º - O “pé direito”, que é a altura livre entre o piso e o teto, terá:
- Em compartimentos de dormir: o mínimo de dois metros e oitenta centímetros;
 - Em compartimentos de permanência diurna: o mínimo de dois metros e meio;
 - Em porões: o mínimo de meio metro, a contar do ponto mais baixo de nível inferior do piso do primeiro pavimento;
 - Porões habitáveis: o mínimo de dois metros e meio, quando se tratar de compartimentos para permanência diurna; dois metros e setenta centímetros quando de permanência noturna;
 - Nas lojas, ao rés do chão: quando destinadas ao uso não residencial, no mínimo de quatro metros;
 - Nas sobre lojas, que são os pavimentos imediatamente acima das lojas, caracterizadas por pés direito reduzidos: o mínimo de dois metros e o máximo de três metros, além das quais passam a ser considerados como andar;
 - Nos prédios destinados ao uso coletivo, tais como: igrejas, cinemas e auditórios: o mínimo de seis metros.

CAPÍTULO III Da iluminação, da insolação e da ventilação

- Art. 21º - Todos os compartimentos de qualquer habitação serão iluminados e ventilados por meio de aberturas em plano vertical diretamente para a via pública, área, poço ou saguão e suas reentrâncias.
- § Único - As caixas de escada em edifícios com dois pavimentos poderão ser iluminadas por meio de claraboia.
- Art. 22º - Nos compartimentos destinados à habitação noturna, qualquer que seja o pavimento em que se ache, devem os raios de sol banhar, no dia mais curto do ano o plano de piso, através da rua, áreas, saguão ou corredores:
- Durante uma hora, nos edifícios situados nas vias públicas existentes;
 - Durante três horas, nos edifícios situados em novos loteamentos.

Art. 23º - Quando se tratar de compartimento de habitação diurno, exigir-se-á o sol, no dia mais curto do ano, banhado seu piso.

Art. 24º - Em edifícios situados nas zonas ou ruas comerciais, as peças de habitação poderão ser iluminadas por saguão, desde que a relação entre o pé direito do saguão e sua medida perpendicular à superfície iluminante, seja igual ou superior a um metro e meio.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[6]

- § 1º - Se houver peças de habitação noturna, o plano de referência para insolação passará por piso do plano.
- § 2º - Em cada pavimentação, além do citado no plano de referência, ao lado do saguão perpendicular à superfície iluminante, será aumentado de cinquenta centímetros, mantida sempre a relação mínima de um metro e meio.
- Art. 25º - Nas zonas indicadas no artigo anterior, as instalações sanitárias poderão ser iluminadas e ventiladas por meio de poço. A dimensão mínima de um dos lotes será de um metro e meio e deverão manter a relação mínima de um metro e meio com o outro lado.
- Art. 26º - Para insolação, definido no artigo 22, deverá o interessado justificar as dimensões adotadas para o saguão, provando que a insolação se dará entre:
- Onze e treze horas, no caso de insolação de uma hora;
 - Nove e quinze horas, no caso de insolação de três horas;
- Art. 27º - Os saguões em que for exigida apenas a escolha solar, terão dimensões capazes de contar no plano horizontal de referências:
- Na direção norte-sul, uma reta de comprimento igual ou superior a altura média das faces que olham para p sul, multiplicadas por um metro e sete centímetros;
 - Na direção leste-oeste, uma reta de comprimento igual ou superior à quinta parte do comprimento adotado pelo projeto na direção norte-sul, não podendo esta largura, em curso algum, se inferior a dois metros.
- § 1º - O plano horizontal passará;
- Pelo nível superior do embasamento nas casas de um só pavimento;
 - Pelo nível de assoalho do segundo pavimento, nas casas de mais de um pavimento;
 - Pelo nível superior da última sobre loja, quando houver.
- § 2º - Havendo saliências nas paredes, beiras ou balcões, a dimensão da área ou saguão será contada a partir da projeção dessas saliências.
- Art. 28º - As áreas laterais de divisa, para efeito de insolação e arejamento, terão as seguintes larguras mínimas:

Ângulo da parede com a linha norte-sul (graus)	Largura mínima até 5,20m de altura	Acréscimo de largura para cada aumento de altura de 4,00m ou fração
De 00 a 10	2,00 metros	20 cm
De 10 a 20	2,10 metros	25 c
De 20 a 30	2,20 metros	30 cm
De 30 a 40	2,30 metros	35 cm
De 40 a 50	2,40 metros	40 cm
De 50 a 60	2,50 metros	70 cm
De 60 a 90	2,60 metros	1,00 m

