



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício Mensagem nº /2016

São Sebastião, de fevereiro de 2016.

Senhor Presidente
Senhores Vereadores

Sirvo-me da presente para submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Casa de Leis o incluso Projeto de Lei Complementar que tem por objeto criar um novo Código de Edificações do Município.

O presente Projeto de Lei Complementar visa substituir o vetusto Código atual, a Lei nº 46/1965, em vigor há quase meio século.

Esse Código foi o primeiro ensaio promovido pela Administração Pública local para criar um instrumento disciplinador do desenvolvimento urbano local, que ensaiava os primeiros passos nesse aspecto.

O Projeto de Lei Complementar ora se envia procurou ajustar-se às exigências urbanísticas atuais, a fim de criar um espectro de ações capazes de prever todos os passos das atividades de Construção Civil, no âmbito deste Município.

É importante realçar que o novo Código de Edificações em vez de criar exigências de difícil cumprimento àquele que pretender edificar no território Municipal, constitui-se em instrumento de desenvolvimento e bem estar da coletividade, dado que revela intensa preocupação com os efeitos que cada edificação produz no seu entorno, desde as primeiras fases da sua implantação até a fase de conclusão.

As tabelas que se constituem em XV anexos especificam pormenorizado o tipo de material a ser utilizado o tipo de material a ser utilizado em cada modalidade de edificação.

Os anexos I a V, a par de orientar o pretendente à edificação, ilustra tecnicamente as providências que deverão ser adotada, nos casos específicos.

É inquestionável que o Projeto de Lei Complementar dara à Administração Municipal instrumentos capazes de contribuir fortemente para o



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

aperfeiçoamento do desenvolvimento urbano local, que se mostra extremamente carente de legislação adequada.

Na certeza de que o PLC merecerá unânime aprovação dessa Casa, solicito que tramitação se dê em regime de urgência, no prazo de 45 dias, na forma do disposto no art. 45 da lei Orgânica do Município.

Ao ensejo, renovo os protestos de estima.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI
Prefeito Municipal

Ao Ilustríssimo Senhor
Vereador LUIZ ANTONIO DE SANTANA BARROSO
M.D. Presidente da Câmara Municipal de São Sebastião/SP
SAJUR/SEO/nsa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 001/16

“Dispõe sobre o Código de Edificações do Município de São Sebastião”.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI, Prefeito de São Sebastião, Estância Balneária do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I - INTRODUÇÃO CAPÍTULO I - OBJETIVOS E DEFINIÇÕES

Art. 1º - Fica instituído o Código de Edificações do Município de São Sebastião, que disciplina toda construção, reforma, ampliação ou demolição realizada no Município, orientando e determinando os processos de sua aprovação e fiscalização.

Art. 2º - Para efeito desta Lei Complementar, as expressões abaixo ficam assim definidas:

I - COMPARTIMENTOS OBRIGATÓRIOS: são os compartimentos ou cômodos exigidos para que seja caracterizado o uso de uma edificação;

II - OUTROS COMPARTIMENTOS: são quaisquer compartimentos ou cômodos não necessariamente obrigatórios numa determinada edificação;

III - ÁREA MÍNIMA: menor área de piso permitida para um determinado compartimento ou cômodo;

IV - DIMENSÃO MÍNIMA: é dada pelo diâmetro do círculo a ser inscrito no plano horizontal no compartimento ou cômodo;

V - PÉ-DIREITO MÍNIMO: é a menor altura livre permitida, compreendida entre a parte mais alta do piso e a parte mais baixa do teto, incluindo-se forros e vigas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

VI - ESPAÇO LIVRE ABERTO: espaço para o qual ficam voltados o vão de iluminação e ventilação da edificação, caracterizado pela abertura em pelo menos uma extremidade;

VII - ESPAÇO LIVRE FECHADO: espaço para o qual ficam voltados vãos de iluminação e ventilação da edificação, caracterizando-se como o espaço situado entre paredes edificadas ou muro de divisa lateral;

VIII - ILUMINAÇÃO PARA ÁREA COBERTA: iluminação obtida através de vão voltado para determinada área coberta que deve ser aberta em pelo menos uma das extremidades, considerando-se como tal varandas, marquises, sacadas, terraços, garagens, etc.;

IX - VENTILAÇÃO MECÂNICA (FORÇADA OU ARTIFICIAL): ventilação obtida através de equipamentos, devendo atender às determinações das normas específicas;

X - VENTILAÇÃO NATURAL: ventilação obtida através de vão voltado diretamente para a parte externa da edificação, incluindo-se as chaminés de tiragem;

XI - VENTILAÇÃO INDIRETA: ventilação obtida através de compartimento contíguo, por meio de duto, com ou sem fluxo mecânico;

XII - ANTECÂMARA: recinto que antecede compartimento tais como banheiro e caixa de escada;

XIII - BALCÃO OU SACADA: compartimento na altura de pisos superiores, em balanço ou não, disposto diante de portas e protegidos com grade ou peitoril em, pelo menos, uma de suas faces;

XIV - VARANDA: área coberta, limitada por uma ou mais paredes da edificação, tendo pelo menos uma das faces aberta;

XV - TERRENO: Espaço de terra de dimensões variáveis, podendo ser utilizado para construção; espaço aberto, área não construída de uma propriedade; e, chão, solo - espaço;

XVI - HALL E CIRCULAÇÃO COLETIVA: passagem de uso comum;

XVII - HALL E CIRCULAÇÃO PRIVATIVA: passagem de uso restrito;

XVIII - ESCADA COMUM: escada que, embora possa fazer parte de uma rota de saída, se comunica diretamente com os demais ambientes, como corredores, halls e outros, em cada pavimento, sendo dispensado de porta corta-fogo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

XIX - ESCADA DE SEGURANÇA: escada a prova de fogo e fumaça, devendo observar as exigências da legislação estadual específica;

XX - LANCE DE ESCADA: sucessão ininterrupta de degraus;

XXI - MEZANINO: piso intermediário que subdivide um pavimento ou dependência de uma edificação, caracteriza-se por ter uma das faces aberta e a área não superior a 50% da área do pavimento em que se situa - Na área remanescente do mezanino em relação ao pavimento ou dependência em que se situa, deverá ser integrado como “pé direito” duplo;

XXII - JANELA AVANÇADA OU BAY WINDOW: é a janela assentada sobre parede saliente das demais;

XXIII - PÉRGOLA: é um elemento de composição estético composto de vigas sucessivas e espaçado, sendo os vãos entre estes descobertos;

XXIV - SÓTÃO: é o compartimento resultante do aproveitamento da inclinação acentuada do telhado;

XXV - FLAT SERVICE (Flat hotel / Flat residencial / Hotel residência): edifício residencial multifamiliar em que as unidades podem ter uso temporário;

XXVI - CONJUGADO: unidade habitacional, de até 40m² (quarenta metros quadrados) onde dormitório, sala, cozinha e anexos se conciliam em um só compartimento, solução esta utilizada para Loft's, Quitinetes ou Estúdios;

XXVII - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: residência cuja área útil seja igual ou inferior a 80m² (oitenta metros quadrados), que integrem conjuntos residenciais multifamiliares verticais ou horizontais, e residências isoladas ou geminadas;

XXVIII - BEIRAL: parte da cobertura da edificação que ultrapassa a parede externa com o objetivo de protegê-la.

TÍTULO II - NORMAS GERAIS DE EDIFICAÇÕES CAPÍTULO I - ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Art. 3º- Para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 4º- Consideram-se suficientes para iluminação e ventilação de quaisquer compartimentos os valores determinados pela Tabela I.

TABELA I (Art. 4º)

	VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO									
	ILUMINAÇÃO							VENTILAÇÃO		
	Espaço externo					Natural	Voltada p/ área coberta	Natural	Indireta ou mecânica	
	Espaço livre aberto		Espaço livre fechado			Dimensões mínimas dos vãos		Dimensões mínimas dos vãos		
	Dimensão mínima pav.térreo (m)	Dimensão mínima demais pav.	Pavimento Térreo		Demais pavimentos		Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)	Área Mínima (m²)
Área Mínima (m²)			Dimensão mínima (m)	Área Mínima (m²)	Dimensão mínima (m)					
Geral	1,50	H/6 Min. 2,00	6,00	2,00	H²/4 com o mínimo 10m²	2,00	1/8 área do piso	1/6 área do piso	1/2 do vão de iluminação	XX
Locais de trabalho/ Locais de reunião/ Salas de aulas	1,50	H/6 Min. 3,00	6,00	2,00	H²/4 com o mínimo 10m²	2,00	1/5 área do piso	1/5 área do piso	1/2 do vão de iluminação	XX
Subsolos (quando exclusivamente destinados a estacionamento)	-	-	-	-	-	-	-	-	60cm²/m³ do compartimento	XX
XX = Ver artigos 5º, 9º e 10										
Cozinhas/dispensas/ copas/áreas de serviço/compartimentos sanitários/caixas de escada e hall ou circulação com área maior que 12m²	1,50	H/12 min. 1,50m	6,00	2,00	4,00m² Pav.térreo Mais 2,00m² por Pav. Acima deste	2,00	1/8 da área do piso	1/6 da área do piso	1/2 do vão de iluminação	XX

§ 1º - H representa a diferença de nível entre a cota mais elevada da última laje de cobertura e a menor cota do piso do pavimento térreo, permitindo-se o escalonamento.

§ 2º - Quando H/6 for superior a 3.00m (três metros), a largura excedente deste valor poderá ser contada sobre o espaço aberto do imóvel vizinho, desde que constitua recuo legal obrigatório previsto pela legislação municipal em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 5º- *Em casos especiais poderão ser aceitas ventilação e iluminação artificiais, em substituição, às naturais, desde que comprovadas à necessidade e atendidas às normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).*

§ 1º - *Em qualquer caso de ventilação mecânica ou ar condicionado central, será obrigatória a apresentação de projeto complementar e respectivo memorial descritivo contendo a especificação do equipamento, bem como os dados e cálculos necessários atendendo as normas específicas.*

§ 2º - *O projeto a que se refere o parágrafo anterior deverá ser elaborado e assinado por profissional especializado, que anexará à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (A.R.T.) ou Registro de Responsabilidade Técnica (R.R.T.) de autoria e responsabilidade pela instalação do equipamento, e sua apresentação se fará necessária para concessão do Habite-se, conforme seja o caso.*

Art. 6º- *A área de ventilação natural deverá ser em qualquer caso no mínimo a metade da superfície da iluminação natural.*

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, podendo ser mecânica com projeto específico.*

Art. 7º- *Não serão considerados insolados ou iluminados os compartimentos cuja profundidade, a partir da abertura iluminante, seja maior que três vezes seu pé-direito, incluída na profundidade a projeção das saliências, sacadas, varandas e outras coberturas.*

Art. 8º - *A área iluminante dos compartimentos deverá em qualquer caso ter no mínimo 0,20m² (vinte decímetros quadrados).*

Art. 9º - *Em qualquer tipo de edificação será admitido compartimento sanitário com ventilação indireta ou forçada, de acordo com o que segue:*

I - *Ventilação indireta através de compartimento contíguo, por meio de duto de seção não inferior a 0,40m² (quarenta decímetros quadrados), com dimensão vertical mínima de 0,40m (quarenta centímetros) e extensão não superior a 4,00m (quatro metros), devendo os dutos abrir para o exterior e ter aberturas teladas;*

II - *Ventilação natural por meio de chaminé de tiragem atendendo aos seguintes requisitos mínimos:*

a) *seção transversal dimensionada de forma a que corresponda, no mínimo, a 0,006m² (sessenta centímetros quadrados) de seção para cada metro de altura de chaminé,*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

devendo em qualquer caso, ser capaz de conter um círculo de 0,60m (sessenta centímetros) de diâmetro;

b) ter prolongamento de, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura;

c) ser provida de abertura inferior que permita limpeza, e dispositivo superior de proteção contra penetração de água de chuva.

Art. 10 - *Serão dispensados de iluminação e ventilação natural os seguintes compartimentos:*

I - Hall ou circulação com área até 12,00m² (doze metros quadrados) de piso;

II - Despensa e hobby-box até 4,00m² (quatro metros quadrados) de área de piso;

III - Demais compartimentos de permanência transitória ou que, pela sua utilização, justifiquem a ausência de iluminação e/ou ventilação natural.

Art. 11 - *No sentido de garantir a ventilação e iluminação entre edificações, bem como a privacidade entre as mesmas, deverão ser observadas as seguintes disposições:*

I - Quando o recuo lateral for igual ou inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), fica estabelecido que a construção, independentemente do número de pavimentos que possua, não poderá ultrapassar a altura de 8,00m (oito metros), contados do piso externo térreo ao ponto de início do telhado ou cobertura;

II - Onde o recuo for inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), as sacadas, terraços e escadas externas deverão possuir parede em alvenaria com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 12 - *A Bay Window, quando voltada para frente do imóvel, fica dispensada da observância do recuo frontal mínimo, desde que sua profundidade não ultrapasse 0,80m (oitenta centímetros).*

Art. 13. *Nos sótãos, os vãos de ventilação e iluminação deverão respeitar os recuos mínimos estabelecidos para o pavimento em que se situam.*

CAPÍTULO II - DIMENSÕES MÍNIMAS DE COMPARTIMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 14 - Para cada tipo de edificação, os compartimentos, assim como sua área mínima, dimensão mínima, pé-direito mínimo serão determinados pela Tabela II seguinte, e pelas **Tabelas III a XV** desta Lei Complementar.

TABELA II (Art. 14)

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Copa	4,00	2,20	2,40	Liso, resistente e lavável	-	-
Closet	-	1,40	2,40	-	-	Até 4,00m ² dispensa vent./iluminação
Lavabo	1,40	0,90	2,10 (médio)	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	No min. 01 bacia e 01 pia
Dispensa/hobby box	-	0,90	2,10 (médio)	-	-	Área máxima 4,00m ² / Dispensa vent./ilumin.
Circulação/hall/escadas/vestíbulo privativo	-	0,90	2,40 (exceto escadas)	-	-	- Ver art. 15 e 16 - Ver cap. Específico sobre Circulação e Segurança
Circulação/hall/escadas/vestíbulo Coletivo	-	1,20	2,40 (exceto escadas)	-	-	- Ver capítulo específico sobre "Circulação e Segurança" - Ver art. 15, 16 e 37
Hall p/ elevadores	-	1,50	2,40	-	-	-
Escritório em residência	7,00	2,40	2,40	-	-	-
Cela Sanitária	1,20	1,00	2,50	-	-	Ver art. 25
Antecâmara	0,90	0,90	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra Impermeável	A barra impermeável terá altura mínima de 1,50m, podendo ser aumentada a critério da autoridade sanitária.
Instalação Sanitária Completa (I.S.C.)	2,00	1,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra Impermeável	A barra impermeável terá altura mínima de 1,50m, podendo ser aumentada a critério da autoridade sanitária.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

<i>Instalação Sanitária Simples (I.S.S.)</i>	1,50	1,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra Impermeável	<i>A barra impermeável terá altura mínima de 1,50m, podendo ser aumentada a critério da autoridade sanitária.</i>
<i>Vestiário</i>	6,00	2,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável	<i>No min. 01 bacia, 01 pia e 01 chuveiro</i>
<i>Salas e salões de uso multifamiliar (uso comum)</i>	10,00	2,50	3,00	-	-	-
<i>Garagem</i>			2,30			

(*) *dim. = dimensão - Iluminação e Ventilação deverão atender às exigências da [Tabela I desta Lei Complementar](#)*

- *Instalação Sanitária é dividida em:*

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório

ISC - Instalação Sanitária Completa = 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório

<i>Compartimentos</i>	<i>Área Mínima (m²)</i>	<i>Dim.* Mínima (m)</i>	<i>Pé Direito (m)</i>	<i>Materiais Construtivos</i>		<i>Observações</i>
				<i>Piso</i>	<i>Revestimento</i>	
<i>Lavabo</i>	1,40	0,90	2,10 (médio)	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	-

<i>Compartimentos</i>	<i>Área Mínima (m²)</i>	<i>Dim.* Mínima (m)</i>	<i>Pé Direito (m)</i>	<i>Materiais Construtivos</i>		<i>Observações</i>
				<i>Piso</i>	<i>Revestimento</i>	
<i>Cela Sanitária</i>	1,20	0,90	2,50	-	-	- Ver Art. 25



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Compartimentos	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Vestiários	6,00	2,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra Impermeável	-

Art. 15 - As escadas comuns não poderão ter dimensões inferiores às fixadas pela **Tabela II do artigo 14 desta Lei Complementar** e, quando não previstas na referida tabela, deverão atender à norma específica da ABNT.

Art. 16 - Nas escadas, a altura livre deverá ser sempre igual ou superior a 2,00m (dois metros).

Art. 17 - Em todos os casos de construção, reforma ou ampliação deverá ser previsto estacionamento de veículos, nos termos das exigências fixadas na legislação municipal, ouvidos os órgãos municipais competentes, respeitando-se a legislação vigentes para as áreas específicas.

CAPÍTULO III - MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E PROCESSOS CONSTRUTIVOS

Art. 18 - Os materiais empregados nas construções deverão atender às normas e especificações da ABNT.

Art. 19 - Os revestimentos de cada compartimento ou cômodo deverão respeitar o fixado nas **Tabelas II a XV desta Lei Complementar**.

Art. 20 - Para proporcionar maior permeabilidade à superfície onde se deseja construir, e otimizar a contribuição de águas pluviais para o lençol freático, deverá ser prevista área descoberta e sem pavimentação correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área do terreno ou lote.

§ 1º - Todos os edifícios situados no alinhamento da via pública deverão dispor de calhas e condutores adequados e suficientes para conduzir as águas pluviais até as sarjetas, passando por baixo das calçadas.

§ 2º - Caso o edifício esteja recuado da via pública e disponha de calhas e condutores, as águas pluviais deverão ser conduzidas conforme disposições do parágrafo anterior.