- Art. 29º - A superfície iluminante dos compartimentos deverá ser no mínimo de um oitavo de sua área, respeitando-se sempre o mínimo de sessenta centímetros quadrados.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[7]

- § Único - Metade, no mínimo, da área iluminante, deverá ser destinada à ventilação.
- Art. 30º - Os compartimentos de habitação poderão ser iluminados e ventilados por aberturas situadas sob o alpendre terraço ou qualquer abertura, desde que:
- A largura da parte coberta não seja inferior à profundidade, quando houver paredes laterais;
 - A profundidade da parte coberta não exceda a altura de seu pé direito;
 - O ponto mais baixo da cobertura não seja inferior a dois metros e meio.
- Art. 31º - Nos porões, qualquer que seja o pé direito, serão observados as seguintes disposições:
- Deverão dispor de ventilação permanente por meio de redes sanitárias de malhas estreitas e sempre que possível diametralmente aposta;
 - Todos os compartimentos terão comunicação entre si, com aberturas a ventilação.
- § 1º - Para os porões habitáveis serão respeitadas as exigências fixadas para os compartimentos dos outros planos.
- Art. 32º - Não serão permitidos claraboias nos passeios das vias públicas, para qualquer destinação.
- Art. 33º - As escadas de uso coletivo deverão respeitar, para efeito de ventilação e iluminação, o disposto no artigo 38.
- § Único - As caixas dos elevadores para efeito de ventilação e iluminação, deverão respeitar o disposto no artigo 41, e os corredores com mais de dez metros de comprimento, observarão as exigências do artigo 47.

CAPÍTULO IV

Das saliências

- Art. 34º - Não será permitidas saliências sobre o alinhamento, salvo quando se tratar de “marquises” em estabelecimentos comerciais.
- § 1º - As “marquises” terão um recuo de meio fio, de meio metro.
- § 2º - Serão permitidas “marquises”, quando sua altura for no mínimo de três metros, a partir do ponto mais alto do passeio.

CAPÍTULO V

Das condições gerais dos pavimentos

- Art. 35º - Quando ao rés do chão não constituir habitação autônoma e sobre ele existe outro pavimento, deverão comunicar-se internamente por meio de escada.
- § Único - A inexistência de comunicação interna caracterizará cada pavimento como habitação autônoma.
- Art. 36º - É obrigatório a instalação de sanitárias com latrina o rés do chão, desde que seja destinado ao uso noturno.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[8]

CAPÍTULO VI

Das condições gerais dos elementos de ligação entre os compartimentos

A – DAS ESCADAS E ELEVADORES

- Art. 37º - As escadas terão largura mínima de noventa centímetros e deverão dispor obrigatoriamente de patamares separando lances de dezessete degraus, que terão a altura máxima de dezoito centímetros e largura mínima de vinte e cinco centímetros.
- Art. 38º - As escadas para uso coletivo serão de material incombustível, com largura mínima de um metro e vinte centímetros.
- a) As caixas deverão ser, em todos os pisos, iluminadas e ventiladas diretamente do exterior;
- b) As paredes deverão ser revestidas de material liso, impermeável, em faixas de um metro e meio de altura, acompanhando o desenvolvimento dos degraus.
- Art. 39º - Todo edifício com mais de três pavimentos deverá ser dotado de elevador e com mais de dez pavimentos, com dois elevadores, no mínimo.
- Art. 40º - O elevador não dispensa a escada.
- Art. 41º - As caixas de elevadores serão dispostas em recinto que recebam ar e luz de via pública, saguão, área ou reentrâncias.
- § 1º - Só serão permitidas caixas de elevadores executadas em alvenaria revestidas internamente com material incombustível.
- § 2º - A parede fronteira à porta dos elevadores deverá estar dela afastada a um metro e meio, no mínimo.
- Art. 42º - Nenhum elevador poderá ser instalado sem que o proprietário do prédio obtenha o respectivo alvará que poderá ser obtido juntamente com a aprovação de planta do prédio.
- Art. 43º - Os elevadores não poderão funcionar sem licença e ficarão sujeitos à fiscalização.
- Art. 44º - Nenhum elevador poderá funcionar sem que seja assinado o termo de responsabilidade, com indicação do nome do mecânico, eletricista ou firma habilitada, encarregada da conservação de sua parte mecânica.
- Art. 45º - Ficarão sujeitos às disposições deste capítulo, no que couber, os monta-carga.

B – DOS CORREDORES:

- Art. 46º - A largura mínima dos corredores internos, será de noventa centímetros.
- § Único - Quando de uso coletivo terão a largura mínima de um metro e trinta centímetros.
- Art. 47º - Os corredores com mais de dez metros de comprimento deverão receber luz direta receber luz direta do exterior e ter garantida ventilação permanente.

CAPÍTULO VII



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ESTADO DE SÃO PAULO

[9]

Das condições gerais dos compartimentos

A – DAS COSINHZAS, COPAS E DISPENSAS

- Art. 48º - As cozinhas terão superfície mínima de sete metros quadrados.
- § Único - As copas e as cozinhas quando unidas por meio de vão maior de um metro e meio de largura, sem fecho, poderão ter em conjunto uma superfície mínima de oito metros quadrados.
- Art. 49º - As cozinhas e copas não podem ter comunicações direta com dormitórios ou instalações sanitárias.
- Art. 50º - A superfície mínima da copa será de seis metros quadrados, salvo na hipótese do parágrafo único do artigo 48.
- Art. 51º - As copas e cozinhas terão revestimento de material resistente, liso e impermeável, até a altura mínima de um metro e meio.
- § Único - Os pisos serão de material resistente, liso e impermeável.

B – DAS SALAS E DORMITÓRIOS

- Art. 52º - As salas e dormitórios serão de superfície mínima de dez metros quadrados.
- § 1º - Se a habitação dispuser de apenas um dormitório, esse terá obrigatoriamente, superfície mínima de doze metros quadrados.
- § 2º - Os armários embutidos ou fixos não serão computados no cálculo da superfície.
- § 3º - A forma das salas e dos dormitórios serão tal que permite a inscrição de um círculo de um metro de raio entre os lados opostos e concorrentes.
- § 4º - As paredes concorrentes não podem formar ângulos menores de sessenta graus nem ter comprimento inferior a um metro.
- Art. 53º - Os gabinetes de toucador terão a superfície mínima de oito metros quadrados, não poderão exceder o número de dormitórios e deverão ter com eles comunicação diretas.
- § Único - O toucador deverá ter comunicação com o dormitório por meio de vão desprovido de fecho e a profundidade terá a terça parte da profundidade do aposento.

C – DAS EDÍCULAS E DEPENDÊNCIAS

- Art. 54º - As garagens em residências, se destinam exclusivamente à guarda de automóveis, não podendo ter comunicação com dormitórios e serão dotadas de aberturas que garantam ventilação permanente.
- Art. 55º - As edículas destinadas a permanência diurna, noturna, ou depósito, obedecerão as disposições deste código como se fossem edificação principal.
- § Único - As lavanderias obedecerão as disposições referentes à cozinhas, para todos os efeitos.



D – DAS INSTAÇÕES SANITÁRIAS

- Art. 56º - Toda habitação deverá dispor no mínimo de um compartimento.
- Art. 57º - Os compartimentos sanitários, deverão possuir, no mínimo, um chuveiro, uma latrina, um lavatório e dispor de um reservatório de água, hermeticamente fechado, com capacidade suficiente para o consumo de um dia e nunca inferior a quinhentos litros.
- § Único - O reservatório a que se refere este artigo poderá ser o geral desse edifício, desde que tenha ligação direta com a instalação sanitária.
- Art. 58º - Os compartimentos sanitários atenderão às seguintes áreas mínimas:
- Quatro metros quadrados, quando comportarem, além de banheiro, qualquer outro aparelho sanitário;
 - Dois metros e meio quadrados, quando destinados somente a banheira;
 - Um metro e meio quadrado, quando destinado a comportar somente uma latrina, permitindo-se um chuveiro;
 - Havendo banheiro, as dimensões serão tais que se possa inscrever um círculo de raio igual a 0,75m. Caso contrário, o raio do círculo a ser inscrito será de meio metro, no mínimo.
- Art. 59º - Existindo agrupamentos de aparelhos sanitários da mesma espécie, as celas destinadas a casa aparelho, serão separadas com divisões com altura mínima de dois metros e vinte centímetros, e cada cela apresentará a superfície mínima de um metro e vinte centímetro quadrado, e acesso mediante corredor com largura não inferior a noventa centímetros.
- Art. 60º - Os compartimentos sanitários deverão ter garantia à ventilação permanente.
- Art. 61º - Os compartimentos sanitários não poderão ter comunicação direta com sala de refeição, copa, cozinha ou dispensa.
- Art. 62º - Os compartimentos sanitários terão paredes até a altura de um metro e meio, no mínimo, e pisos revestido de material resistente, liso e impermeável.
- Art. 63º - Cada privada será dotada de uma caixa de descarga com capacidade de quinze a vinte litros de água.
- Art. 64º - Todos os aparelhos sanitários serão munidos de sifão hidráulicos.
- Art. 65º - Todos os ramais de esgoto e latrina serão convenientemente ventilados por tubos de diâmetro mínimo de duas polegadas, sem costuras ou soldas longitudinais, com saída direta para o exterior, devendo tal tubo prolongar-se, no mínimo, até um metro acima do telhado.
- § Único - Quando se tratar de conjunto de latrinas a ventilação poderá ser feita para cada conjunto de quatro aparelhos, no mínimo.
- Art. 66º - Os tubos de quedas deverão ser de material impermeável e resistente, de superfície interna polida e de diâmetro de, no mínimo, quatro polegadas.
- Art. 67º - As ligações dos aparelhos sanitários com o tudo de queda serão feitas por meio de peças especiais de diâmetro adequado.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[11]