§ 3º - Deverão ser apresentadas as soluções de escoamento de águas pluviais e submetidas à análise e parecer do setor competente da Prefeitura Municipal, no caso



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

de projetos em áreas de terreno igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 21 - *As construções, nas partes projetadas junto às divisas do lote, ou em recuos inferiores a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), deverão observar as disposições do Código Civil Brasileiro.*

Art. 22 - *As instalações sanitárias deverão ser alimentadas por água proveniente de sistema público de abastecimento de água e esgotadas mediante a ligação à rede pública de coleta de esgotos.*

Art. 23 - *Caso o local não seja beneficiado pelos sistemas públicos de água e de esgotos, será obrigatória a adoção de medidas, a serem aprovadas pelas autoridades competentes, no que concerne à provisão suficiente de água e à disposição dos esgotos e resíduos líquidos industriais.*

Art. 24 - *Os compartimentos das bacias sanitárias e dos mictórios não poderão ter comunicação direta com os locais destinados à consumação e vendas de produtos alimentícios, bem como com os destinados a serviços de saúde, devendo haver entre eles antecâmaras com abertura para o exterior.*

Parágrafo único - *Os mictórios deverão ser de fácil limpeza e atender aos seguintes requisitos:*

I - *Poderão ser do tipo cuba ou calha;*

II - *Deverão ser providos de descarga contínua ou intermitente, provocada ou automática;*

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

IV - *Os mictórios do tipo cuba, de uso individual, deverão ser separados entre si por uma distância de 0,60m (sessenta centímetros), no mínimo, medida de eixo a eixo, e separados por divisórias, com altura e larguras convenientes.*

Art. 25 - *No caso de agrupamento de aparelhos sanitários da mesma espécie, os compartimentos destinados a bacias sanitárias e chuveiros serão separados por divisões com altura mínima de 2,00m (dois metros), tendo, além da altura citada, vãos livres de 0,15m (quinze centímetros) de altura na parte inferior e no mínimo 0,35m (trinta e cinco centímetros) de altura na parte superior.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - Os compartimentos referidos no caput deste artigo, denominados celas sanitárias, deverão atender às demais disposições constantes da **Tabela II** desta Lei Complementar.

Art. 26 - O beiral será considerado no cálculo de área construída quando sua profundidade for maior que 1,00m (um metro).

Art. 27 - Para áreas de circulação em geral, rampas e escadas, deverão ser respeitadas as normas técnicas específicas, principalmente as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR/ABNT), assim como a legislação estadual vigente, quanto à prevenção e combate a incêndios.

§ 1º - Para instalações comerciais a construção deverá atender os quesitos de acessibilidade;

§ 2º - Quando tratar-se de “Flat hotel / Flat residencial / Hotel residência”, pelo menos uma das unidades será adaptada para atender pessoas com mobilidade especial, devendo também atender o Decreto Federal nº 5.296/04.

TÍTULO III - NORMAS ESPECÍFICAS DAS EDIFICAÇÕES CAPÍTULO I - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES

Art. 28 - As normas específicas para edificação das habitações unifamiliares estão determinadas na **Tabela III** e nos **artigos 29 e 30 desta Lei Complementar**.

§ 1º - é permitida a construção de Zeladoria no máximo setenta metros quadrados (70,00 m²).

§ 2º - no caso de habitação unifamiliar com área construída igual ou superior a setecentos metros quadrados (700,00 m²), a Zeladoria poderá ter, no máximo, dez por cento (10%) da área da construção principal, exclusivamente.

TABELA III (Art. 28)

Compartimentos	USO RESIDENCIAL GERAL					
	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Sala	8,00	2,40	2,40	-	-	-
Dormitório	7,00	2,40	2,40	-	-	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Cozinha	4,00	1,70	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	-
Banheiro	2,00	1,20	2,25	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m no mínimo	No min. 01 bacia, 01 pia e 01 chuveiro
Área de Serviço	1,50	1,00	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	- Material construtivo exigido para o caso de ambiente interno à unidade habitacional - Ver artigo 42
Banheiro	2,00	1,20	2,25	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	-

(*) dim. = dimensão

Art. 29 - As cozinhas não poderão comunicar-se diretamente com os compartimentos providos de bacias sanitárias.

Art. 30 - Será admitido o uso unifamiliar de edificações com compartimentos conjugados, devendo atender a todas as exigências contidas na **Tabela IV** seguinte e demais relativas às edificações destinadas ao uso residencial em geral.

TABELA IV (Art. 30)

CONJUGADO (A Tab. III deverá ser atendida podendo ser conjugados os compartimentos conforme Tabela IV)						
Para multifamiliares deverão ainda ser atendidas as Tabelas V ou VI e VII						
Compartimentos Conjugados	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Dorm./Sala	15,00	2,40	2,40	-	-	-
Sala/Cozinha	12,00	2,40	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Materiais construtivos exigidos para área de pia
Dorm./Sala/Coz.	19,00	3,00	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Materiais construtivos exigidos para área de pia



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Cozinha/Área de Serviço	5,50	1,70	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m	Materiais construtivos exigidos para área de pia e tanque
Dorm./Sala/Cozinha/Área de Serviço	20,50	3,00	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Materiais construtivos exigidos para área de pia e tanque

CONJUGADO						
<i>(A Tab. III deverá ser atendida podendo ser conjugados os compartimentos conforme Tabela IV) Para multifamiliares deverão ainda ser atendidas as Tabelas V ou VI e VII</i>						
Compartimentos Conjugados	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Cozinha / Área de Serviço	5,50	1,50	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Materiais construtivos exigidos para área de pia e tanque

(*) dim. = dimensão

CAPÍTULO II - HABITAÇÕES MULTIFAMILIARES

Art. 31 - As habitações multifamiliares serão divididas em três categorias:

I - Vertical;

II - Horizontal;

III - Flat hotel / Flat residencial / Hotel residência.

Art. 32 - Aplicam-se às habitações multifamiliares as Normas gerais e as específicas no que couber, complementadas pelo disposto neste CAPÍTULO.

Art. 33 - Para a categoria multifamiliar horizontal, além das normas gerais de edificações, deverão ser atendidas as exigências constantes da **Tabela V**.

TABELA V (Art. 33)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HORIZONTAL (Além da Tabela V, deverá atender à Tabela III ou IV)						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Quando até 12 unidades habitacionais						
Depósito de Lixo	-	-	-	-	-	-
Dep. Material Limpeza	1,50	1,00	2,10 médio	-	-	Exigidos ilum./vent. Quando área superior a 4,00m ² , conforme Tab. I
Quando com mais de 12 unidades habitacionais						
Depósito de Lixo	-	-	-	-	-	-
Dep. Material Limpeza	1,50	1,00	2,10 médio	-	-	Exigidos vent./ilum. quando área for superior a 4,00m ² , conforme Tab. I
Vestiário p/ Funcionários	6,00	2,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m	Ver artigo 39

(*) dim. = dimensão

Art. 34 - Para a categoria multifamiliar vertical, além das normas gerais de edificações, deverão ser atendidas as exigências constantes da **Tabela VI**.

TABELA VI (Art. 34)

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL (Além da Tabela III e IV, deverá atender à Tabela VI)						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Quando até 12 unidades habitacionais						
Depósito de Lixo	-	-	-	-	-	-
Dep. Material Limpeza	1,50	1,00	-	-	-	Exigidos ilum./vent. Quando área superior a 4,00m ²
Quando com mais de 12 unidades habitacionais						



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Depósito de lixo	-	-	-	-	-	-
Dep. Material Limpeza	1,50	1,00	-	-	-	-
Sanitário coletivo	1,50	1,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m	Ver art. 38 . No mínimo, 01 bacia e 01 pia
Vestiário p/ Funcionários	6,00	2,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m	Ver artigo 39
Sanitário Coletivo	1,50	1,00	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m	Ver artigo 38

(*) dim. = dimensão

Art. 35 - Serão exigidos elevadores de passageiros nas edificações que apresentem piso de pavimento a uma distância vertical maior que 05,00 (cinco metros), contada a partir do nível da soleira do andar térreo (entre pavimentos).

§ 1º - Não será considerado o último pavimento, quando este for de uso privativo de compartimentos de serviço do edifício, ou seja, casa de máquinas e/ou caixa d'água.

§ 2º - Os elevadores não poderão se constituir em meio exclusivo de acesso aos pavimentos da edificação.

Art. 36 - É obrigatória a instalação de dois elevadores para as edificações que apresentem mais de 8 (oito) unidades residenciais no pavimento superior, sendo desconsiderados os subsolos destinados exclusivamente a estacionamento de veículos.

Art. 37 - É obrigatória a construção de escada de segurança à prova de fogo e fumaça para a edificação, atendendo às especificações da legislação estadual e normas da ABNT específicas.

Art. 38 - O sanitário coletivo exigido para o uso residencial multifamiliar vertical deverá estar localizado em pavimento de uso comum, sendo dispensado quando existir outro, ou outros sanitários acessíveis e também de uso comum.

Art. 39 - O vestiário para funcionários deverá atender ao disposto nas [Tabelas V e VI](#), podendo a área mínima ser reduzida para 4,00m² (quatro metros quadrados) quando existirem dois vestiários separados para uso masculino feminino.

Art. 40 - Quando o projeto prever dependências de zeladoria, de até 70m² (setenta metros quadrados) deverão em relação a ela ser obedecidas as disposições contidas na [Tabela III ou IV](#), conforme o tipo do projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 41 - Para a categoria de uso residencial multifamiliar “flat servisse, ou similar”, além das normas gerais referentes às edificações residenciais, deverão ser atendidas as exigências das **Tabelas III** ou **IV** e **V** ou **VI desta Lei Complementar**, conforme seja o caso, assim como a **Tabela VII**.

TABELA VII (Art. 41)

USO FLAT SERVICE (Flat-Hotel/ Flat residencial)						
<i>Além da Tabela VII, deverão ser atendidas as Tabelas III ou IV e V ou VI.</i>						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Recepção	4,00	-	2,70	-	-	-
Sala de Administração	10,00	2,80	2,70	-	-	-

(* dim. = dimensão)

Art. 42 - Para o uso flat hotel o projeto proposto poderá dispensar a exigência de área de serviço individual às unidades, desde que seja prevista a existência na edificação de compartimento de uso comum destinado a lavagem, secagem e preparo de roupas.

Parágrafo único - Não serão exigidos os compartimentos de que trata o caput deste artigo quando o projeto previr que as respectivas atividades serão executadas em outro local apropriado, mediante a contratação de serviço de terceiros, o que deverá constar em nota ao projeto.

Art. 43 - Para Flat hotel / Flat residencial / Hotel residência, quando previsto serviço de restaurante, fica dispensada a exigência de cozinha dentro da unidade habitacional.

Art. 44 - Para flats com mais de 120 (cento e vinte) unidades habitacionais, deverá ser prevista área de recreação e lazer, coberta ou não, na proporção de 3,50m² (três metros e cinquenta decímetros quadrados) por unidade.

CAPÍTULO III - HABITAÇÕES COLETIVAS

Seção I - Hotéis, motéis, pensões e pousadas.

Art. 45 - Os hotéis, motéis, pensões e pousadas, além das normas gerais de edificações, deverão atender às exigências da **Tabela VIII**.

TABELA VIII (Art. 45)

Hotel, Motel, Pensão e Pousada						
Compartimentos	Área	Dim.*	Pé Direito	Materiais Construtivos	Observações	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Obrigatórios	Mínima (m ²)	Mínima (m)	(m)	Piso	Revestimento	
Recepção	4,00	-	2,70	-	-	Ver art. 47
Sala de Administração	10,00	2,80	2,70	-	-	-
Depósito de Mat. Limpeza (D.M.L.)	1,50	1,00	-	-	-	-
Copa	6,00	2,00	2,70	-	-	-
Despensa	-	1,60	-	-	-	-
Sanitário Coletivo	*	*	2,50	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Ver art. 48
Sanitário Privativo	2,00	1,00	2,40	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Ver art. 48
Vestiário p/ Funcionários	6,00	2,00	2,70	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	-
Dormitório (quarto)	7,00	2,40	2,40	-	-	-
Local para Refeições	12,00	3,00	2,70	-	-	Ver art. 46
Cozinha	12,00	3,00	2,70	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 1,50m mínimo	Ver art. 46

(*) dim. = dimensão

Art. 46 - No caso de motéis é facultativa a previsão de cozinha para o preparo dos alimentos a serem fornecidos, e caso existente, o projeto deverá atender os parâmetros previstos na **Tabela VIII desta Lei Complementar.**

Art. 47 - Em se tratando de motel, entende-se por recepção a portaria da guarita de acesso a veículos.

Art. 48 - Nos empreendimentos onde os dormitórios não forem servidos por sanitários privativos, deverão ser previstos sanitários coletivos obedecendo aos seguintes requisitos mínimos:

I - Ser separados por masculino e feminino, com acessos independentes;

II - Conter, para cada uso masculino e feminino, no mínimo uma bacia sanitária, um chuveiro em box, e um lavatório para grupo de vinte leitos ou fração, do pavimento a que servem;

III - Atender às condições gerais para compartimentos sanitários.

Seção II - Asilos, orfanatos, albergues.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 49 - Para asilos, orfanatos e albergues, além das normas gerais de edificações, deverão ser atendidas as exigências da legislação estadual vigente.

CAPÍTULO IV - EDIFICAÇÕES DESTINADAS A CRECHE

Art. 50 - Para as creches, além das normas gerais de edificações, deverão ser atendidas as exigências da legislação estadual vigente.

CAPÍTULO V - EDIFICAÇÕES DESTINADAS A ENSINO-ESCOLA

Art. 51 - Para os estabelecimentos destinados a Ensino-Escola, além das normas gerais de edificações, deverão ser atendidas as exigências constantes da [Tabela IX a IX-D](#), deste capítulo, bem como os termos dos artigos seguintes.

Art. 52 - As edificações para escolas destinam-se a abrigar a realização de processo educativo ou instrutivo, e conforme suas características e finalidades poderão ser de:

I - Educação infantil;

II - Ensino fundamental;

III - Ensino médio fundamental;

IV - Ensino superior;

V - Cursos livres.

§ 1º - Em todos os casos, as edificações deverão possuir sanitários e salas adaptadas a portadores de deficiência física bem como rampas, quando dotadas de mais de um pavimento, atendendo às normas específicas da ABNT e legislações pertinentes;

§ 2º - Em local próprio, dentro da propriedade escolar, será efetivada uma área para embarque e desembarque de estudantes;

§ 3º - o número de vagas para estacionamento será na proporção de três por um (3:1), ou seja, o número de salas de aula dividido por três será igual ao número de vagas de estacionamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

§ 4º - Não sendo possível o atendimento do parágrafo anterior na propriedade escolar, será aceita a acomodação dos veículos em propriedades próximas, próprias e/ou alugadas/arrendadas.

Art. 53 - As portas de acesso às salas de aula deverão garantir quando abertas um vão livre de 0,80m (oitenta centímetros) no mínimo.

Art. 54 - Os compartimentos ou locais destinados à preparação, venda ou distribuição de alimentos e bebidas deverão satisfazer às exigências para estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios no que lhes forem aplicáveis.

Art. 55 - É obrigatória a instalação de bebedouros na proporção mínima de 1 (um) para cada 100 (cem) alunos, vedada sua localização em instalações sanitárias, prevendo a facilidade de acesso de deficientes físicos.

Art. 56 - As áreas de recreação deverão ter comunicação com o logradouro público, que permita escoamento rápido dos alunos, em caso de emergência, para tal fim, as passagens não poderão ter largura total inferior a 0,01m (um centímetro) por aluno por turno, nem vãos inferiores a 2,00m (dois metros) de largura.

Art. 57 - As escolas deverão possuir reservatório de água potável, com capacidade mínima equivalente a 40l (quarenta litros) por aluno e por turno.

Art. 58 - As escolas deverão ter compartimentos sanitários devidamente separados para uso masculino e feminino.

Parágrafo único - Os compartimentos sanitários deverão atender às normas gerais específicas, constantes desta Lei Complementar, e cada pavimento deverá ser dotado de número correspondente, no mínimo, a:

ATIVIDADES		ALUNOS/FUNCIONÁRIOS
Ensino- Escola	Salas de aula Professores Área de recreação	01 I.S.S. a cada 25 alunas e 01 I.S.C. a cada 40 alunos.
		01 I.S.S. a cada 10 salas para fem. e 01 I.S.C. para masc.
		01 I.S.S. a cada 200 alunas e 01 I.S.C. a cada 200 alunos.
	Atividade esportiva e/ou Ed. Física	01 chuveiro p/ cada 100 alunas
		01 vestiário fem. na proporção de 0,05m ² por aluna c/min. de 6,00m ² .
		01 chuveiro p/ cada 100 alunos
		01 vestiário masc. na proporção de 0,05m ² por aluno c/min. de 6,00m ² .



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

	<i>Público</i>	<i>Ver artigo 113</i>
--	----------------	---------------------------------------

(*) *Instalações Sanitárias são divididas em:*

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório

ISC - Instalação Sanitária Completa = 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório.

Seção I - Educação Infantil

Art. 59 - *As edificações destinadas à educação infantil deverão satisfazer às exigências da Tabela IX, assim como as seguintes condições:*

I - *possuir preferencialmente um único pavimento (térreo);*

II - *no caso de uso compartilhado do imóvel com educação infantil, fundamental e médio, área destinada à educação infantil deverá ser projetada totalmente no pavimento térreo;*

III - *caso a edificação possua mais de um pavimento, deverão ser tomadas todas as medidas necessárias que garantam a segurança dos alunos nos deslocamentos entre um piso e outro.*

TABELA IX (Art. 59)						
ENSINO-ESCOLA						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
ENSINO INFANTIL						
<i>Recepção/Secretaria/Diretoria</i>	12,00	3,00	3,00	-	-	-
<i>Salas de aula</i>	1,20 p/alunos	4,00	3,00 até 100 4,00 acima de 100	-	-	-
<i>Acesso e circulação de pessoas</i>	-	-	-	-	-	<i>Atender legislação específica.</i>
<i>Sanitário coletivo</i>	-	-	-	<i>Liso, resistente e lavável</i>	<i>Barra impermeável até 2,00m</i>	<i>- Ver tabela art. 58</i>
<i>Espaço coberto ou descoberto p/ recreação</i>	50,00	-	-	-	-	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

(*). dim. = dimensão

Parágrafo único. Os aparelhos e louças que compõem os sanitários destinados aos estudantes deverão possuir dimensões compatíveis e apropriadas para o fim a que se destinam.

Seção II - Ensino fundamental

Art. 60 - As edificações para escolas de ensino fundamental deverão satisfazer a **Tabela IX-A**, e ainda as seguintes condições:

I - Não poderá haver salas de aula ou de atividades destinadas ao ensino fundamental acima do segundo pavimento;

II - Possuir no mínimo quatro salas de aula.