- Art. 68º - As ligações de aparelhos, em quartos de banho, à exceção de privada, poderá ser feita com o emprego de uma caixa geral, sifonada, antes de sua ligação à coluna de queda ou ramal.
- Art. 69º - A declividade mínima dos ramais das instalações sanitárias será de três por cento, e os diâmetros mínimos serão:
- Nos ramais de banheiro, pias, lavatórios e tapume, de duas polegadas;
 - Nos ramais de privada, no mínimo de quatro polegadas;
 - Nos sub-ramais para outros aparelhos que não sejam latrinas, o mínimo de três polegadas.
- Art. 70º - Não serão permitidos ramais executados com chumbo, com mais de um metro de comprimento.
- Art. 71º - Todos os ramais, sub-ramais e colunas serão convenientemente munidos de inspeção de fácil utilidade.
- Art. 72º - Cada casa terá um ramal independente, sendo em casos especiais, permitida a ligação pelos fundos, desde que o interessado esteja autorizado por título hábil, e critério do poder público.
- Art. 73º - É obrigatória a ligação da rede domiciliar às redes gerais de água e esgoto, quando tais redes existirem na via pública fronteira à edificação.
- § 1º - Quando não existir rede de esgoto será permitida a execução de fossa séptica, cinco metros das divisas.
- § 2º - Caso não haja rede de distribuição de água pública, está poderá ser obtida por meio de poço perfurado a montante da fossa e desta afastada no mínimo quinze metros.
- § 3º - Todos os serviços de água e esgoto serão executados de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO VIII

Das habitações coletivas

A – DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS

- Art. 74º - As habitações coletivas com mais de dois compartimentos serão executadas com material incombustível.
- Art. 75º - Toda habitação coletiva deverá possuir um reservatório de água na parte superior do prédio, com capacidade mínima de duzentos litros, para cada aposento, e se necessário, bomba para o transporte vertical de água até aquele reservatório
- Art. 76º - É obrigatório a instalação de serviços de coleta de lixo por meio de tubo de queda e compartimento inferior para o depósito de lixo, durante o dia.
- § 1º - A instalação deverá ser provida de dispositivo para lavagem.
- § 2º - Os tubos de queda deverão ser ventilados na parte superior e elevar-se um metro, no mínimo, acima de cobertura.
- Art. 77º - Os edifícios de habitação coletiva serão dotados de caixas receptoras para correspondência, para cada apartamento.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[12]

B – DOS HOTÉIS E CASA DE PENSÃO

- Art. 78º - Só serão permitidos, nos hotéis e casa de pensão, divisões de aposentos executados em alvenaria de tijolos ou material equivalente quanto à insolação, acústica e estabilidade.
- § Único - Todas as dependências, de uso noturno ou diurno, obedecerão, quanto às dimensões, ventilação e iluminação, o disposto nesta lei.
- Art. 79º - As copas, cozinhas, dispensas e instalações sanitárias terão as paredes revestidas com azulejo ou outro material equivalente, até a altura mínima de dois metros, e o piso será revestido de material liso e impermeável.
- Art. 80º - Haverá para cada grupo de dez aposentos, um gabinete sanitário com instalação para banho, quente ou frio, devidamente separado para cada sexo, salvo quando houver instalações privativas – em cada dormitório.
- Art. 81º - Haverá secção própria para empregados, com instalações sanitárias completas e isoladas de secção de hóspedes.
- Art. 82º - Em todos os pavimentos, haverá instalação preventiva contra incêndio, em local bem visível e de fácil acesso.