TABELA IX-A (Art. 60)

Ensino-Escola						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Ensino Fundamental						
Recepção/Secretaria	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Diretoria	10,00	2,80	3,00	-	-	-
Sala dos Professores	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Salas de aula	1,20 p/aluno	-	-	-	-	-
Acesso e circulação de pessoas	-	-	-	-	-	Atender legislação específica.
Sanitário coletivo	-	-	-	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	Ver tabela art. 58
Cozinha/lanchonete	12,00	3,00	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	Atender exigências específicas para locais de vendas e manipulação de alimentos artigo 104 - Tab. XIII



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Despensa	-	1,80	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	-
DML (Depósito Material Limpeza)	2,00	2,00	3,00	-	-	-
Espaço coberto ou descoberto p/ recreação	1/3 da área das salas	-	-	-	-	-
Laboratório ou Salas especiais	1,80 p/ aluno c/ min. 36,00	4,00	3,00	-	-	-

(*) dim. = dimensão

Seção III - Ensino médio ou profissionalizante

Art. 61 - As edificações para escolas de ensino médio e profissionalizante deverão satisfazer a **Tabela IX-B**, e ainda as seguintes condições:

I - Deverão ser observadas as condições de segurança, circulação e serviço de elevadores quando necessário, para todos os usuários;

II - Quando a escola possuir curso profissionalizante deverá ser dotada de compartimentos e instalações necessárias à prática de ensaio, provas ou demonstrações relativas às especializações previstas, bem como de oficinas, com a mesma finalidade, sendo que esses compartimentos deverão observar as normas específicas correspondentes às atividades a que se destinarem.

TABELA IX-B (Art. 61)

Ensino-Escola						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Escolas de ensino médio e/ou profissionalizante						
Recepção e Atendimento	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Secretaria	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Diretoria	10,00	2,80	3,00	-	-	-
Sala dos Professores	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Salas de aula	1,20 p/aluno	4,00	3,00	-	-	-
Acesso e circulação de pessoas	-	-	-	-	-	Atender legislação específica.
Sanitário coletivo	-	-	-	Liso,	Barra	Ver tabela



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

				resistente e lavável	impermeável até 2,00m	art. 58
Cozinha/lanchonete	12,00	3,00	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	-
Dispensa	-	1,80	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	-
DML	2,00	2,00	3,00	-	-	-
Espaço coberto ou descoberto p/ recreação, esportes e lazer	200,00	-	-	-	-	-
Salas especiais ou Laboratórios	2,40 p/aluno c/min. 48,00	6,00	3,00	-	-	-
Biblioteca	36,00	4,00	3,00	-	-	-

(*) dim. = dimensão

Seção IV - Ensino superior

Art. 62 - As edificações para escolas de curso superior deverão satisfazer além da **Tabela IX-C**, as demais disposições constantes deste CAPÍTULO, no que couber, atendendo a parâmetros aplicáveis às diferentes modalidades de cursos previstos.

TABELA IX-C (Art. 62)

Ensino-Escola						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Ensino Superior						
Recepção e Atendimento	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Secretaria	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Diretoria	10,00	2,80	3,00	-	-	-
Sala dos Professores	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Salas de aula	1,20 p/aluno	4,00	3,00	-	-	-
Acesso e circulação de pessoas	-	-	-	-	-	Atender legislação específica.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Sanitário coletivo	-	-	-	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	Ver tabela art. 58
Cozinha/lanchonete	12,00	3,00	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	-
Dispensa	-	1,80	3,00	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	-
Local de Reunião	100,00	6,00	4,00	-	-	-
Biblioteca	100,00	6,00	4,00	-	-	-
DML	2,00	2,00	3,00	-	-	-

(*) dim. = dimensão

Seção V - Cursos livres

Art. 63 - As edificações destinadas a cursos livres deverão atender à **Tabela IX-D**, assim como às demais disposições constantes deste **CAPÍTULO**, ajustando-se às exigências das diferentes modalidades de cursos previstos.

TABELA IX-D (Art. 63)

Ensino-Escola						
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Cursos Livres						
Recepção e Atendimento	12,00	3,00	3,00	-	-	-
Salas de aula	1,20 p/aluno	3,00	3,00	-	-	-
Acesso e circulação de pessoas	-	-	-	-	-	Atender legislação específica.
Sanitário coletivo	-	-	-	Liso, resistente e lavável	Barra impermeável até 2,00m	Ver tabela art. 58
DML	2,00	2,00	3,00	-	-	-

(*) dim. = dimensão

CAPÍTULO VI - LOCAIS DE TRABALHO

Seção I - Indústria, fábricas e oficinas

Subseção I - Normas gerais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 64 - Para os locais de trabalho, além das normas gerais de edificações, constantes desta Lei Complementar, deverão ser atendidas as exigências constantes da **Tabela X**, assim como dos artigos seguintes.

TABELA X (Art. 64)

<i>Indústrias, Fábricas e Oficinas em Geral</i>						
<i>Compartimentos Obrigatórios</i>	<i>Área Mínima (m²)</i>	<i>Dim.* Mínima (m)</i>	<i>Pé Direito (m)</i>	<i>Materiais Construtivos</i>		<i>Observações</i>
				<i>Piso</i>	<i>Revestimento</i>	
<i>Escritório</i>	9,00	2,50	2,70	-	-	-
<i>Local de trabalho</i>	20,00	3,00	4,00	-	-	-
<i>1 inst. sanit. simples</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente e lavável</i>	<i>B.I. até 2,00m</i>	<i>Ver art. 73 e 74</i>
<i>1 Vestiário c /chuveiro</i>	6,00	2,00	2,50	<i>Liso, resistente e lavável</i>	<i>B.I. até 2,00m</i>	<i>Ver art. 73 e 74</i>

(*) dim. = dimensão

Art. 65 - Para oficinas de funilaria e pintura deverá ser previsto compartimento especial para solda e pintura.

§ 1º - As oficinas destinadas à funilaria e pintura não poderão fazer parte de edificações destinadas ao uso residencial.

§ 2º - As oficinas mecânicas que possuírem funilaria e pintura deverão atender às exigências para estas atividades.

Art. 66 - Os locais de trabalho não poderão ter comunicação direta com dependências residenciais.

Art. 67 - Os compartimentos especiais destinados a abrigar fontes geradoras de calor deverão ser isolados termicamente.

Art. 68 - As águas provenientes de lavagem dos locais de trabalho deverão ser lançadas na rede coletora de esgoto ou ter outra destinação conveniente, autorizada pelo órgão competente municipal, estadual e/ou federal.

Art. 69 - Os projetos de indústrias e fábricas, no que se referem a alimentos e saúde deverão ter aprovação prévia da Vigilância Sanitária Municipal (VISA), e as demais atividades industriais e fabris ficam sujeitas à aprovação da área de ambulatório quando possuir mais de 10 (dez) funcionários, e de refeitório quando com mais de 30 (trinta) funcionários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 70 - Deverão ser previstos equipamentos especiais, atendendo às necessidades dos deficientes físicos, conforme previsto no [artigo 83 desta Lei Complementar](#).

Subseção II - Normas construtivas, ventilação e iluminação

Art. 71 - Além das exigências constantes da [Tabela I](#), desta Lei Complementar, os locais de trabalho deverão atender às especificações da ABNT no que se refere às normas de construção.

Subseção III - Circulação

Art. 72 - Os corredores, quando houver, deverão ser livres e dimensionados para proporcionar o escoamento seguro das pessoas e dirigido para saídas de emergência.

Subseção IV - Sanitários, vestiários e aparelhos sanitários.

Art. 73 - Os vestiários deverão atender às normas específicas para sanitários, constantes desta Lei Complementar, e ainda serem separados para homens e mulheres e providos de armários com área correspondente a 0,35m² (trinta e cinco decímetros quadrados) por empregado, com área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados), devendo ter comunicação com as áreas de chuveiro ou ser a estas conjugadas.

Art. 74 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar, e deverão ser dotados em número correspondente, no mínimo, a:

ATIVIDADES		FUNCIONÁRIOS	PÚBLICO
Indústria, fábricas e oficinas.	Atividade Comum	01 I.S.C. com chuveiro para cada 20 homens c/ no min. 1 unid.	01 I.S.S. para cada sexo onde houver recepção
		01 I.S.S. com chuveiro para cada 20 mulheres	
	Atividade Insalubre	01 I.S.S. para cada 20 mulheres	
		01 I.S.C. para cada 20 homens	
		01 chuveiro para cada 10 funcionários	

(*) Instalações Sanitárias são divididas em:

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório

ISC - Instalação Sanitária Completa = 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório.

Parágrafo único - Consideram-se insalubres as atividades ou operações que prejudiquem a saúde, nos termos da legislação vigente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Subseção V - Refeitórios

Art. 75 - Nos estabelecimentos em que trabalhem mais de 30 (trinta) empregados, será obrigatória a existência de refeitório.

Art. 76 - Quando houver mais de 300 (trezentos) empregados é obrigatório que o refeitório tenha 1,00m² (um metro quadrado) por usuário, devendo abrigar de cada vez no mínimo 1/3 (um terço) do total de empregados, em cada turno de trabalho.

Art. 77 - Os refeitórios deverão atender às exigências da legislação estadual vigente.

Subseção VI - Creche

Art. 78 - Deverão ser atendidas as disposições estabelecidas na legislação estadual vigente, aplicáveis à espécie.

Subseção VII - Ambulatório

Art. 79 - Nos estabelecimentos em que trabalhem mais de 10 (dez) empregados deverá existir compartimento para ambulatório, destinado a socorro de emergência.

Art. 80 - Os ambulatórios deverão atender às exigências da legislação estadual vigente.

Seção II - Edificações destinadas a comércio e serviços

Subseção I - Disposições gerais

Art. 81 - Os locais de trabalho onde se exerçam atividades de comércio e prestações de serviços atenderão às normas previstas neste CAPÍTULO no que lhe forem aplicáveis, ajustadas as suas dimensões e peculiaridades.

Art. 82 - Quando previsto “drive-thru”, deverão ser respeitadas as disposições legais pertinentes a serem analisadas pelo setor competente da Prefeitura Municipal, no que se refere ao acesso, circulação e estacionamento de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Art. 83 - Os projetos de prédios destinados ao funcionamento de repartições públicas em geral, estações de embarque e desembarque de passageiros, centros comerciais, estabelecimentos escolares, bancários, hospitalares e industriais deverão conter obrigatoriamente, instalações sanitárias, elevadores, rampas e bebedouros destinados ao uso e a facilidade de locomoção dos portadores de necessidades especiais.

Parágrafo único - Na aplicação deste artigo é necessário atender à Norma Brasileira Regulamentadora (NBR) 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como ao disposto nas legislações federal e estadual vigentes.

Subseção II - Salas comerciais, de serviços e depósitos.

Art. 84 - As salas comerciais e de serviços atenderão às normas gerais referentes às edificações e locais de trabalho, no que aplicáveis, complementadas pelo disposto nesta seção, assim como as exigências da **Tabela XI**.

TABELA XI (Art. 84)

<i>Salas comerciais e de serviços</i>						
<i>Compartimentos Obrigatórios</i>	<i>Área Mínima (m²)</i>	<i>Dim.* Mínima (m)</i>	<i>Pé Direito (m)</i>	<i>Materiais Construtivos</i>		<i>Observações</i>
				<i>Piso</i>	<i>Revestimento</i>	
<i>Salas comerciais</i>	12,00	3,00	3,00	-	-	<i>Deverão ser observadas exigências específicas em cada caso, conforme a atividade.</i>
<i>Salas p/ escritórios ou serviços</i>	10,00	2,80	2,70	-	-	<i>Deverão ser observadas exigências específicas em cada caso, conforme a atividade.</i>

(*) dim. = dimensão



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 85 - Deverão ser atendidas as exigências constantes da **Tabela XII**, quando a quantidade de salas for igual ou superior a 12 (doze) unidades, e ou quando a área construída for superior a 300m² (trezentos metros quadrados).

TABELA XII (Art. 85)

<i>Edifícios de salas comerciais e de serviços</i>							
<i>Compartimentos Obrigatórios</i>	<i>Área Mínima (m²)</i>	<i>Dim.* Mínima (m)</i>	<i>Pé Direito (m)</i>	<i>Materiais Construtivos</i>		<i>Legislação Complementar</i>	<i>Observações</i>
				<i>Piso</i>	<i>Revestimento</i>		
<i>Depósito de Lixo</i>	-	-	-	<i>Liso, resistente e lavável.</i>	-	-	-
<i>Dep. Material Limpeza</i>	2,00	1,00	2,50	<i>Liso, resistente e lavável.</i>	-	-	-
<i>Vestiário Funcionário</i>	6,00	2,00	2,50	<i>Liso, resistente e lavável.</i>	<i>B.I. até 2,00m</i>	-	-

(*) *dim.* = *dimensão*

Art. 86 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar, e ser dotados em número correspondente, no mínimo, a:

ATIVIDADES	FUNCIONÁRIOS/PÚBLICO
<i>Edifício de salas comerciais e de serviços</i>	<i>01 I.S.S. a cada 100m² de área construída ou fração com no mínimo 01 para cada sexo.</i>
<i>Salas comerciais, de serviços e depósitos (peq. Porte).</i>	<i>01 I.S.S. até 50m² de área construída</i>
	<i>01 I.S.S. para cada 200m² de área construída ou fração, quando área maior que 50m², com no mínimo 01 para cada sexo.</i>
<i>Comércio atacadista, grandes Lojas, armazéns e depósitos.</i>	<i>01 vestiário para cada sexo e</i>
	<i>01 I.S.S. para cada 300m² de área construída; com no mínimo 01 para cada sexo.</i>
	<i>01 chuveiro para cada 20 homens, 01 chuveiro para cada 20 mulheres.</i>
<i>Consultório e Clínicas</i>	<i>01 I.S.S. para cada sala ou</i>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

	01 I.S.C. p/ cada 60m ² ou fração, para grupos de salas.

() Instalações sanitárias são divididas em:*

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório

ISC - Instalação Sanitária Completa = 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório.

Art. 87 - É obrigatória a instalação de elevadores e de escada de segurança à prova de fogo e fumaça na forma disposta nos [artigos 35, 36 e 37 desta Lei Complementar](#).

Art. 88 - A instalação, nestes edifícios, de atividades comerciais de gênero alimentício, e as relacionadas à saúde em geral, está sujeita às prescrições da legislação estadual vigente, e às normas específicas para tais atividades ou estabelecimentos.

Art. 89 - Além das exigências estabelecidas para os locais de trabalho em geral no que lhes forem aplicáveis, as lojas, armazéns e depósitos deverão atender à tabela de sanitários, constante do [artigo 86 desta Lei Complementar](#), e aos artigos desta seção.

Art. 90 - Serão permitidas galerias internas de acesso a estabelecimentos comerciais, em qualquer pavimento, desde que suas larguras correspondam ao mínimo de 1/20 (um vigésimo) de seu comprimento, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e pé-direito mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 91 - Nos casos de salas comerciais ou de serviços com 5,25m (cinco metros e vinte e cinco centímetros) ou mais de pé-direito, será admitida 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.

Subseção III - Posto de serviços e abastecimento de veículos motorizados

Art. 92 - Em toda a frente do lote não utilizada, pelos acessos, deverá ser construída uma mureta ou jardineira fixa, com altura mínima de 0,45m (quarenta e cinco centímetros).

Parágrafo único - As entradas e saídas deverão estar identificadas fisicamente com rebaixamento de guia da calçada, deixando uma rampa que não dificulte a livre circulação de pedestres e/ou portadores de deficiência física.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

I - o trecho rebaixado não poderá exceder a 50% da extensão da testada (trecho em linha reta);

II - para o rebaixamento das guias a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até 1/3 (um terço) da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro);

III - nas quinas desse rebaixamento deverá ser aplicada pintura zebrada nas cores amarela e preta de acordo com o Anexo 1;

IV - as entradas e saídas deverão estar obrigatoriamente identificadas por sinalização vertical e horizontal de acordo com o Anexo 1;

V - as entradas e saídas deverão possuir indicações correspondentes e sinalização intermitente e sonora de advertência para os que transitam no passeio público.

Art. 93 - *Nos postos de serviços e abastecimento que forem instalados em imóveis localizados nas esquinas das vias, a guia da calçada não poderá ser rebaixada nesse trecho, devendo ser construída uma jardineira ou mureta fixa, afim de que não haja nenhum tipo de acesso de veículos na esquina.*

Parágrafo único - *A construção da jardineira ou mureta fixa deverá obedecer aos critérios de acordo com o comprimento dos arcos, usados na concordância das vias:*

a) para os arcos com raio até 5,00m (cinco metros), a jardineira ou mureta fixa deverá ser construída por uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) para cada lado, contado a partir do vértice das vias;

b) para os arcos com raio acima de 5,00m (cinco metros) até 10,00m (dez metros), a jardineira ou mureta fixa deverá ser construída para cada lado por uma distância até o ponto de concordância (PC) do trecho em curva e o trecho em linha reta das vias;

c) para os arcos com raio acima de 10,00m (dez metros) os critérios deverão seguir as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente.

Art. 94 - *Junto à face interna das muretas, ou jardineira, e em toda a extensão restante do alinhamento, deverá ser construída uma canaleta destinada à coleta de águas superficiais.*

§ 1º - *Nos trechos correspondentes aos acessos, as canaletas serão dotadas de grelhas.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Os sistemas de despejo das garagens, oficinas, postos de serviços e de abastecimento de veículos, nos quais seja feita a lavagem ou lubrificação deverão possuir instalação retentora de areia e graxa, aprovadas pelo órgão competente.

Art. 95 - A declividade máxima dos pisos será de 3% (três por cento).

Art. 96 - As instalações de lavagem e lubrificação deverão ser localizadas em compartimentos cobertos, obedecendo ao seguinte:

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

II - as paredes deverão ser revestidas de material resistente, lavável e impermeável até a altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - as paredes externas deverão ser fechadas em toda a altura e quando dotadas de caixilhos estes serão fixos sem abertura;

IV - quando os vãos de acesso dessas instalações estiverem voltados para a via pública ou divisas do lote, deverão distar dessas linhas 6,00m (seis metros), no mínimo.

Art. 97 - Os postos de serviços e abastecimento de combustíveis deverão ser dotados, pelo menos, das seguintes dependências:

I - escritório com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), dimensão mínima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros);

II - vestiário;

III - sanitários.

Art. 98 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar, e deverão ser dotados em número correspondente, no mínimo, a:

ATIVIDADES	FUNCIONÁRIOS	PÚBLICO
Posto de Abastecimento de Veículos	01 vestiário para funcionários	01 I.S.S. para cada sexo.