C – DOS PRÉDIOS PARA ESCRITÓRIOS

- Art. 83º - Será instalado elevador, quando tratar de prédio com mais de três pavimentos, no mínimo, para cada grupo de cinquenta salas ou frações.
- Art. 84º - As instalações sanitárias estarão na proporção de uma latrina para cada cinco salas de cada pavimento.

D – DOS EDIFÍCIOS DE USO COMERCIAL

- Art. 85º - Das lojas destinadas a comércio, serão exigidas as seguintes condições gerais:
- a) Existência de instalações sanitárias independentes para a loja;
 - b) Inexistência de comunicação direta com as instalações sanitárias ou dormitórios.
- Art. 86º - Os revestimentos das paredes e os pisos serão executados de acordo com a legislação vigente.

E – DAS SOBRELOJAS

- Art. 87º - Cada pavimento em sobre loja deverá dispor de instalações sanitárias.

CAPÍTULO IX

Das obras de construção

A – DOS ALICERCES

- Art. 88º - Nenhum prédio poderá ser construído sem que se verifique as condições de resistência do solo e sem que sejam tomadas as necessárias providências para garantia e estabilidade da construção.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ESTADO DE SÃO PAULO

[13]

- Art. 89º - Os alicerces não poderão invadir a via pública além de trinta centímetros.
- Art. 90º - A profundidade dos alicerces no alinhamento da via pública será de, no mínimo, um metro abaixo do seu leito.

B – DAS OBRAS PARA VIAS PÚBLICAS

- Art. 91º - A construção e a conservação do passeio será feita pelo proprietário do imóvel adjacente, de acordo com as especificações regulamentares.
- Art. 92º - Para a entrada de veículos para o interior dos lotes, deverá ser rebaixada a guia e rampeado o passeio. O rampeamento não pode ir além de trinta centímetros da guia.

TERCEIRA PARTE
DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

- Art. 93º - O zoneamento se destina a fixar o uso de solo, o volume, área e a altura das construções e a densidade da população nos diferentes setores.

A – DAS ZONAS

- Art. 94º - Fica o Município dividido para o efeito de uso do solo, nas seguintes zonas:
- a) Zona urbana;
 - b) Zona rural.

B – DAS SETORIZAÇÕES

- Art. 95º - A zona urbana se subdivide nos seguintes setores:
- a) Setor de área construída;
 - b) Setor de expansão urbana.
- Art. 96º - A zona rural subdivide-se nos seguintes setores:
- a) Setor de uso rural;
 - b) Setor de uso industrial;
 - c) Setor de uso turístico.

C – DAS ÁREAS URBANAS

- Art. 97º - Ficam determinadas as seguintes áreas urbanas:
- I. De uso predominantemente não residencial;
 - II. De uso predominantemente residencial;



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[14]

- III. De recreio ativo;
- IV. De recreio contemplativo;
- V. De áreas verdes de proteção;
- VI. De outros usos.

CAPÍTULO II

Da permissão de uso do solo urbano

A – DEFINE O USO EM SETOR PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

Art. 98º - No setor predominantemente residencial, serão permitidos os seguintes usos:

- I. Igreja;
- II. Habitação particular isolada e geminada;
- III. Escolas;
- IV. Biblioteca;
- V. Exploração agrícola doméstica (hortas);
- VI. Jardins;
- VII. Creche;
- VIII. Clube recreativo particular;
- IX. Serviços municipais de recreação e de fornecimento de água e usos acessórios.

§ Único - Entende-se por uso acessório o seguinte:

- I. Prédios de usos tais como: garagens, adjacentes ao uso principal e que estejam situadas no mesmo lote;
- II. Profissões usualmente exercidas no domicílio, tais como: consultório médico e dentário, costureiras, relativas ao uso permitido, desde que tais ocupações sejam exercidas na parte principal do prédio e somente por pessoas que nele residam.

Art. 99º - Serão permissíveis, a critério do Poder Público, os seguintes usos:

- I. Hospitais;
- II. Clínica de convalescentes;
- III. Sanitário;
- IV. Instituições;
- V. Uso filantrópico;
- VI. Uso municipal;
- VII. Serviço de utilidade pública

§ Único - Qualquer dessas edificações deverá distar do lote ou das propriedades limítrofes, no mínimo, quinze metros.

Art. 100º - Fica proibido, no setor de uso predominantemente residencial, todo o uso não especificamente permitido e em especial a criação de quaisquer animais em escala comercial, ou ainda a criação para uso particular dos seguintes animais:

- a) Suínos;
- b) Caprinos;
- c) Bovinos;



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[15]

d) Equinos.

§ Único - Para a criação de animais não previstos neste Código, deverá o interessado obter “licença de criação”, que será concedida mediante alvará depois de ouvido o órgão competente.

Art. 101º - Para efeito de recuos no setor predominantemente residencial, deverão ser respeitados os seguintes mínimos:

- a) De frete: seis metros;
- b) De fundo: quatro metros;
- c) De uma das laterais: dois metros

§ Único - Ficam excluídas das exigências de recuo de fundo e de lateral, as edículas, desde que não ultrapassem a altura máxima de quatro metros, incluindo o telhado.

Art. 102º - A área mínima de lote no setor predominantemente residencial será de duzentos metros quadrados, com frente mínima de oito metros.

Art. 103º - Fica estipulado a largura máxima para as edificações em nove metros, incluindo o telhado.

Art. 104º - Os índices de ocupação e aproveitamento dos solos ficam fixados nos seguintes valores:

- a) Índice de ocupação (IO): igual a sessenta por cento, considerando-se (IO) a relação entre a área da projeção e a área do terreno;
- b) Índice de aproveitamento (IA): igual a 1,2, considerando-se (IA), a relação entre a área da construção e a área de terreno.

Art. 105 - Fica proibida a instalação no perímetro urbano, de toda e qualquer indústria ou serviço que seja considerada incômoda, nociva ou perigosa, a qual deverá se instalar no setor de uso industrial da zona rural, a ser delimitado no futuro.

Art. 106 - Toda e qualquer indústria, comércio ou serviço que não seja incômoda, perigosa ou nociva, que queira se instalar na área predominantemente residencial a partir desta data, terá que pagar à Municipalidade todos os seus impostos e taxas no dobro do valor calculado.

B – DEFINE O USO DO SETOR NÃO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

Art. 107º - Será permitido no setor predominantemente não residencial, todos os usos permitidos e permissíveis no setor predominantemente residencial, além, de uso comercial, de serviço e de indústrias leves.

§ 1º - Fica proibido no setor predominantemente não residencial, o uso do solo para fins agrícolas e a criação de animais na forma do artigo 100 e seu parágrafo e a instalação das indústrias e serviços considerados perigosos, nocivos ou incômodos.

Art. 108º - O setor predominantemente não residencial não está sujeito:

- a) A recuos mínimos;
- b) Dimensões mínimas de lotes.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[16]

Art. 109º - Fica estipulado a altura máxima para edificações no setor predominantemente não residencial em trinta metros, incluindo-se casas de máquinas, telhado, caixa d'água ou qualquer outra dependência que se totalize na parte superior do prédio; a altura máxima permitida não poderá ser superior a uma vez e meia a largura da rua, quando a construção se situar dentro de uma faixa de vinte metros, contados do alinhamento do lote.

Art. 110º - Será considerada incômoda, ou nociva toda indústria ou serviço que se apresente com, pelo menos, um dos quatro itens abaixo:

- I. Uso de motores de mais de 10 HP;
- II. Uso de combustível sólido;
- III. Empregue mais de vinte pessoas;
- IV. Recebe e remete ao todo, mais de vinte caminhões de carga por dia.

Art. 111º - Será considerada perigosa, toda indústria e serviço que trabalhe com produtos químicos, inflamáveis, combustíveis.

§ Único - Não se inclui nessa classificação os postos de gasolina.

Art. 112º - A partir desta data, qualquer ocupação residencial no setor predominantemente não residencial, incidirá em dobro todos os valores das taxas e impostos que sobre ele incidir, exceto se seu valor de construção for superior a quinhentos salário mínimos.

CAPÍTULO III

Da zona rural – Delimitação de usos

Art. 113º - A zona rural é toda aquela situada fora do perímetro urbano.

Art. 114º - O setor de uso rural da zona rural é todo aquele não abrangido pelos setores de uso industrial e de uso turístico.

Art. 115º - No setor de uso rural, será permitido todo e qualquer uso exceto loteamento do tipo urbano e de indústrias perigosas, pesadas e incômodas.

CAPÍTULO IV

Do sistema viário urbano

Art. 116º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município estabelece a hierarquia das vias por meio do Sistema Viário.

Art. 117º - O Sistema Viário da zona urbana será constituído pelas seguintes vias:

- a) Perimetral de trânsito rápido e pesado (TRP);
- b) Vias de trânsito pesado (TP);
- c) Ruas de acesso.