(*) Instalações Sanitárias são divididas em:

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ISC - Instalação Sanitária Completa = 1 bacia, 1 lavatório e 1 mictório.

Art. 99 - Os postos de serviços e abastecimento de veículos que possuírem oficinas, lanchonetes, restaurantes, bares, cafés ou similares deverão atender às normas específicas para cada uso pretendido.

Subseção IV - Edifício-garagem

Art. 100 - 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 comum.

*Art. 101. O edifício-garagem, conforme **Tabela XIII**, 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. 102 - 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 do estacionamento servida 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 SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

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.

TABELA XIII

<i>Edifício-garagem</i>							
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Legislação Complementar	Observações
				Piso	Revestimento		
Administração	10,00	2,80	2,70	-	-	-	-
Vestiário	6,00	2,00	2,50	Liso, resistente e lavável.	Barra impermeável até 1,50m	-	-
DML**	2,00	1,00	2,10 médio	-	-	-	-
Recepção	6,00	2,00	2,70	-	-	-	-

(*) dim. = dimensão

(**) DML = Depósito de Material de Limpeza

Seção III - Estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios **Subseção I - Exigências**

Art. 103 - Os estabelecimentos comerciais de gêneros alimentícios, além das normas gerais de edificação, deverão ainda no que lhe forem aplicáveis, obedecer às exigências da legislação estadual vigente e ainda possuir, no mínimo, as dependências de que tratam as seções deste capítulo, conforme Tabela XIV.

TABELA XIV (Art. 103)

<i>Estabelecimentos de Gêneros Alimentícios</i>							
Compartimentos Obrigatórios	Área Mínima (m ²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Legislação Complementar	Observações
				Piso	Revestimento		
<i>Comércio de Gênero Alimentício sem manipulação e sem consumação no local</i>							
Venda, Exposição e Atendimento.	15,00	3,00	3,00	-	-	-	-
I Inst. Sanit. Simples	1,50	1,00	2,50	Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante.	Barra azulejada ou similar.	-	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Comércio de Gênero Alimentício com manipulação e sem consumação no local							
<i>Venda, Exposição e Atendimento.</i>	20,00	3,00	3,00	-	-	-	-
<i>1 Inst. Sanit. Simples</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante.</i>	<i>Barra azulejada ou similar.</i>	-	-
Comércio de Gênero Alimentício sem manipulação e com consumação no local							
<i>Venda e Consumação.</i>	20,00	3,00	3,00	-	-	-	-
<i>1 Inst. Sanit. S. Feminino</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante.</i>	<i>Barra azulejada ou similar.</i>	-	-
<i>1 Inst. Sanit. S. Masculino</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante.</i>	<i>Barra azulejada ou similar.</i>	-	-
Comércio de Gênero Alimentício com manipulação e com consumação no local							
<i>Consumação</i>	20,00	3,00	3,00	<i>Liso, resistente, lavável</i>	-	-	-
<i>Cozinha</i>	9,00	2,20	3,00	<i>Liso, resistente, lavável</i>	<i>B.I. até 2,00m</i>	-	-
<i>Despensa ou depósito de gênero alimentício</i>	3,00	1,80	3,00	<i>Liso, resistente, lavável</i>	<i>B.I. até 2,00m</i>	-	-
<i>1 Inst. Sanit. S. Masculino</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante</i>	<i>Barra azulejada ou similar</i>	-	-
<i>1 Inst. Sanit. S. feminino.</i>	1,50	1,00	2,50	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante</i>	<i>Barra azulejada ou similar</i>	-	-
<i>1 Vestiário c/ chuveiro para funcionários</i>	6,00	2,00	3,00	<i>Liso, resistente, impermeável, lavável e antiderrapante</i>	<i>Barra azulejada ou similar</i>	-	<i>Só para exigido quando a área da edificação >250m²</i>

(*) dim. = dimensão

Art. 104 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar, e ser dotados em número correspondente, no mínimo, ao estabelecido na [Tabela XIV](#) a que se refere o artigo anterior.

Seção IV - Comércio e serviços de saúde **Subseção I - Comércio ou distribuição de medicamentos**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 105 - Os estabelecimentos destinados ao comércio e distribuição de medicamentos, além das normas gerais de edificação, deverão ainda, no que lhes forem aplicáveis, obedecer às exigências da Seção II e III deste CAPÍTULO, assim como as disposições das demais legislações pertinentes.

Subseção II - Laboratórios, clínicas, hospitais e prontos-socorros.

Art. 106 - Os estabelecimentos destinados a laboratórios, clínicas, hospitais e prontos-socorros, além das normas gerais de edificação, deverão ainda no que lhes for aplicável, obedecer às demais disposições das legislações pertinentes.

Parágrafo único. *Os projetos de laboratórios, clínicas, hospitais e prontos-socorros deverão ter aprovação prévia da Vigilância Sanitária Municipal (VISA) e da Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Ambiental (CETESB).*

Art. 107 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII - LOCAIS DE REUNIÃO

Art. 108 - São locais de reunião os estabelecimentos destinados à prática de atos de natureza esportiva, recreativa, social, cultural ou religiosa, e que para tanto comportem a reunião de pessoas.

Art. 109 - Conforme as suas características e finalidades, o local de reunião de que trata o artigo anterior poderá ser:

I - Esportivo;

II - Recreativo, social ou de lazer;

III - Cultural;

IV - Religioso.

Art. 110 - Conforme as finalidades a que se destinem, os locais de reunião, além das normas gerais de edificações, deverão atender às exigências da Tabela XV.

TABELA XV (Art. 110)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

LOCAIS DE REUNIÃO						
ESPORTIVO						
Compartimentos obrigatórios	Área Mínima (m²)	Dim.* Mínima (m)	Pé Direito (m)	Materiais Construtivos		Observações
				Piso	Revestimento	
Instalações sanitárias				Liso, resistente e lavável.	B.I. Mínimo 2,00m	Ver tabela art. 112
Administração	10,00	2,80	3,00			
Local p/ prática esportes						Conforme destinação, atender norma técnica específica.
RECREATIVOS, SOCIAIS OU DE LAZER.						
Administração/ Recepção	10,00	2,80	3,00			
Instalações sanitárias				Liso, resistente e lavável.	B.I. Mínimo 2,00m	Ver tabela art. 112
Local de reuniões	20,00	3,00	2,70			
RELIGIOSOS						
Consideram-se locais de reunião para fins religiosos as Igrejas e/ou Templos Religiosos, Salões de Cultos, e Salões de agremiações religiosas.						
Instalações sanitárias				Liso, resistente e lavável.	B.I. Mínimo 2,00m	Ver tabela art. 112
Local p/ Culto ou reunião	16,00	4,00	4,00			
CULTURAIS						
Recepção/ Administração	10,00	2,80	2,70			
Instalações sanitárias				Liso, resistente e lavável.	B.I. Mínimo 2,00m	Ver tabela art. 112
Local p/ espectadores	20,00	3,00	3,00			

(*) dim. = dimensão

Art. 111 - Além da [Tabela XV](#), os locais de reunião deverão atender ainda aos artigos a seguir e às normas específicas da ABNT referentes à segurança, acesso, circulação e escoamento de pessoas, assim como quanto à estrutura de concreto armado ou similar, resistência ao fogo e isolamento térmico e acústico.

Parágrafo único - Deverão também atender à legislação estadual específica, quanto às normas de prevenção e combate a incêndio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 112 - Os sanitários deverão atender às normas gerais para compartimentos sanitários, constantes desta Lei Complementar, e ser dotados em número correspondente, no mínimo, a:

FUNCIONÁRIOS/PÚBLICO		ATLETAS
Locais de Reunião	01 I.S.S. a cada 100m ² ou fração.	
	01 I.S.C. a cada 100m ² ou fração.	
Locais Esportivos	01 I.S.S. e 01 I.S.C. a cada 100m ² de área construída ou fração.	Vestiário com: 01. I.S.S. a cada 500m ² ou fração 01 chuveiro a cada 250m ² .

(*) Instalações Sanitárias são divididas em:

ISS - Instalação Sanitária Simples = 1 bacia e 1 lavatório;

ISC - Instalação Sanitária Completa.

§ 1º - A distância de qualquer ponto do recinto, até a instalação sanitária, não deverá ser superior a 50,00m (cinquenta metros).

§ 2º - Para o cálculo do número de instalações sanitárias obrigatórios em locais esportivos, serão consideradas todas as áreas cobertas e descobertas, destinadas à prática esportiva e ao público, tais como as arquibancadas e áreas de circulação.

Art. 113 - Os locais de reunião que possuírem lanchonetes, restaurantes, bares, cafês ou similares deverão atender às normas específicas para o uso pretendido.

Art. 114 - Os compartimentos de recepção e espera, bem como, dos espaços de acesso e circulação de uso comum ou coletivo, terão o piso revestido de material durável, liso ou anti derrapante, impermeável e resistente a frequentes lavagens.

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES DIVERSAS **CAPÍTULO I - PLANTAS POPULARES**

Art. 115 – A Administração Pública do Município prestará serviços de concessão de plantas populares às populações carentes, nos termos deste capítulo.

Parágrafo único - Para a viabilização do disposto no caput deste artigo, a Prefeitura poderá firmar convênios com a União, associações de classe, Conselho Regional de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Engenharia e Agronomia, Conselho de Arquitetura e Urbanismo e empresas municipais e Fundações de economia mista para a prestação dos serviços de plantas populares.

Art. 116 - *A Prefeitura ou órgão conveniado deverá promover a elaboração de projetos e prestar assistência técnica na construção de moradia econômica, responsabilizando-se tecnicamente perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).*

Art. 117 - *Caberá à Prefeitura Municipal ou ao órgão conveniado fornecer aos interessados os projetos completos de arquitetura, hidráulica, sanitária, elétrica e estrutural acompanhados dos respectivos memoriais descritivos e quantitativos.*

Parágrafo único - *Quando se tratar de alvará de construção, os projetos de arquitetura serão padronizados pela Prefeitura Municipal.*

Art. 118 - *A responsabilidade técnica de que trata o artigo 116, será prestada às construções que atendam aos seguintes requisitos:*

I - *Que sejam construções residenciais térreas, com área edificada máxima de 80,00m² (oitenta metros quadrados);*

II - *Que sejam ampliações de residências térreas até o máximo de 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área edificada, incluindo-se a parte já existente;*

III - *Que sejam construções residenciais térreas existentes, a serem regularizadas com área máxima de 80,00m² (oitenta metros quadrados) de área edificada, que estejam em boas condições de higiene, salubridade e segurança.*

Parágrafo único - *Para efeito deste artigo, considerar-se-á como área edificada toda área coberta, excluindo-se os beirais de até 1,00m (um metro) de projeção horizontal.*

Art. 119 - *A Prefeitura Municipal ou órgão conveniado poderá prestar os serviços de que trata este capítulo aos interessados que:*

I - *Possuam o imóvel objeto da planta popular como o único no território nacional;*

II - *Não tenham gozado do benefício de planta popular ou qualquer outro tipo de programa habitacional, nos últimos cinco anos;*

III - *A renda mensal não ultrapasse o valor de 03 (três) salários mínimos.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO II - ESTACIONAMENTO E GARAGENS

Art. 120 - *Conforme a finalidade e características, os estacionamentos ou garagens poderão ser:*

I - *Garagens ou estacionamentos privativos quando, dispor de acesso privativo, se destinar a um só usuário, família ou estabelecimento;*

II - *Garagens ou estacionamentos coletivos quando, constituindo dependências para uso exclusivo da edificação, tiverem vagas com acesso comum para uso conjunto dos usuários independentemente.*

Parágrafo único. *Consideram-se garagens ou estacionamentos não apenas os locais cobertos, mas também os espaços reservados para estacionamento.*

Seção I - Acessos e Vias de Circulação

Art. 121 - *Os acessos deverão satisfazer as seguintes condições:*

I - *Os espaços para acesso e movimentação de pessoas serão sempre separados e protegidos das faixas de acesso e circulação de veículos;*

II - *Não poderá haver acesso de veículos nas esquinas;*

III - *Os acessos de veículos cujos imóveis estejam localizados nas esquinas das vias, a guia da calçada não poderá ser rebaixada nesse trecho.*

Parágrafo único - *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 até 5.00m (cinco metros) o acesso poderá ser construído a partir de uma distância mínima de 5,00m (cinco metros), para cada lado contado a partir do vértice das vias de acordo com o Anexo 04, que faz parte integrante desta Lei Complementar;*

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;*

IV - *Os acessos de veículos não podem ser projetados:*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

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

b) defronte as faixas destinadas para travessia de pedestres;

c) demais casos onde seja colocada em risco a segurança de pedestres ou do trânsito, definidos pela autoridade da jurisdição da via.

V - Os portões ou aberturas para "entrada e saída", deverão possuir indicações correspondentes e sinalização intermitente e sonora de advertência para os que transitam no passeio público;

VI - Quando a garagem possuir capacidade de estacionamento de até trinta veículos será permitido a entrada e saída, com um único acesso de 3,00m (três metros) de largura, no mínimo;

VII - Quando a garagem possuir capacidade de estacionamento superior a trinta veículos, seja ela privativa ou coletiva, será permitido somente entrada e saída de veículos independentemente, com largura mínima individual de 3,00m (três metros) ou entrada e saída em conjunto com uma largura mínima de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros);

VIII - Os acessos de veículos, cujo raio de curvatura acompanhará o sentido de circulação da via e não poderá ser inferior a 3,00m (três metros), deverão apresentar portão recuado no mínimo 5,00m (cinco metros) do alinhamento do lote, podendo esse recuo ser dispensado em edifícios com menos de 30 (trinta) vagas e localizados em vias locais ou coletoras com baixo volume de tráfego.

Parágrafo único - *Os portões de acesso de veículos deverão apresentar raio de curvatura de no mínimo 3,00m (três metros) acompanhando o sentido de circulação da via.*

IX - Quando houver necessidade de rampas de acesso aos estacionamentos ou garagens, estas deverão iniciar-se pelo menos 5,00m (cinco metros) do alinhamento do imóvel com o passeio público, devendo as rampas para veículos obedecer à inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

X - Para as garagens ou estacionamentos com o número de vagas superior a 30 (trinta), deverá ser projetada sinalização de advertência junto ao portão de saída, indicando o sentido de circulação da via pública de acesso.

Art. 122 - *As vias de circulação internas que servirão de acesso às áreas de estacionamento ou de garagem, deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros)*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

para sentido único e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para sentido duplo.

§ 1º - Quando a garagem possuir capacidade de estacionamento de até 30 (trinta) veículos, ou quando se tratar de garagem em construções com vagas no subsolo ou sob pilotis, será permitida via de circulação interna de 3,00m (três metros) para sentido único e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para sentido duplo.

§ 2º - Para os condomínios multifamiliares residenciais horizontais, além das disposições constantes dos parágrafos anteriores, deverão ser previstos passeios com largura mínima de 0,80 (oitenta centímetros).

Seção II - Do Rebaixamento de Guia

Art. 123 - *O rebaixamento de guia deverá estar contido em toda a extensão do portão ou abertura devendo ser acrescido de 0,70m (setenta centímetros) no sentido de fluxo de entrada e ou saída a fim de facilitar a acessibilidade de veículos, de acordo com o Anexo 4:*

I - O trecho rebaixado não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da extensão da testada (trecho em linha reta) para os imóveis com testada igual ou superior 10,00m (dez metros) localizados em vias coletoras ou arteriais que servem ao transporte coletivo, salvo os casos autorizados pelo órgão competente;

II - Para o rebaixamento das guias a concordância vertical de nível deverá ser feita por meio de rampas avançando transversalmente até 1/3 (um terço) da largura do passeio, respeitados o mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) e o máximo de 1,00m (um metro).

Seção III - Das vagas de estacionamento

Art. 124 - *As vagas de estacionamento deverão satisfazer as seguintes condições:*

I - Nenhuma vaga de uso coletivo ou individual deverá ser projetada em locais onde a acessibilidade exija manobras no passeio público ou na faixa carroçável da via;

II - As vagas destinadas aos veículos de carga e descarga e transporte de valores deverão ser projetadas dentro do imóvel com área para manobras sem causar interferências no passeio público ou na faixa carroçável da via, se necessário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

III - As vagas destinadas aos portadores de deficiência física deverão ser dimensionadas e sinalizadas de acordo com o Anexo 2, desta Lei Complementar;

IV - As vagas destinadas aos portadores de deficiência física deverão ser projetadas em locais próximo aos acessos das edificações e de forma a ficarem livres de barreiras ou obstáculos;

V - Quando existirem vagas para visitantes ou clientes elas deverão estar dispostas em locais de fácil acesso;

VI - As vagas que necessitem de serviços de manobristas não poderão ultrapassar 10% (dez por cento) do total das vagas projetadas;

Parágrafo único – *No caso de Flat hotel / Flat residencial / Hotel residência as vagas com serviços de manobristas poderão ser de até 80% do total;*

VII - As vagas para motocicletas, quando existirem, deverão ter dimensões de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) por 1,20m (um metro e vinte centímetros);

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

IX - Os locais de estacionamento, bem como de circulação de veículos, deverão ser demarcados com faixas pintadas no piso, em cor amarela, tachas ou outro material apropriado, desde que com a aprovação prévia do órgão competente da Prefeitura Municipal;

X - Em se tratando de uso comercial ou de serviços, 20% (vinte por cento) das vagas para veículos leves projetadas em subsolos ou sob pilotis poderão ter as suas dimensões reduzidas para o mínimo de 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento;

XI - Para as edificações, o pé-direito mínimo das garagens em subsolo ou não, será de 2,30m (dois metros e trinta centímetros).

Art. 125 - *Para efeito de distribuição, localização, dimensionamento das vagas e cálculo da capacidade ou lotação, bem como das condições de acesso, circulação e estacionamento são fixadas as dimensões mínimas de acordo com o Anexo 3, desta Lei Complementar.*

Seção IV - Dos polos geradores



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 126 - *Os polos geradores de tráfego deverão satisfazer as seguintes condições:*

I - *Quando a implantação de um empreendimento determinar a execução de obras ou serviços relacionados ao sistema viário, incluindo a correspondente sinalização, o interessado arcará integralmente com todas as despesas decorrentes;*

II - *A expedição do Habite-se ficará condicionada à execução das obras descritas no inciso I deste artigo;*

III - *Deverá fazer parte da apresentação do projeto um estudo de impacto viário, o qual deverá ser analisado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.*

CAPÍTULO III - REFORMAS E PEQUENOS REPAROS

Art. 127 - *Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, podendo haver ou não alteração da área construída.*

§ 1º - *As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:*

I - *Modificações, supressões ou acréscimos de paredes ou estruturas internas sem alteração do perímetro externo da construção;*

II - *Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.*

§ 2º - *Nas reformas de que trata este artigo, as partes objeto das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos pela legislação em vigor.*

Art. 128 - *Será facilitado o licenciamento, no que diz respeito à apresentação do projeto e documentação simplificada, bem como na rápida tramitação e solução dos pedidos, para as pequenas reformas que satisfaçam os seguintes requisitos:*

I - *Não necessitem de elementos estruturais de aço ou de concreto armado de grande porte ou alta complexidade;*

II - *Não alterem o perímetro externo da edificação, o número de andares e a área de terreno ocupada pela edificação.*

§ 1º - *As reformas referentes à implantação de laje pré-moldada deverão contar com a assistência de profissional habilitado que deverá recolher e apresentar a*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

§ 2º - Em função do porte e complexidade da reforma solicitada, independentemente do atendimento dos demais quesitos fixados no caput deste artigo, a autoridade municipal competente poderá exigir a assistência de profissional habilitado, mediante a apresentação e recolhimento da correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, ou mesmo exigir a apresentação de projeto na forma prevista nesta Lei Complementar.

Art. 129 - *Nenhuma demolição de edificação poderá ser feita sem prévio licenciamento da Prefeitura Municipal.*

Art. 130 - *Consideram-se reparos os serviços que, não implicando em ampliações, nem modificações na estrutura da construção, se enquadrem nos seguintes casos:*

I - Limpeza e pintura interna e externa, que não dependam de tapumes ou andaimes no alinhamento dos logradouros;

II - Reparos em pisos, paredes ou muros, bem como, substituição de revestimentos;

III - Substituição, conserto ou remanejamento de esquadrias, sem modificar vão, desde que atendida à legislação vigente;

IV - Reparos nas instalações elétricas ou hidráulicas;

V - Substituição de telhas ou de elementos de suporte de cobertura, sem modificação de sua estrutura.

Art. 131 - *O licenciamento das reformas e reparos de que tratam os artigos 128 a 130 desta Lei deverá ser requerido à Prefeitura Municipal, utilizando-se de impresso próprio instruído com a seguinte documentação:*

I - Cópia do documento de propriedade, ou de posse;

II - Descrição dos serviços;

III - peças gráficas quando a Prefeitura Municipal julgar necessário;

IV - Cópia do demonstrativo de lançamento do IPTU;

V - Documentos complementares quando solicitados pelo órgão licenciador;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

VI - CIC e RG (pessoa física) e CNPJ (pessoa jurídica);

VII - ART ou RRT (somente para reformas).

CAPÍTULO IV - OBRAS COMPLEMENTARES DAS EDIFICAÇÕES

Art. 132 - 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 e churrasqueiras;

V - Abrigos desmontáveis (pequenos telheiros);

VI - Toldos;

VII - Abrigo de gás liquefeito de petróleo (GLP);

VIII - Lixeira;

IX - Centro de medição/telefonia.

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. 133 - Os abrigos para guarda de autos deverão observar as seguintes condições:

I - Deverão ser construídos em estrutura de madeira ou metálica desmontável;

II - Terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);

III - Terão área máxima edificada de 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos dos logradouros, para o uso residencial.

§ 1º - Os abrigos para guarda de autos poderão estar apoiados em colunas ou paredes de alvenaria.

§ 2º - Em se tratando de uso multifamiliar, o limite fixado no inciso III deste artigo será de 12,00m² (doze metros quadrados) por vaga de estacionamento prevista.

§ 3º - O licenciamento das obras de que trata este artigo deverá ser acompanhado da apresentação da correspondente anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável.

Art. 134 - *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 máxima 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 e do fundo do lote, atendendo ao disposto no [artigo 11 desta Lei Complementar](#).

§ 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 (linha d'água e a divisa de alinhamento).

§ 5º - As piscinas de uso coletivo deverão atender às disposições e exigências fixadas na legislação estadual vigente, devendo ser aprovados os projetos dessas junto à Vigilância Sanitária Municipal.

Art. 135 - *As portarias ou guaritas e os centros de medição/telefonia, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão estar localizadas na faixa de recuo frontal mínimo obrigatório, desde que se observem os seguintes requisitos:*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

I - Tenham área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) e pé-direito máximo de 3,00m (três metros);

II - As portarias ou guaritas deverão possuir pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros).

Art. 136 - *A lixeira e o abrigo de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP ficam dispensados da exigência do recuo frontal mínimo obrigatório, devendo ser respeitado recuo lateral.*

§ 1º - *O depósito de gás deverá atender às disposições da legislação estadual e federal vigentes, 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, e devem ser instaladas dentro do perímetro do imóvel, bem como os armários com profundidade menor ou igual a 0,80 (oitenta centímetros).*

§ 3º - *Nos condomínios e imóveis comerciais geradores de lixo reciclável, são obrigatórios a disponibilização de compartimentos ou containers para a coleta seletiva de lixo.*

Art. 137 - *As chaminés das lareiras e churrasqueiras deverão:*

I - Se elevar, pelo menos, 1,00m (um metro) acima da cobertura da parte da edificação, onde estiverem situadas;

II - Quando situadas nas faixas de recuos mínimos obrigatórios, guardar o afastamento mínimo de 1,00m (um metro) das divisas do lote.

Art. 138 - *Os abrigos desmontáveis deverão observar as seguintes exigências:*

I - Terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metro e trinta centímetros) e máximo de 3,00m (três metros);

II - Deverão ser construídos em estrutura de madeira ou metálica desmontável.

III - Deverão possuir pelo menos uma de suas faces sem vedação.

§ 1º - *Os abrigos desmontáveis poderão ocupar as faixas decorrentes dos recuos mínimos obrigatórios das divisas e dos alinhamentos dos logradouros, para as edificações destinadas ao uso residencial.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Consideram-se pequenos telheiros para efeito deste artigo aqueles que possuam área edificada não superior a 60,00m² (sessenta metros quadrados), devendo ser obedecidas às disposições do [parágrafo 2º do artigo 20 desta Lei Complementar](#).

§ 3º - Os abrigos desmontáveis poderão estar apoiados em colunas ou paredes de alvenaria.

Art. 139 - Nenhuma das partes dos toldos poderá ficar a menos de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, em relação ao piso externo, com exceção apenas das colunas de suporte ou das ferragens de fixação à parede.

§ 1º - Para não serem incluídas na taxa de ocupação do lote ou poderem utilizar os recuos mínimos obrigatórios do alinhamento e das divisas do lote, os toldos deverão, ainda, obedecer às seguintes exigências:

I - Ter dispositivos que permitam o seu recolhimento ou retração;

II - Deverão ser engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio na parte que avança sobre a via pública;

III - Quando recolhidos ou retraídos, não poderão apresentar saliência superior a 0,40m (quarenta centímetros) sobre a linha da via pública.

§ 2º - Aos toldos fixos, formando acessos cobertos que liguem blocos ou edificações entre si ou situados entre o alinhamento dos logradouros e as entradas das edificações, dentro da faixa de recuo mínimo obrigatório, aplicam-se as seguintes exigências:

I - Terão largura mínima de 1,00m (um metro) e máxima de 3,00m (três metros);

II - Terão pé-direito mínimo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e máximo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

III - Poderão ter colunas de apoio, desde que sejam de madeira ou metálica, facilmente desmontáveis.

Art. 140 - As obras complementares relacionadas nos [itens I, V e VI do artigo 132 desta Lei Complementar](#) poderão ser dispensadas de responsável técnico, desde que dentro dos limites fixados nesta Lei Complementar, devendo nesses casos ser solicitada licença à Prefeitura Municipal por intermédio de requerimento próprio denominado Abrigo Desmontável.

Art. 141 - Quando for requerer somente a Construção de Piscinas, é necessária a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

apresentação de responsável técnico para construção de piscinas de uso unifamiliar, e deverá ser solicitada licença à Prefeitura Municipal mediante requerimento próprio.

Parágrafo único - *A documentação que instruirá o requerimento objeto deste artigo é a seguinte:*

I - *2 (duas) vias da planta baixa, com a locação da piscina e das edificações no lote;*

II - *Cópia do documento de propriedade;*

III - *Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico;*

IV - *Cortes longitudinal e transversal da piscina;*

V - *Cópia do demonstrativo de lançamento de IPTU;*

VI - *Memorial descritivo;*

VII - *CPF e RG (pessoa física) e CNPJ (pessoa jurídica);*

VIII - *Documentação complementar quando solicitada pelo órgão licenciador.*

TÍTULO V - NORMAS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS **CAPÍTULO I - LICENÇA PARA INÍCIO DE OBRAS**

Art. 142 - *Toda construção dependerá de projeto aprovado e Alvará de Construção.*

§ 1º - *O início das obras será autorizado a partir da expedição do Alvará de Construção.*

§ 2º - *O Alvará de Construção somente produzirá seus efeitos a partir do recolhimento das taxas e emolumentos. Quando couber, após a apresentação à Prefeitura Municipal da certidão de incorporação imobiliária do empreendimento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.*

§ 3º - *O projeto terá validade de 2 (dois) anos para o início das obras, a partir da data de sua aprovação.*

§ 4º - *Para os fins do disposto no § 3º deste artigo, entende-se por obra iniciada:*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

I - nos Alvarás de Construção de imóveis nos empreendimentos que tenham até 04 (quatro) unidades, aquelas que possuam fundações totalmente concluídas e 01 (uma) laje de forro executada;

II - nos Alvarás de Construção de imóveis nos empreendimentos com mais de 04 (quatro) e até 08 (oito) unidades, aquelas que possuam as fundações totalmente concluídas e 01 (uma) unidade com laje de forro e alvenaria executada ou 02 (duas) unidades com lajes de forro executadas;

III - nos Alvarás de Construção de imóveis nos empreendimentos com mais de 08 (oito) unidades, aquelas que possuam fundações totalmente concluídas e 02 (duas) unidades com laje de forro e alvenaria executada ou 04 (quatro) unidades com lajes de forro executadas.

§ 5º - Será considerada obra abandonada, em relação a qual o Alvará de Construção será cassado, aquelas sem movimentação de canteiro superior a 12 (doze) meses e/ou que não possuam certidão de incorporação imobiliária do empreendimento, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando couber.

§ 6º - O interessado poderá revalidar a licença pelo mesmo período estabelecido no § 3º deste artigo, uma única vez, mediante requerimento à Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, antes de seu vencimento, desde que o projeto esteja de acordo com a legislação municipal vigente à época do requerimento e haja anuência do responsável técnico pelo projeto e pela obra.

§ 7º - Para edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar, deverão ser apresentados, por ocasião da concessão do Termo de Habite-se, os projetos complementares da forma como foram executados na obra, das partes civis, instalações elétricas, hidráulicas, esgoto, denominados esses projetos complementares de cadastro "as built" e o respectivo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB.

§ 8º - O cadastro "as built", conforme dispõe o parágrafo anterior e cuja apresentação e exatidão constituem obrigação do responsável técnico da obra, será arquivado na Prefeitura Municipal com o objetivo de informar os órgãos técnicos e a população em geral.

§ 9º - OMISSIS.

§ 10 - Para a concessão do Alvará de Construção, deverá o responsável pela obra comprovar a existência de um local adequado para acomodação de funcionários da obra, caso estes venham de outras cidades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 11. O alojamento para acomodação dos funcionários da obra não poderá estar localizado no mesmo terreno da construção.

§ 12 - Sempre que um projeto aprovado necessitar de alterações, o interessado deverá requerer a aprovação de projeto substitutivo, devendo atender a legislação vigente à época desse novo requerimento.

IV – As obras realizadas no perímetro urbano obedecerão ao horário comercial, de segunda-feira a sexta-feira, e no sábado até às 13h00min.

§ 1º - No domingo e feriado não poderá ter atividades na obra.

§ 2º – Nos casos em que se apresentem justificadas necessidades, será fornecida licença especial para trabalho em período específico.

Art. 143 - A Prefeitura Municipal poderá exigir a apresentação de projetos executivos e complementares, durante a execução da obra, sempre que justificada a sua apresentação pelo porte ou por sua complexidade.

Art. 144 - Os projetos complementares denominados de cadastro “as built”, de que tratam os parágrafos 7º e 8º do artigo 142 desta Lei Complementar, deverão ser apresentados em escala nunca inferior a 1:50 (um para cinquenta) e atendendo às normas da ABNT, podendo ser, nesse caso, de foram digital (CD ou DVD).

§ 1º - Os projetos complementares deverão ser apresentados com selos informativos, contendo todas as informações necessárias e as assinaturas dos responsáveis técnicos e proprietários do imóvel.

§ 2º - Para cada projeto complementar deverá ser apresentada cópia da ART e/ou RRT correspondente.

Art. 145 - Aos projetos complementares deverá ser anexada declaração assinada pelos proprietários e responsáveis técnicos, contendo as seguintes afirmações:

I - Que o cadastro “as built” é fiel à edificação objeto do projeto aprovado;

II - Que os projetos complementares (especificar o projeto) atendem integralmente às exigências da ABNT;

III - Que os materiais empregados na construção são perfeitamente adequados ao fim a que se destinam e conferem com os projetos apresentados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

IV - Que os proprietários e os responsáveis técnicos são responsáveis, sob as penas da lei, pela veracidade das informações prestadas;

V - Que as fundações, a estrutura, as instalações hidros sanitárias e elétricas, quando houver, foram executadas de acordo com os projetos técnicos específicos apresentados.

Parágrafo único - *Caso seja verificado pelo órgão competente da Prefeitura que as informações prestadas pelos proprietários ou responsáveis técnicos pela construção estão inexatas ou são inverídicas, não será concedido o respectivo Habite-se até a regularização da situação.*

Art. 146 - *O órgão competente da Prefeitura Municipal, responsável pelo recebimento dos projetos complementares e pela concessão do Habite-se, poderá solicitar quaisquer informações adicionais, que julgar necessárias, aos responsáveis técnicos ou aos proprietários do imóvel.*

Seção I - Do Alvará Especial de Construção

Art. 147 - *Será concedido Alvará Especial de Construção para construção ou ampliação de residência unifamiliar em assentamentos que estejam em processo de regularização fundiária na Secretaria de Habitação e Planejamento do Município, desde que preenchidos os requisitos seguintes:*

I - o assentamento ou a ocupação esteja localizado no perímetro urbano do Município;

II - o assentamento seja classificado como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS ou mediante justificativa técnica da Secretaria de Habitação sobre o interesse social da obra;

III - o assentamento esteja dotado de no mínimo três (03) infraestruturas básicas (rede elétrica, saneamento básico e guia/sarjeta);

IV - o projeto urbanístico de regularização fundiária do assentamento esteja devidamente concluído pela Secretaria de Habitação.

Parágrafo único - *Aplicar-se-á ao Alvará Especial de Construção, no que couber, sem prejuízo das disposições contidas nesta Seção, as disposições aplicáveis ao Programa "Plantas Populares", conforme definido nos [artigos 115 a 119 desta Lei Complementar](#).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 148 - Não será concedido o Alvará Especial de Construção nos seguintes casos:

I - quando o lote estiver localizado em Área de Preservação Permanente - APP, assim definida pela legislação vigente;

II - quando o lote estiver localizado em área de risco conforme laudo emitido pela Defesa Civil ou Órgãos Estaduais e/ou Federais;

III - quando a edificação no lote do interessado vier a comprometer os imóveis vizinhos;

IV - quando o lote estiver localizado em área "non aedificandi" conforme definida no projeto urbanístico de regularização fundiária.

Art. 149 - O Alvará de que trata esta Seção deverá ser requerido pelo interessado, mediante abertura de processo administrativo junto à Secretaria de Habitação, instruído com:

I - documento(s) público(s) ou particular (es) que comprove(m) a titularidade do imóvel em favor do interessado e demonstre(m) o perfeito encadeamento dos títulos anteriores ao do interessado, ou demonstre deter a posse do imóvel de forma mansa, pacífica, contínua e sem qualquer oposição há pelo menos cinco (5) anos na data do requerimento de que trata este artigo;

II - declaração de que o imóvel a ser construído ou ampliado será destinado à moradia do requerente, bem como de ser o único;

III - comprovante de renda familiar de no máximo seis salários mínimos.

Art. 150 - Caberá à Secretaria de Habitação verificar o cumprimento das disposições contidas nesta Seção.

Art. 151 - As edificações objeto do Alvará Especial deverão obrigatoriamente manter os recuos previstos na legislação vigente e ter no máximo dois pavimentos.

Art. 152 - O descumprimento às regras estabelecidas no artigo anterior sujeitará o infrator às penalidades e multas, conforme estabelecidas no [Título VI desta Lei Complementar](#).

CAPÍTULO II - APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 153 - Toda construção terá um projeto elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 154 - São considerados legalmente habilitados, com competência para projetar, orientar e fiscalizar, os profissionais que satisfizerem às exigências da legislação para o exercício das profissões de engenheiro e arquiteto e à legislação complementar do CREA, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo – SP e Conselho de Arquitetura e Urbanismo - Brasil.

Parágrafo único - As empresas e os profissionais habilitados deverão, para o exercício de suas atividades neste Município, estar inscritos na Prefeitura Municipal.

Art. 155 - A apresentação de projeto de construção de edificações, assim como aqueles que visem reformar, regularizar ou transformar a edificação existente deverá obedecer à forma prevista no disposto neste Título, conforme os artigos seguintes.

Art. 156 - Para instruir os processos, o interessado deverá apresentar à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

I - Requerimento específico;

II - Cópia do documento de propriedade do imóvel;

III - Cópia do CPF e RG do proprietário, quando pessoa física, ou CNPJ quando jurídica;

IV - ART e/ou RRT do profissional responsável, ou profissionais, quando houver;

V - Termo de Abertura do Livro de Obra;

VI - Declaração da C.I.P. – Caracterização Inicial de Projeto (conforme Anexo 5);

VII - Cópia do demonstrativo de lançamento de IPTU;

VIII - Quatro cópias do projeto;

IX - Quando couber, autorização (aprovação) dos órgãos estaduais e/ou federais.