Art. 118º - As vias TRP, terão as seguintes características:



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[17]

- a) Declividade máxima – oito por cento;
- b) Raios mínimos – cinquenta metros;
- c) Duas pista de – dez metros cada;
- d) Calçadas laterais – três metros e meio.

§ 1º - O canteiro central do TRP, será de treze metros.

Art. 119º - As vias de TP terão as seguintes características:

- a) De faixa carroçável – 8,50m;
- b) Calçadas laterais – de 2,00 a 3,00m;
- c) Declividade máxima – dez por cento.

Art. 120º - As vias de acesso tem as seguintes características:

- a) Faixa carroçável de seis metros;
- b) Mão de direção;
- c) Calçadas de três metros e meio de cada lado, sendo um metro e meio para passeio.

CAPÍTULO V

Dos loteamentos novos

Art. 121º - Só serão permitidos loteamentos novos com características urbanas na zona de expansão urbana fixada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 122º - Só serão permitidos loteamentos novos com características rural na zona de uso rural.

Art. 123º - Os loteamentos em quaisquer zona ficarão sujeitos às diretrizes estabelecidas neste Código no que se refere às vias de comunicação, sistema de água e esgoto, áreas de recreio, locais de uso institucional.

Art. 124º - O requerimento para aprovação de novos loteamentos deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Croqui do terreno a ser loteado, com a sua demarcação, situação, limites, áreas e demais elementos que o identifiquem e caracterizem;
- b) Título de propriedade ou equivalente;
- c) Duas vias de planta de imóvel, com curva de nível de metro em metro, tanto com o RN básico e oficial da sede do Município, em escala 1:1.000, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por um profissional devidamente habilitado no CREA;
- d) Divisas de imóvel, perfeitamente definidas;
- e) Localização dos cursos d'água;
- f) Arruamento vizinho em todo o seu perímetro; colocação exata das vias de comunicação; áreas de recreio e locais de uso institucional;
- g) Bosques, naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- h) Construções existentes;
- i) Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- j) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento.

Art. 125º - Traçar-se-ão na planta apresentada:



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[18]

- a) As ruas e estradas que compõem o sistema geral de vias e comunicação do Município, determinadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- b) As áreas de recreio necessárias à população do município;
- c) As áreas destinadas a usos institucionais necessárias ao equipamento do município.

Art. 126º - Atendendo às indicações do artigo anterior o requerente orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definido, na escala de 1:1.00, em cinco vias. Este projeto será assinado por profissionais devidamente habilitados no CREA e pelo proprietário, acrescido das seguintes indicações e esclarecimentos:

- a) Vias de acesso e áreas de recreação complementares;
- b) Subdivisão das quadras em lotes com respectiva numeração;
- c) Recuos exigidos devidamente cotados;
- d) Dimensões lineares e angulares de projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias de curva;
- e) Perfis longitudinal e transversal de todas as vias de comunicação e praças nas seguintes escalas: horizontal de 1:1.000;
- f) Indicação dos arcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- g) Projeto de pavimentação das vias e praças incluídas as “grades”;
- h) Projetos de rede de escoamento das áreas pluviais, indicando o lançamento e forma de prevenção dos efeitos delatários;
- i) Projeto de sistema de esgotos sanitários, indicando local de lançamento dos resíduos;
- j) Projeto de distribuição de água potável, indicando a fonte de abastecimento e volume do consumo;
- k) Projeto de iluminação pública;
- l) Projeto de arborização pública;
- m) Indicação dos serviços e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações;
- n) Memorial descritivo e justificativo do projeto.

§ Único - Os esclarecimentos de “f a n”, ficam suspensos até o ano de 1980, inclusive.

Art. 127º - Organizado o projeto de acordo com as exigências desta lei, será encaminhado às autoridades militares e sanitárias (art. 10, § 1º do Decreto – Lei Federal nº 98, de 10-12-37), para a devida aprovação.

Art. 128º - Satisfeitas as exigências legais e regulamentares, firmar-se-á “Termo de Acordo”, do qual constará as seguintes obrigações do proprietário:

- a) Transferir, mediante escritura pública de doação, sem quaisquer ônus para o Município, a propriedade das áreas mencionadas no artigo 126 deste Código;
- b) Executar, à própria custa, no prazo fixado pelo Poder Público, a abertura das vias de comunicação e praças;
- c) Facilitar a fiscalização permanente na execução das obras e serviços;
- d) Não outorgar qualquer escritura definitiva do lote antes de concluídas as obras previstas no item “b” deste artigo e do cumprimento das demais obrigações impostas por lei ou no Termo de Acordo;
- e) Mencionar por escrituras definitivas, e nos compromissos de compra e venda dos lotes, que só poderão receber benfeitorias depois de atingida a densidade mínima de 20 hab/há.