Parágrafo único - Os projetos de construção destinados aos usos residenciais unifamiliar e multifamiliar, comércio, serviços, industrial e institucional deverão conter:

I – locação, em escala nos projetos;

II - Desenho na escala 1:100 (um para cem);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

III - Cotas necessárias à perfeita compreensão do projeto;

IV - Nome e identificação do autor do projeto e do responsável pela execução da obra, constando separadamente um do outro.

Parágrafo único – No caso somente de Aprovação, só serão exigidos os dados do autor do Projeto.

Art. 157 - A planta de locação, para os projetos de construção destinados ao uso residencial unifamiliar, comércio, serviço, industrial e institucional, deverá apresentar:

I - O contorno da edificação;

II - A indicação dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo;

III - As cotas de implantação de cada pavimento;

IV - Os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas do alinhamento do lote;

V - Locação de vagas de estacionamento de veículos.

Art. 158 - A planta, para os projetos de construção de edificações destinadas ao uso residencial multifamiliar, comerciais e serviços que serão objeto de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, deverá apresentar:

I - Quadro de áreas diferenciando áreas computáveis e não computáveis em cada pavimento, incluindo barrilete, casa de máquinas e caixa d'água;

II - Cortes da edificação para cada pavimento e respectiva cota de implantação;

III - Os pavimentos deverão mostrar na planta baixa, de forma ilustrativa, as dependências devidamente identificadas de cada unidade autônoma diferente, sendo que a verificação das áreas será feita através das cotas externas de cada unidade autônoma;

IV - Indicação da área interna dos compartimentos de cada unidade autônoma diferente da indicada;

V - A indicação dos pavimentos, computando-se o pavimento localizado abaixo do nível do solo, para verificação do limite do número de pavimentos e gabarito de altura, com cotas em relação ao nível do mar e coordenadas verdadeiras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

VI - O afastamento e recuos da construção em relação às divisas do alinhamento do lote;

VII - Locação das vagas de estacionamento de veículos;

VIII- Os projetos de edificações com mais de 1 (um) pavimento deverão conter um "corte esquemático", onde constarão medidas de pé-direito, espessura das lajes, níveis dos pavimentos e altura total da construção;

IX - Tabela de revestimentos.

Art. 159 - Poderão ser exigidos durante a análise do projeto "corte esquemático" e demais informações que se fizerem necessárias ao perfeito entendimento do projeto, independentemente do número de pavimentos.

Art. 160 - Considerando a complexidade e eventuais dúvidas, poderá ser exigida a apresentação do projeto arquitetônico, projeto complementar ou mesmo documentos que forem necessários para a avaliação de qualquer projeto a ser aprovado.

Art. 161 - O projeto, quando necessário, deverá apresentar legenda que distinga as edificações existentes das edificações a construir, a reformar ou a regularizar.

Art. 162 - A escala do desenho, descrita no [inciso II do parágrafo único do artigo 156 desta Lei Complementar](#), poderá ser reduzida para a escala 1:200 (um para duzentos) em casos específicos, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 163 - A Declaração da C.I.P. – Caracterização Inicial de Projeto citada no [inciso VI do artigo 156 desta Lei Complementar](#) deverá estar anexada ao projeto, e os itens constantes da referida declaração deverão obedecer ao modelo a ser fornecido pela Prefeitura Municipal, conforme Anexo 5 desta Lei Complementar.

Art. 164 - Além das notas constantes no modelo, o órgão competente da Prefeitura Municipal poderá exigir durante a análise do projeto outras notas que se fizerem necessárias, mediante "Comunique-se", no qual deverá ter todos os itens a serem complementados e/ou adequados.

CAPÍTULO III - CONCESSÃO DO HABITE-SE

Art. 165 - Terminada a construção, reforma ou ampliação de um prédio, qualquer que seja sua destinação, ele somente poderá ser habitado, ocupado ou utilizado após a concessão do Habite-se.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único - *O Habite-se será solicitado pelo proprietário ou responsável técnico e será concedido pelo setor competente da Prefeitura Municipal, depois de ser verificado:*

I - Estar a construção em condições mínimas de habitabilidade ou utilização, segurança e higiene;

II - Ter sido obedecido o projeto aprovado;

III - Ter sido colocada a placa de numeração oficial.

Art. 166 - *As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das habitações unifamiliares, para uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física, são as seguintes para fins de concessão de Habite-se:*

I - O banheiro social deverá estar totalmente concluído, com o revestimento dos pisos e paredes, e instalados os aparelhos sanitários;

II - Nos compartimentos destinados à cozinha, área de serviço e lavanderia, será exigido como condição mínima o revestimento das paredes, devendo, no entanto, a cozinha possuir o revestimento do piso concluído;

III - Os demais compartimentos poderão estar no contra piso;

IV - As alvenarias, paredes e forros deverão estar completamente concluídas, admitindo-se somente a falta da respectiva pintura;

V - Quando o projeto previr forro com laje e cobertura com telhado, admitir-se-á, como condição mínima para a concessão do Habite-se, a existência da laje devidamente impermeabilizada.

Art. 167 - *As habitações unifamiliares que sejam destinadas à comercialização e que foram aprovadas em nome de pessoa jurídica, assim como as multifamiliares em geral deverão estar totalmente concluídas por ocasião do habite-se.*

Parágrafo único – *Poderá ser concedido, se requerido, o Habite-se Parcial, no caso das unidades totalmente concluídas de conjunto habitacional multifamiliar.*

Art. 168- *As edificações destinadas às atividades de comércio, serviços, uso industrial e institucional deverão estar totalmente concluídas por ocasião do Habite-se.*

Art. 169- *Aplicam-se às residências classificadas como plantas populares, ou seja, aquelas cujos projetos tenham sido fornecidos por intermédio da Prefeitura Municipal, as mesmas*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

condições especificadas no [artigo 166 desta Lei Complementar](#), admitindo-se, no entanto, que as paredes externas da edificação e as paredes internas dos compartimentos destinados a quartos, sala e área de serviço estejam apenas chapiscadas ou de bloco aparente, e que não exista ainda revestimento interno na laje e forro.

Art. 170 - As condições mínimas de habitabilidade, segurança e higiene das edificações secundárias ou acessórias (edículas), de uso residencial unifamiliar, destinadas a uso próprio e aprovadas em nome de pessoa física, para fins de Habite-se, são as seguintes:

I - As paredes externas e internas serão admitidas apenas chapiscadas ou de bloco aparente, exceção feita aos compartimentos que contiverem pias, tanques, lavatórios, chuveiros e bacias sanitárias, os quais deverão possuir o revestimento das paredes;

II - Serão admitidos todos os compartimentos no contra piso, exceção feita aos compartimentos que contiverem bacias sanitárias, os quais deverão possuir piso concluído.

Art. 171- Para todas as edificações, independentemente da finalidade a que se destinam, na ocasião do Habite-se, poderá ser solicitada pelo órgão competente carta de conclusão de funcionamento das instalações da rede de água e esgoto.

Parágrafo único - Todo projeto de edificação em zona de uso destinada a chácaras de recreio, Zona de Chácaras de Recreio (ZCHR) deverá conter indicação de fossa e sumidouros, com recuos em relação às divisas dos lotes, sendo que a liberação do respectivo Habite-se ficará vinculada à sua execução.

Art. 172 - Para a solicitação do Habite-se na Prefeitura Municipal, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - Requerimento-padrão assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel;

II - Declaração preenchida e assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico pela obra;

III - Planilha de Informação Cadastral preenchida e assinada pelo proprietário ou possuidor e pelo responsável técnico pela obra, ou a respectiva escritura;

IV - Cópia do projeto aprovado;

V - Cópia do demonstrativo de lançamento de IPTU atual;

VI - Cópia do CPF e RG ou CNPJ do proprietário;

VII - Cópia da taxa do Habite-se paga, referente ao projeto aprovado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

VIII - Cópia do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando necessário;

IX - Cópia do cartão de numeração do imóvel;

X - Termo de Conclusão da Caderneta de Obras, vistado pela Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião (AEAASS).

Parágrafo único - *Caso o imóvel tenha novo proprietário, deverá ser anexada cópia do documento de propriedade ou posse e da nova ART ou RRT, recolhida pelo responsável técnico pela obra.*

Art. 173 - *Eventual verificação, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, de que as informações prestadas pelo autor do projeto, responsável técnico pela obra e proprietário da construção, na Declaração da C.I.P. – Caracterização Inicial de Projeto citada no [artigo 156 desta Lei Complementar](#), estão inexatas ou são inverídicas, implicará:*

I - A não concessão ou cassação, conforme o caso, do Habite-se;

II - O indeferimento e arquivamento do processo;

III - Autuação imediata, independentemente das sanções cívicas e penais cabíveis, no valor de R\$ 13,61 (treze reais e sessenta e um centavos) por metro quadrado de área construída, ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico da edificação, solidariamente.

CAPÍTULO IV - TAPUMES, PLATAFORMAS DE SEGURANÇA, ANDAIMES E INSTALAÇÕES TEMPORÁRIAS.

Art. 174- *Será obrigatória a colocação de tapumes, sempre que se executarem obras de construção, reforma ou demolição.*

Parágrafo único. *Os tapumes deverão ser construídos de forma a resistir, no mínimo, os impactos de 60 kg/m² (sessenta quilos por metro quadrado) e observar altura mínima de 2,00m (dois metros), em relação ao nível do passeio.*

Art. 175- *Se necessário, o tapume poderá ocupar até metade da largura do passeio público, desde que a metade restante seja pavimentada e mantida livre e limpa para uso dos transeuntes.*

§ 1º - *O avanço superior ao previsto neste artigo poderá ser tolerado pelo tempo estritamente necessário, em casos excepcionais, quando for tecnicamente comprovado*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

que a utilização temporária do passeio é indispensável para a execução da parte da obra junto ao alinhamento.

§ 2º - *No prazo máximo de 15 (quinze) dias após a execução do pavimento situado a mais de 4,00m (quatro metros) acima do nível do passeio, deverá o tapume ser recuado para o alinhamento do logradouro, removendo-se as instalações ou construções que existirem no seu interior, sendo que:*

I - *Deverá ser reconstruído o piso do passeio e feita uma cobertura com pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para proteção dos pedestres e veículos;*

II - *Os pontaletes do tapume poderão permanecer nos locais primitivos e servir de apoio à cobertura e ao andaime fixo que for mantido na parte superior, acima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).*

§ 3º - *O tapume poderá voltar a avançar sobre o passeio, observado o disposto neste artigo, pelo prazo estritamente necessário ao acabamento da fachada localizada no alinhamento e a menos de 4,00m (quatro metros) acima do nível do passeio do logradouro.*

Art. 176 - *No caso de demolição, as normas serão aplicadas de forma que acompanhem e se ajustem ao desenvolvimento do serviço.*

Art. 177 - *Por todo o tempo dos serviços de construção, reforma ou demolição até a conclusão da alvenaria externa, visando à proteção contra quedas de trabalhadores e de objetos e materiais sobre pessoas ou propriedades, será também obrigatória a colocação de plataformas de segurança, com espaçamento vertical máximo de 8,00m (oito metros), em todas as faces da construção onde não houver vedação externa ou andaimes, conforme dispõe o artigo seguinte.*

Parágrafo único - *A plataforma de segurança constituirá em um estrado horizontal, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), dotado de guarda-corpo todo fechado, com altura mínima de 1,00m (um metro) e inclinação, em relação à horizontal, de aproximadamente 45º (quarenta e cinco graus).*

Art. 178 - *Para a proteção a que se refere o artigo anterior, poderá ser adotada, em substituição às plataformas de segurança, vedação fixa externa aos andaimes em toda a altura da construção, com resistência o impacto de 40 kg/m² (quarenta quilos por metro quadrado), no mínimo, e com vãos máximos de 0,06m (seis milímetros).*

Art. 179 - *A plataforma de segurança e a vedação fixa externa aos andaimes referidas nos [artigos 177 e 178 desta Lei Complementar](#) deverão ser executadas prevendo resistência à pressão do vento de 80 kg/m² (oitenta quilos por metro quadrado).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 180 - Na fase de acabamento externo das construções ou reformas, poderão ser utilizados andaimes mecânicos, desde que apresentem condições de segurança, de acordo com a técnica apropriada.

Art. 181 - Serão permitidas instalações temporárias desde que necessárias à execução de obras, tais como barracões, depósitos, escritórios de campo, compartimentos de vestiário, bem como escritórios de exposição e divulgação de venda exclusivamente das unidades autônomas da construção a ser feita no local.

§ 1º - As dimensões dessas instalações serão proporcionais ao vulto da obra e permanecerão apenas enquanto durarem os serviços de execução.

§ 2º - A distribuição dessas instalações no canteiro de obra observará os preceitos de higiene, salubridade, segurança e funcionalidade vigentes.

§ 3º - A distribuição dessas instalações não deverá interferir na movimentação de veículos dos transportes de materiais de forma que venha a prejudicar o trânsito de veículos na via pública.

Art. 182 - Não será permitida a utilização de qualquer parte do logradouro público para carga ou descarga, mesmo temporária, de materiais de construção, salvo no lado interior dos tapumes, executados na forma prevista no [artigo 175 desta Lei Complementar e respectivo § 1º](#).

Art. 183 - O tapume e a plataforma de segurança, bem como a vedação fixa externa aos andaimes e suas vedações, deverão ser utilizados exclusivamente nos serviços de execução da obra, não podendo ser aproveitados para exposição, venda de mercadorias e outras atividades estranhas.

Art. 184 - Durante o período de execução da obra, deverá ser mantido revestimento adequado do passeio fronteiro, de forma a oferecer boas condições de trânsito aos pedestres.

Parágrafo único - As plataformas de proteção, a vedação fixa externa aos andaimes ou andaimes mecânicos, e as instalações temporárias poderão ocupar o espaço aéreo sobre o passeio do logradouro, respeitados os termos do [parágrafo 2º do artigo 175 desta Lei Complementar](#).

Art. 185 - Os tapumes, as plataformas de segurança, a vedação fixa externa aos andaimes ou andaimes mecânicos, e as instalações temporárias não poderão prejudicar a arborização pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 186 - Após o término das obras ou no caso de sua paralisação por tempo superior a 3 (três) meses, quaisquer elementos que avancem sobre os alinhamentos dos logradouros



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

deverão ser retirados, desimpedindo-se o passeio e reconstruindo-se imediatamente o seu revestimento.

Parágrafo único - *Se não for providenciada a retirada dentro do prazo fixado pela Prefeitura Municipal, esta promoverá sua remoção, cobrando as despesas pertinentes, sem prejuízo da multa devida.*

CAPÍTULO V - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Art. 187 - *Na instalação e no funcionamento de guinchos, deverão ser observadas as seguintes exigências:*

I - *A operação será comandada por sinais convencionais, acionados da construção;*

II - *O cabo de suspensão terá marcas indicativas das posições de parada nos respectivos níveis da construção;*

III - *O cabo de suspensão terá duas marcas indicativas de fim de curso, sendo a primeira, de advertência;*

IV - *O guincho terá dispositivo adequado para manter a prancha ou caçamba imobilizada na posição de carga e descarga;*

V - *O motor do guincho deverá ter chave de reversão para que a descida da prancha ou caçamba se faça pela ação no motor, e não em queda livre.*

VI - *Sistema de frenagem de ação automática, em caso de ruptura do cabo de suspensão ou de interrupção da corrente, que pode ser acionado por controle manual.*

Art. 188 - *Todas as instalações elétricas provisórias da obra deverão ser executadas por pessoal habilitado, com material de boa qualidade e preencherão os seguintes requisitos:*

I - *A fiação será embutida em dutos e os equipamentos elétricos devidamente protegidos;*

II - *Nos locais onde for tecnicamente difícil empregar dutos para a passagem dos fios, esses deverão ser instalados a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo, acima do nível do piso;*

III - *Os circuitos elétricos deverão ser protegidos contra impactos mecânicos, umidade e agentes corrosivos;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

IV - A rede de alta tensão deverá ser instalada em altura e posição que evitem contatos acidentais com veículos, instalações, equipamentos ou pessoas.

CAPÍTULO VI - CANTEIRO DE OBRA E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Art. 189 - O canteiro de obras é o local do imóvel onde se concentram as atividades relativas a depósito de materiais, preparo, confecção e montagem dos elementos que serão utilizados na obra que ali se pretende edificar.

Parágrafo único - O canteiro de obra deverá satisfazer às seguintes exigências:

I - Os materiais deverão ser dispostos de modo a não oferecer riscos às pessoas, incluindo os empregados da obra;

II - Serão tomadas precauções convenientes à proteção contra fogo, não sendo permitida a utilização de fogareiros e botijão de gás, sendo permitida a utilização de fogão elétrico.

Art. 190 - A implantação do canteiro de obra e das instalações temporárias de que trata o [artigo 181 desta Lei](#) Complementar, em imóvel próximo ao local da obra, poderá ser permitida pela Prefeitura Municipal mediante exame das condições locais, da circulação criada, do horário de trabalho, dos inconvenientes ou prejuízos para o público e de outros fatores, em função dos quais serão fixados os termos da autorização, quando concedida.

Art. 191 - Enquanto durarem os serviços de construção, reforma ou demolição, o responsável pela obra deverá adotar as medidas necessárias à proteção e segurança dos trabalhadores, do público, das propriedades e dos logradouros públicos.

§ 1º - Deverão ser observadas as normas oficiais relativas à segurança e higiene do trabalho.

§ 2º - Os serviços, especialmente no caso de demolição, escavações ou fundações, não deverão prejudicar imóveis ou instalações vizinhas, nem os passeios dos logradouros.

§ 3º - Conforme o porte e a duração da obra, o canteiro de serviços deverá ser dotado de instalações sanitárias e outras dependências para os empregados, de acordo com as normas técnicas oficiais.

§ 4º - Em hipótese nenhuma o passeio (calçada) sofrerá qualquer obstrução, sendo que todo material que entra ou sai da obra será acondicionado em caçamba ou container, não podendo ficar estacionado na via pública por mais de 72 (setenta e duas) horas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 192 - As construções ou reformas serão executadas em absoluta conformidade com o projeto aprovado.

Parágrafo único. - As dimensões resultantes da execução poderão apresentar uma variação de 5% (cinco por cento), no máximo, à vista das indicadas no projeto aprovado, e desde que respeitados os limites mínimos ou máximos fixados neste Código.

CAPÍTULO VII - ESCAVAÇÕES, MOVIMENTOS DE TERRA, ARRIMOS E DRENAGENS.

Art. 193 - Não serão permitidas construções em terrenos pantanosos ou alagadiços, antes de executadas as obras necessárias de escoamento, drenagem ou aterro.

Parágrafo único. O aterro deverá ser feito com terra expurgada de resíduos vegetais e de qualquer substância orgânica, ou outro processo aceito pelas normas técnicas oficiais, cabendo ao interessado firmar declaração nesse sentido, sob as penas da lei.

Art. 194 - O terreno circundante a qualquer construção deverá dar escoamento às águas pluviais e protegê-las contra infiltrações ou erosão.

Art. 195 - Antes do início das escavações ou movimento de terra necessário à construção, deverá ser previamente:

I - Obtida autorização da Prefeitura Municipal, especialmente quando tratar-se de glebas que ainda não foram objeto de parcelamento;

II - Verificada a existência, sob o passeio do logradouro, de tubulações, cabos de energia, transmissão de dados ou telefônicos e outros afins, que por se acharem muito próximos do alinhamento possam ser comprometidos pelos trabalhos a executar;

III - Efetuado o escoramento e proteção do passeio do logradouro e das eventuais instalações de serviços públicos.

Art. 196 - Deverão ser igualmente escoradas e protegidas as eventuais construções, muros ou quaisquer estruturas vizinhas ou existentes no imóvel, que possam ser atingidas pelas escavações, pelo movimento de terra ou rebaixamento do lençol d'água;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo único. *Serão evitados os desabamentos tanto pelo aumento e reforço do escoramento, como pela proteção contra a perda de coesão do terreno ocasionada por desidratação.*

Art. 197. *As valas e barrancos, resultantes de escavações ou movimento de terra com desnível superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), deverão receber escoramento de acordo com as normas técnicas específicas.*

§ 1º - *Se a escavação ou o movimento de terra formar talude, com inclinação maior ou igual ao talude natural correspondente ao tipo de solo, poderá ser dispensado o escoramento.*

§ 2º - *As valas escavadas que atingirem profundidade superior a 2,00m (dois metros) deverão dispor de escadas ou rampas para assegurar o rápido escoamento dos trabalhadores.*

§ 3º - *Quando houver máquinas em funcionamento ou tráfego de veículos, tão próximos da escavação que possam produzir vibrações sensíveis na área escavada, os escoramentos deverão ter seus elementos de apoio devidamente reforçados.*

§ 4º - *Concluídos os serviços da escavação ou movimento de terra, se a diferença de nível entre os terrenos for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), os muros, quando houver, serão necessariamente de arrimo.*

Art. 198 - *Toda vez que as características da edificação indicarem à necessidade, durante a execução ou mesmo depois de concluída a obra, do esgotamento do lençol freático, as medidas indicadas, para evitar o livre despejo nos logradouros, deverão ser previamente autorizadas pela Prefeitura Municipal.*

TÍTULO VI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I - DAS INFRAÇÕES, PENAS E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E DO PROCESSO DE EXECUÇÃO DAS PENALIDADES.

Art. 199 - *É obrigatório manter no local da obra cópia do projeto aprovado na Prefeitura Municipal e o projeto de arquitetura detalhado, para acompanhamento, vistoria e fiscalização pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, durante a execução da obra.*

Art. 200 - *O descumprimento do disposto no artigo anterior acarretará, cumulativamente:*

I - *A notificação do infrator, com prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação do respectivo projeto;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

II - Aplicação de multa no valor de:

<i>a. até 80 m²</i>	<i>R\$ 500,00 (quinhentos reais)</i>
<i>b. acima de 80 m²</i>	<i>R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)</i>

III - Multa em reincidência com valor dobrado, por uma única vez;

IV - Embargo da obra.

Parágrafo único - *Os sujeitos passivos da multa serão, solidariamente, o proprietário da construção e o responsável técnico pela obra.*

Art. 201 - *Consistem em infração a este Código as seguintes ações ou omissões:*

I - O descumprimento do disposto no [artigo 165 desta Lei Complementar](#);

II - A construção, reforma e a ampliação em desacordo com o projeto aprovado;

III - A construção, a reforma, a ampliação e a demolição sem prévia licença da Prefeitura Municipal;

IV - A prestação de informações inverídicas no processo de Habite-se.

Art. 202 - *Verificando-se qualquer infração a este Código, será expedida notificação preliminar contra o infrator para que o mesmo regularize a situação nos prazos desta Lei Complementar.*

§ 1º - *A infração capitulada no [inciso I do artigo 201](#) deste código deverá ser regularizada no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar.*

§ 2º - *As infrações capituladas nos [incisos II e III do artigo 201 desta Lei Complementar](#) deverão ser regularizadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação Preliminar;*

§ 3º - *Será notificado para demolição total ou parcial, no prazo de 02 (dois) dias, toda vez que for constatada a impossibilidade de regularização da mesma.*

§ 4º - *Verificando o setor competente que a obra não licenciada e a licenciada em desacordo com o projeto não comportam regularização nos moldes das normas em*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

vigor, será expedida Notificação Preliminar contra o infrator para que o mesmo proceda à demolição total ou parcial no prazo de 02 (dois) dias.

Art. 203 - As infrações a este Código serão punidas com as seguintes penalidades:

I - Multas;

II - Embargos administrativos;

III - Interdição do prédio, dependências ou atividades;

IV - Demolição.

§ 1º As multas serão aplicadas em valores de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), observadas as disposições do capítulo seguinte, regulamentado por Decreto.

§ 2º - Por dificultar a ação fiscalizadora, será aplicada multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

§ 3º - Os valores das multas serão atualizados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou por outro índice que venha a substituí-lo;

CAPÍTULO II - DAS MULTAS

Art. 204 - As multas serão impostas pelo Diretor do Departamento competente, em consonância com o Auto de Infração lavrado pelo Agente Fiscal, que registrará a falta cometida.

§ 1º - A graduação das multas será feita a critério da autoridade competente levando em consideração:

I - A maior ou menor gravidade da infração;

II - As circunstâncias do ato ou fato;

III - Antecedentes do infrator com relação às disposições deste Código.

§ 2º - No caso de reincidência específica a multa será aplicada em dobro.

§ 3º Considera-se reincidente toda pessoa, física ou jurídica, que cometa a mesma infração, após ter sido a anterior definitivamente imposta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º - Em caso de reincidência pelo responsável técnico da obra, além da multa de solidária prevista – de igual valor, será formalizado um procedimento a parte, onde serão definidas sanções administrativas e efetuada a comunicação ao Conselho respectivo, objetivando o enquadramento na falta de ética profissional.

Art. 205 - Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houver determinado, nem estará isento da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

CAPÍTULO III - DOS EMBARGOS

Art. 206. A obra em construção, reconstrução, reforma ou reparo, será embargada sem prejuízo das multas quando:

I - Estiver sendo executada sem alvará de construção;

II - Desrespeitar o projeto em qualquer de seus elementos;

III - Não forem observadas as diretrizes de alinhamento 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 - Só cessará o embargo pela regularização da obra.

§ 2º - O embargo poderá constar da notificação preliminar, caso em que ficará a obra embargada a partir da intimação para a regularização.

§ 3º - O embargo previsto neste artigo será imposto por escrito após vistoria.

CAPÍTULO IV - DA INTERDIÇÃO

Art. 207 - 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 para fim diverso do consignado no respectivo projeto, constatado o fato pela autoridade municipal competente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

II - Se estiver em desacordo com o projeto ou licença concedida;

III - Se não atender aos requisitos de higiene e segurança estabelecidos na legislação vigente;

IV - Ruínas.

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

CAPÍTULO V - DA DEMOLIÇÃO

Art. 208 - *A demolição total ou parcial do prédio será imposta nos seguintes casos:*

I - Quando houver risco iminente de ruir;

II - Quando não for respeitado o alinhamento ou o nivelamento determinado;

III - Quando o projeto não for observado em seus elementos essenciais;

IV - Quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente.

§ 1º - *A demolição de obra clandestina não regularizável nos termos da legislação vigente poderá ser efetivada mediante ordem administrativa, a ser determinada, após as seguintes providências:*

I - Notificação preliminar contra o infrator, para que o mesmo proceda à demolição ou apresente defesa, no prazo de 02 (dois) dias úteis;

II - Em caso de não atendimento à notificação preliminar ou julgada a defesa improcedente, ficará o infrator sujeito à lavratura de auto de infração e aplicação de multa, com direito à apresentação de defesa no prazo de 10 (dez) dias corridos;

III - Constatado o não atendimento aos termos da notificação preliminar ou julgada improcedente a defesa, conforme disposto nos incisos anteriores, poderá a autoridade competente determinar a demolição efetiva das edificações, acompanhada dos seguintes documentos:

a) laudo elaborado por profissionais registrados no CREA-SP ou CAU, da Secretaria de Obras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

b) fotos devidamente datadas (jornal) ou croqui do local;

c) depoimento de testemunhas se houver.

§ 2º - A demolição de obra licenciada somente ocorrerá mediante Procedimento verificatório, assegurada ao licenciado a oportunidade de ampla defesa.

§ 3º - A demolição prevista neste artigo será imposta pela autoridade municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - Notificação;

II - Autuações;

III - Fotos devidamente datadas (jornal);

IV - Laudo elaborado por profissionais registrados no CREA-SP ou CAU, da Secretaria de Obras da Secretaria de Obras;

V - Croquis indicando as irregularidades;

VI - Depoimento de testemunhas se houver.

CAPÍTULO VI - DA FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 209 - Qualquer obra, mesmo sem caráter de edificação, será acompanhada e vistoriada 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 de acordo com o projeto aprovado.

CAPÍTULO VII - DA NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR

Art. 210 - A notificação preliminar será feita em formulário destacado do talonário próprio no qual ficará cópia com ciente do notificado contendo os seguintes elementos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

I - Nome do notificado ou denominação que o identifique;

II - Dia, mês, ano e lugar da lavratura da notificação;

III - Descrição do fato que a motivou, com a indicação do dispositivo legal infringido e a declaração de embargo, se for o caso;

IV - As penalidades a que estará sujeito caso não regularize a situação nos prazos desta Lei Complementar;

V - Assinatura do notificante ou de seu proposto, que poderá ser mestre de obra.

§ 1º - Caso o notificado recuse a assinar a notificação preliminar, ao agente fiscal competente procederá à devida averbação no próprio talonário.

§ 2º - Ao notificado dar-se-á cópia da notificação preliminar.

§ 3º - A recusa do recebimento, que será declarada pelo agente fiscal, não favorece nem prejudica o infrator.

§ 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 preliminar poderá ser efetuada:

I - Pessoalmente, sempre que possível na forma prevista nos artigos anteriores;

II - Por carta, acompanhada de cópia da notificação com aviso de recebimento datado e firmado pelo destinatário ou alguém de seu domicílio;

III - Por edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

§ 7º - Esgotados os prazos de que tratam os [parágrafos do artigo 202 desta Lei Complementar](#) sem que o infrator tenha regularizado a situação perante a repartição competente, lavrar-se-á auto de infração.

§ 8º - Lavrar-se-á igualmente auto de infração quando o infrator se recusar a tomar conhecimento da notificação preliminar.

CAPÍTULO VIII - DO AUTO DE INFRAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 211 - O auto de infração, instrumento por meio do qual a autoridade fiscal apurará a violação das disposições deste Código e legislação complementar, será lavrado em pelo menos 3 (três) vias assinadas pelo autuante e autuado, sendo uma via entregue a este.

§ 1º - O auto de infração deverá mencionar:

I - Nome do infrator ou denominação que o identifique;

II - Dia, mês e ano da lavratura do auto, bem como o local da infração;

III - Inscrição imobiliária do imóvel no cadastro da Prefeitura Municipal;

IV - O fato que constitui a infração e as circunstâncias pertinentes com a indicação do dispositivo legal ou regulamentar violado;

V - O termo da fiscalização em que consignou a infração, no caso o número da notificação preliminar;

VI - A intimação ao infrator para pagar as multas devidas ou apresentar a defesa no prazo de 10 (dez) dias corridos;

VII - Assinatura de quem lavrou o auto de infração e das testemunhas, quando for o caso.

§ 2º - Considerar-se-á perfeito o auto, no caso de recusa das assinaturas do infrator, desde que anotada essa circunstância e subscrito por pelo menos uma testemunha.

§ 3º - Para a intimação do infrator, quanto à lavratura do auto de infração serão observadas as mesmas disposições do parágrafo 4º do artigo 210 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX - DA REPRESENTAÇÃO

Art. 212 - Qualquer do povo é parte legítima para representar contra toda ação ou omissão contrária às disposições deste Código.

§ 1º - Recebida à representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a respectiva veracidade e, conforme couber, notificará preliminarmente o infrator, autuá-lo-á ou arquivará a representação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Caso a representação seja referente às ações ou omissões de funcionários públicos, esta será encaminhada à Corregedoria, conforme o Estatuto do Funcionalismo Público Municipal vigente.

CAPÍTULO X - DAS RECLAMAÇÕES

Art. 213 - O infrator terá o prazo de 10 (dez) dias corridos 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, facultada a juntada de documentos.

§ 2º - A reclamação contra a ação dos agentes fiscais terá efeito suspensivo da cobrança de multas.

CAPÍTULO XI - DA DECISÃO EM PRIMEIRA INSTÂNCIA

Art. 214 - As reclamações contra o auto lavrado pelos agentes fiscais serão decididas na jurisdição da autoridade competente.

§ 1º - Se entender necessário, o Diretor de Departamento poderá, a requerimento da parte ou de ofício, dar vista, sucessivamente ao autuado e ao autuante, para alegações finais.

§ 2º - Verificada a hipótese do parágrafo anterior, a autoridade terá novo prazo de 5 (cinco) dias para proferir a decisão.

§ 3º - 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.

§ 4º - A decisão redigida com simplicidade e clareza, concluirá pela procedência ou improcedência do auto de infração ou da reclamação, definindo expressamente os seus efeitos num ou noutro caso.

§ 5º - 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 improcedente a reclamação, cessando, com a interposição do recurso, a jurisdição do Diretor do Departamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO XII - DOS RECURSOS

Art. 215 - Da decisão de primeira instância caberá recurso à Junta Municipal de Recursos, nos termos da legislação vigente.

Art. 216 - O recurso deverá ser interposto, pelo atuado ou seu representante legal, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da ciência da decisão da primeira instância.

Art. 217 - 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 atuado ou recorrente, salvo quando proferidas em um único processo.*

TÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 218 - O procedimento fiscal e punitivo obedecerá, naquilo que couber, às disposições da legislação vigente – Código Tributário.

Art. 219 - A apresentação de recursos obedecerá naquilo que couber às disposições da legislação vigente.

Art. 220 - 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 de acordo com a legislação anterior.

Art. 221 - Esta Lei Complementar entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a [Lei nº 46/1965](#) e suas alterações.

São Sebastião, de fevereiro de 2016.

ERNANE BILOTTE PRIMAZZI
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Registrado em livro próprio e publicado por afixação na data supra

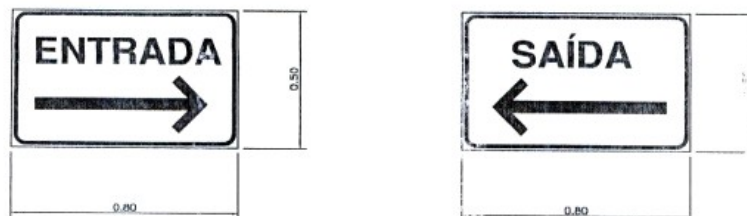
SAJUR/SEO/lsa

ANEXO I



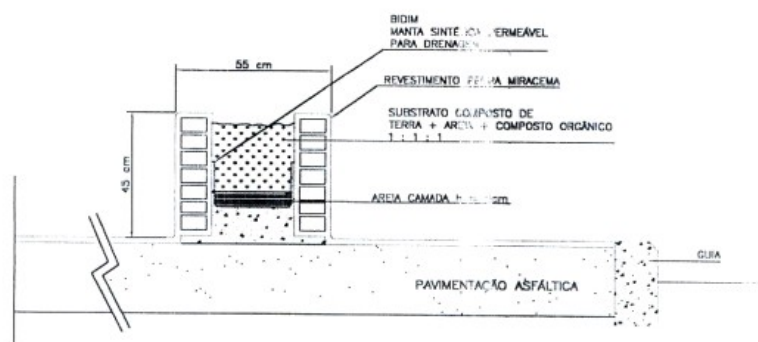
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

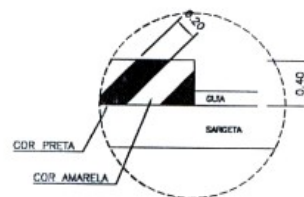


- AS PLACAS DEVERÃO SER IMPLANTADAS DENTRO DO IMÓVEL, EM LOCAL VISÍVEL AO MOTORISTA QUE ESTIVER TRAFEGANDO PELA VIA.
- FUNDO DA PLACA COR AMARELO, LETRAS E SETAS COR PRETA.