§ Únicoº - Todas as obras relacionadas no artigo 126, bem como qualquer benfeitoria efetuada pelo interessado nas áreas doadas, passarão a fazer parte integrante do município, sem quaisquer indenizações, uma vez concluídas e aprovadas em vistoria regular.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ESTADO DE SÃO PAULO

[19]

Art. 129º - Pagos os emolumentos devidos e firmados o Termo de Acordo, expedir-se-á a título precatório, o alvará de loteamento, até cumprimento efetivo das determinações legais regulamentares e constante do termo.

CAPÍTULO VI
Das vias de comunicação

Art. 130º - Fica proibida a abertura de vias de comunicação, sem prévia aprovação do Poder Público.

Art. 131º - As vias públicas deverão, sempre que possível, adaptar-se às condições topográficas do terreno, quando destinadas ao uso de caráter urbano.

Art. 132º - As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população das áreas servidas. Estas deverão corresponder a múltiplos de filas de veículos ou de pedestres de acordo com as seguintes gabaritos:

- a) Para cada fila de veículos estacionados paralelos ao meio fio: dois metros e meio;
- b) Para cada fila de veículos em movimento, em pequena velocidade: três metros;
- c) Para cada fila de veículos em movimento em grande velocidade ou coletivo: três metros e meio;
- d) Para cada fila de pedestre: oitenta centímetros.

Art. 133º - As ruas de acesso deverão ter a largura mínima de dez metros, com leito carroçável de seis metros.

§ 1º - A extensão das vias em “coul do sac” somada as praças de retorno não deverão exceder a cem metros.

§ 2º - As praças de retorno das vias em “coul do sac” deverão ter diâmetro mínimo de vinte metros.

Art. 134º - As declividades nas vias urbanas estarão compreendidas dentro dos seguintes limites:

- a) Máxima de dez por cento;
- b) Mínima de quatro décimos por cento.

Art. 135º - N zona rural, os caminhos deverão ter largura não inferior a dez metros.

Art. 136º - As declividades dos caminhos da zona rural oscilarão entre quatro décimos por cento e dez por cento, assegurando o escoamento superficial das águas pluviais e a continuidade das águas correntes nas depressões e talvegues.

Art. 137º - As construções na zona rural deverão manter um recuo mínimo de vinte metros, da margem dos cominhos.

Art. 138º - O comprimento das quadras nos loteamento de caráter urbano não poderá ser superior a quinhentos metros.

Art. 139º - As quadras com mais de duzentos metros de comprimento ou largura, deverão ter passagem para pedestres, espaçadas de centro e cinquenta metros, no mínimo. Estas passagens deverão ter a largura mínima de seis metros.

CAPÍTULO VII



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

[20]

Das Disposições Gerais

- Art. 140º - Não poderão ser arruados e nem loteados os terrenos que forem à critério do Poder Público julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação.
- § Único - Não poderão, ainda, serem arruados ou loteados terrenos que abriguem reservas arborizadas.
- Art. 141º - Não poderão ser aprovados projetos de loteamentos, nem permitido a abertura de vias, em terrenos baixo e alagadiços, sujeitos à inundações, sem que sejam previamente executadas as necessárias obras de drenagem.
- Art. 142º - Somente se receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições desta lei.
- Art. 143º - Os cursos d'água não poderão ser alterados sem prévio consentimento e aprovação do Poder Público.
- Art. 144º - As licenças para arruamento vigorarão para o período de um a três anos, tendo em vista a área de terreno a arruar. Findo o prazo determinado no alvará, deverá o mesmo ser renovado no todo ou em parte, conforme houver sido executado, mediante apresentação de novo plano nos termos desta lei.
- Art. 145º - Os contratos de compra e venda de lotes deverão abrigar as restrições a que estema sujeitos por esta lei.
- Art. 146º - Aplica-se subsidiariamente as disposições da Lei nº 1.561-A, de 29-12-1951 e o Decreto Regulamentar nº 52.497, de 21-07-70, no que couber.
- Art. 147º - Esta lei entrará em vigor trinta dias após a sua publicação.
- Art. 148º - Revogam-se as disposições em contrário.

Valentim Gentil, 31 de dezembro de 1973

AIRTON DE MEDEIROS

Prefeito Municipal