SINALIZAÇÃO VERTICAL



DETALHE JARDINEIRA



DETALHE "A"

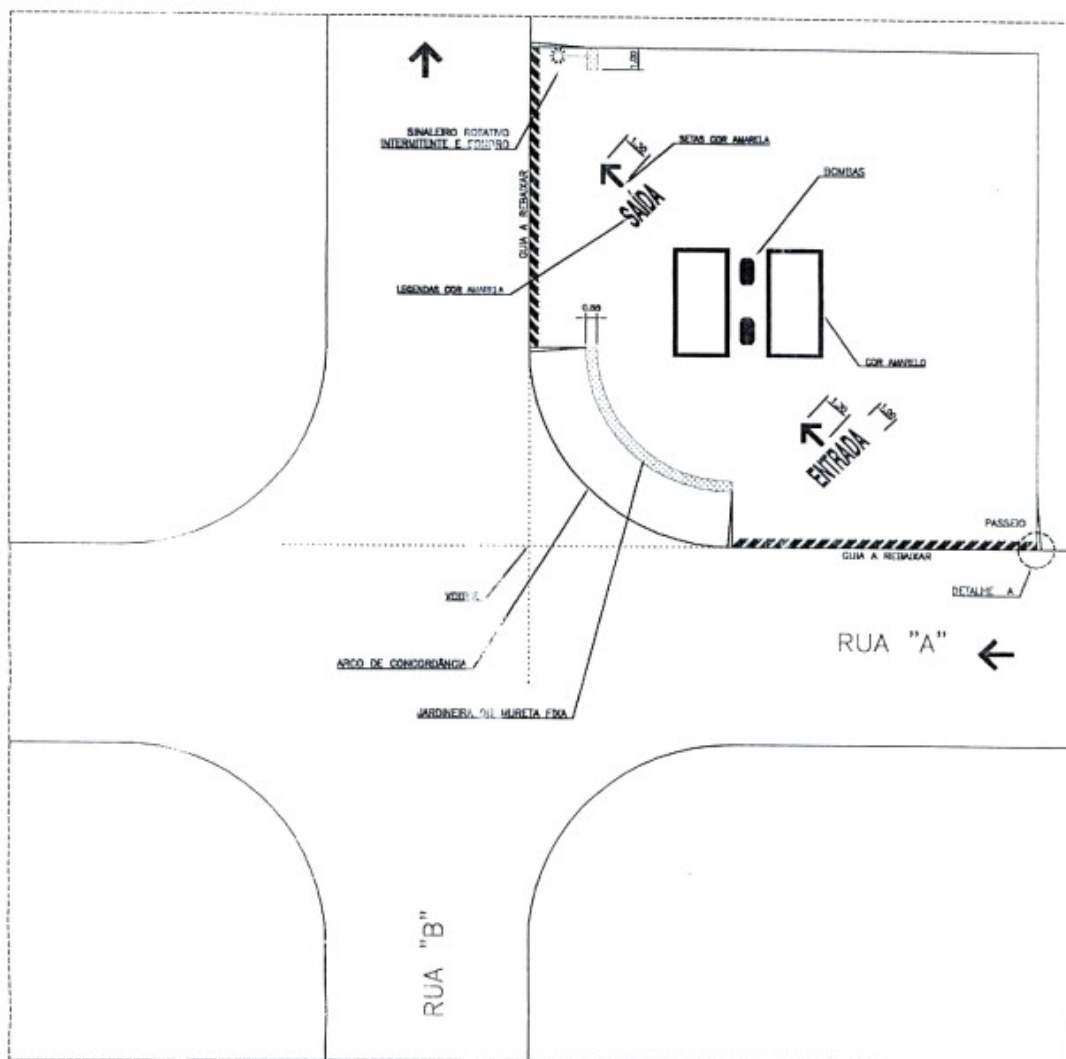
ANEXO 01



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

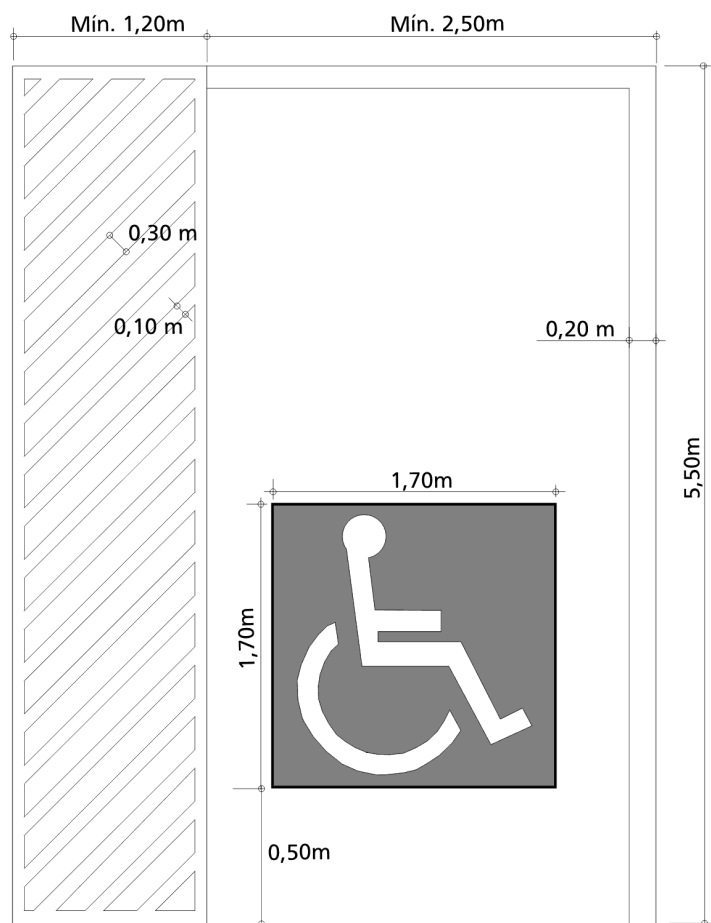


ANEXO 01

ANEXO II

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



*Sinalização em
via pública.*

*Sinalização em
espaço interno.*

ESTACIONAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

As vagas reservadas deverão estar localizadas próximas ao acesso principal do edifício, com dimensão de 3,50 m x 5,50 m.

A sinalização horizontal deverá estar pintada no piso, e a vertical identificada com placa, de acordo com o Símbolo Internacional de Acesso - SIA.

Quando necessário, deverá haver rebaixamento de guia no alinhamento da faixa de circulação.

O número de vagas deverá estar de acordo com a tabela abaixo.

PARAMETRO GEOMÉTRICOS ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO ÚNICO DE CIRCULAÇÃO	VEÍCULO DE CARGA MÉDIO	Estacionamento privativo			Estacionamento coletivo			Vagas reservadas
		Uso exclusivo da população permanente da edificação	Aberto à população permanente e flutuante da edificação		Aberto à população permanente e flutuante da edificação			
	Até 100 vagas Mais de 100 vagas							
	VEÍCULO DE CARGA LEVE							
	AUTOS GRANDES E UTILITÁRIOS							
	AUTOS PEQUENOS E MÉDIOS							

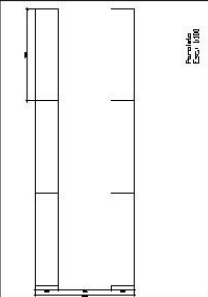
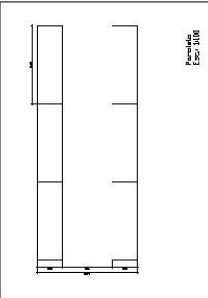
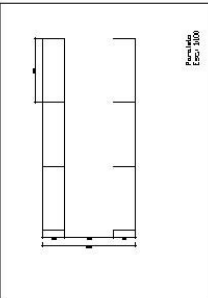
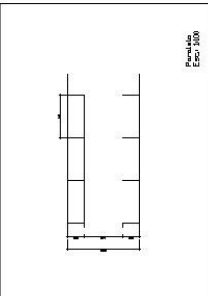
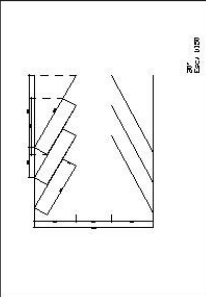
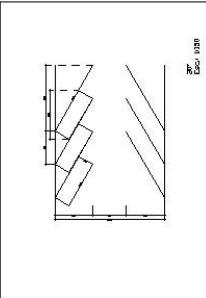
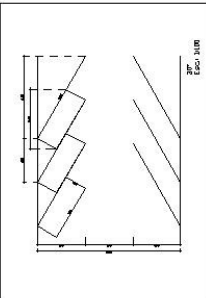
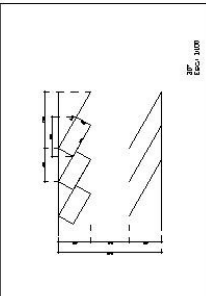
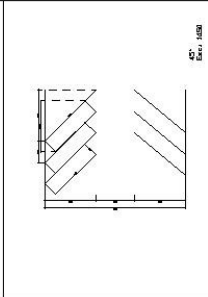
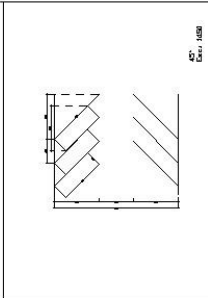
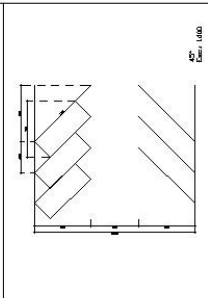
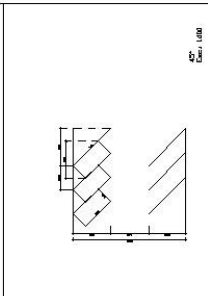
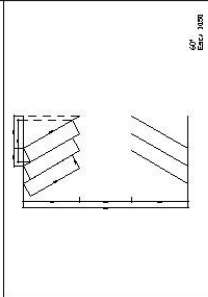
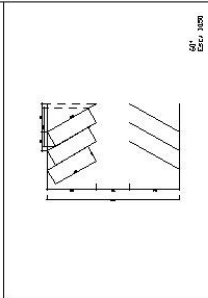
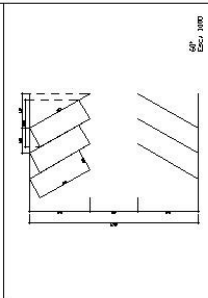
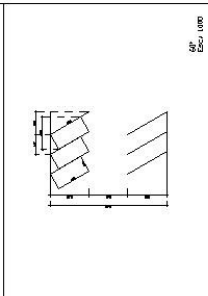
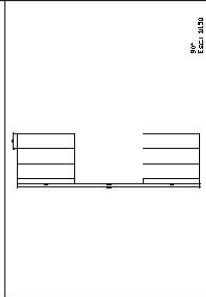
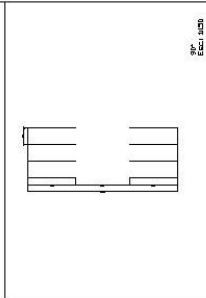
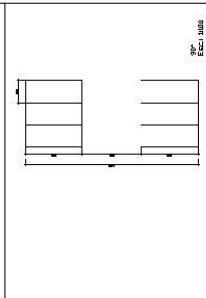
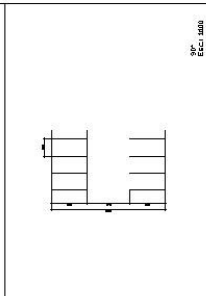
ANEXO III



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PARAMETRO GEOMÉTRICOS ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM VIAS DE SENTIDO DUPLO DE CIRCULAÇÃO

	ÔNIBUS	VEICULO DE CARGA MEDIO	VEICULO DE CARGA LEVE	AUTOS GRANDES E UTILITÁRIOS
				
				
				
				
				



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

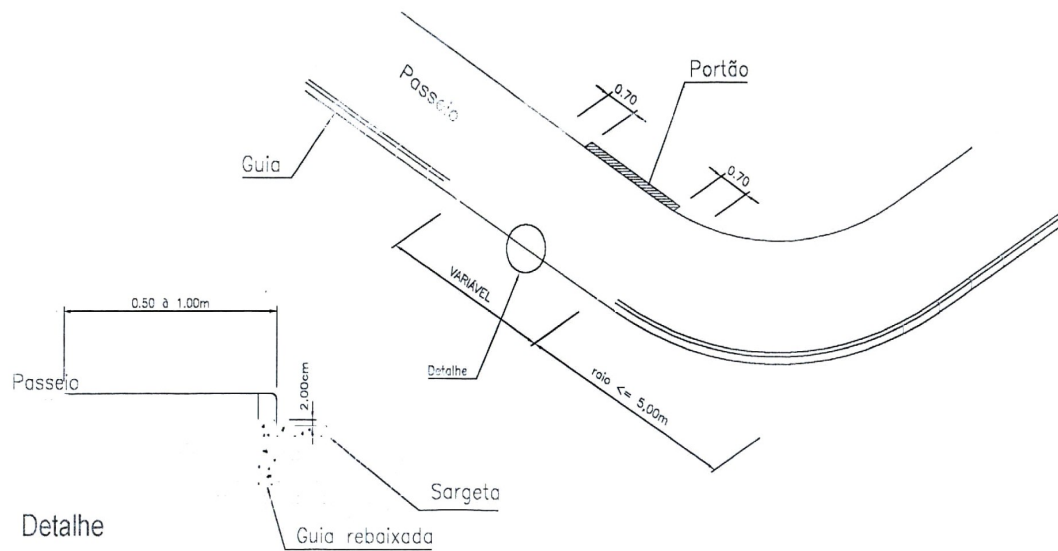
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO IV



ANEXO 04

ANEXO V



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARACTERIZAÇÃO INICIAL DO PROJETO

(C.I.P.)

ATENÇÃO: *Só serão analisados os processos que estiverem com a C.I.P. completa e ainda em caso de necessidade de anuência e pareceres pertinentes a legislação federal e estadual, com os pareceres favoráveis pertinentes devidamente autenticados e anexados ao processo.*

1 – Tipo de empreendimento (residência, hotel, pousada, etc.):

Local do empreendimento (Rua, Av., etc.)

Bairro:

Proprietário (nome legível):

Fone para contato:

Responsável técnico (nome legível):

Fone para contato:

2 – Cota e áreas:

Cota do terreno em relação ao nível do mar

Área total do terreno: _____ m²

Área total da obra: _____ m²

3 – Zoneamento. Qual?

3.1 – Municipal: _____

3.2 – Ecológico - Econômico LN (Dec. Est. n^o 49215 /04): _____

4 – Terreno abastecido por água?

() Sim () Não

Fornecimento:

() SABESP () Poço artesiano

() Outros



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Especificar o abastecimento e o tipo de tratamento:

5 – Qual o sistema de esgoto a ser implantado na obra?

5.1 - () rede coletora de esgoto pública (apresentar comprovante - conta de água e Termo de Responsabilidade para Vistoria de Sistema de Esgoto – modelo anexo I).

5.2 - () particular (apresentar ART de responsabilidade técnica pelo projeto e execução do sistema de tratamento de esgoto de acordo com a NBR 7229/93 e suas alterações, deve constar na planta de implantação com as dimensões e recuos cotados em escala, para a residência unifamiliar e Termo de Responsabilidade para Vistoria de Esgoto).

5.3 - O sistema de tratamento do esgoto para o canteiro de obras será:

() Provisório () Definitivo () Ligação na rede pública

OBS: Se provisório ou definitivo, atender as exigências do item 5.2.

Salientamos que a não observância das dimensões e características do sistema de tratamento implicará em sanções previstas na legislação vigente. O sistema de tratamento deverá estar implantado e em condições de uso antes do início de ocupação do empreendimento. Nas aprovações que necessitem de Parecer Favorável da CETESB, este deverá ser apresentado para a aprovação do projeto pela municipalidade.

6 – O terreno apresenta área de preservação permanente (a.p.p)?

() Não

() Sim – assinale abaixo:

() córrego/rio; distância deste às obras = _____ m.

() nascente; distância desta às obras = _____ m.

() declividade da encosta ou parte desta superior a 45° equivalente a 100% na linha de maior declive;

() manguezais.

7 – Orientações sobre lixeiras:

Com o intuito de melhorar nosso sistema de limpeza urbana no Município, o que contribui para a preservação do meio e da saúde pública, a Lei Ambiental (848/92, artigos 14 a 19) determina que;

- cada proprietário e/ou morador é responsável pelo seu lixo;
- lixo deve ser bem acondicionado já no canteiro de obras;
- é proibido queimar lixo, poda, folhas, etc. ao ar livre.
- novas construções e reformas devem ter abrigo para recipiente de lixo, já prevendo a separação de lixo e sucata (recicláveis como papel, papelão, plástico, vidro e metais) para coleta seletiva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

- *Este recipiente deverá:*
 - a – ser construído dentro dos limites do terreno, com acesso fácil para os coletores e longe do alcance de animais;*
 - b – ter torneira próxima para a limpeza e ter boa drenagem da água de limpeza;*
 - c – estar entre 0.60 e 1.40 metros do piso;*
 - d – estar dimensionado para abrigar o lixo e sucata produzidos pelos usuários, considerando que o lixo será coletado, no máximo, 03 vezes por semana, e a sucata, uma vez; calcule os volumes totais lembrando que cada pessoa gera cerca de 0.5 kg de lixo/dia.*

SUGESTÃO: *O melhor recipiente para o lixo é o tambor plástico, com tampa. Ele evita que o lixo receba chuva, vento, ataque de animais, e o desperdício de sacos plásticos. É leve, lavável e de fácil manuseio para os coletores.*

8 – Tipificação da vegetação existente no terreno:

Estratos: () herbáceo (altura até 3 m)

() subarbustivo (altura 3 - 5 m)

() arbustivo (altura 5 – 10 m)

() arbustivo-arbóreo (altura maior que 10 m)

Outros: () árvores isoladas: () nativas () exóticas

() vegetação de mangue

() Não possui nenhuma vegetação. Por quê?

–

Qual a vegetação do entorno (terrenos vizinhos)?

9 – Haverá necessidade de corte de vegetação?

() Não

() Sim. Explicar

–

10 – Inclinação do terreno no local das construções:

() Plano

() Inferior a 25°

() Entre 25° e 45°

() Superior a 45°

11 – O terreno faz frente para a praia ou costeira (confronta com terrenos de marinha)?



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

() Sim () Não

O proprietário possui o direito de ocupação dos terrenos de marinha junto à União?

() Sim () Não

Em caso positivo informar se é RIP definitivo ou só protocolo: _____

Obs.: anexar documento comprobatório e Termo de Ciência e Renúncia (modelo anexo II)

12 – *O terreno encontra-se em área alagada ou sujeita à inundação?*

() Sim () Não

13 – *Pretende realizar aterro ou corte para a implantação da obra?*

() Corte - Altura máxima prevista _____

() Aterro - Altura prevista _____

() Obra sobre pilotis

() Não há necessidade

() Muro de arrimo

14 – *Existe autuação, multa ou embargo de órgão federal, estadual e municipal?*

Há ação judicial sobre a propriedade?

() Sim () Não

Em caso positivo explicar a autuação:

NOTA: *O responsável técnico e o proprietário assumem total responsabilidade por todas as informações prestadas no processo. A omissão e/ou falsidade de informações implicará no imediato cancelamento da aprovação, ficando o empreendimento sujeito a embargo, demolição, recuperação da área degradada, além de outras medidas legais cabíveis e o responsável técnico será citado junto ao CREA e/ou CAU.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

SITUAÇÃO S/ESCALA

VER PLANTA ANEXA

Assinatura do Proprietário

Assinatura do Resp. Técnico

NOME:- _____

NOME:- _____

C.P.F.:- _____

TITULO PROF.: _____

R.G.:- _____

CREA / CAU: _____

Órgão Exp.:- _____

I.M.: _____

C.P.F.:- _____

ART / RRT: _____

Nota: As folhas anteriores deverão ser rubricadas pelo proprietário e responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

Registrado em livro próprio e publicado por afixação na data supra

SAJUR/SEO/lsa