



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PREFEITURA MUNICIPAL

DE

SÃO SEBASTIÃO

LEI N.º 46/65
(COM ALTERAÇÕES)

CÓDIGO DE OBRAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N.º 46/65

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS

ARTIGO 1º - Fica aprovado o Código de Obras da Estância Balneária de São Sebastião, que estatui normas para as construções por ele previstas, sem prejuízo da legislação federal e estadual, vigente e futura, nem prejuízo da legislação urbanística municipal, vigente ou futura.

TÍTULO I
CONDIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO I

ARTIGO 2º - Nenhuma construção, reconstrução, demolição, acréscimo ou reforma poderá ser executada sem a devida responsabilidade profissional de engenheiro ou arquiteto e sem aprovação do projeto e licença de construção concedida pela Prefeitura.

PARÁGRAFO ÚNICO - A licença de construção será dada por meio de alvará cuja expedição fica sujeita ao pagamento da respectiva taxa.

Parágrafos acrescidos conforme Lei n.º 1063/95

§ 1º - A licença de construção será dada por meio de alvará cuja expedição fica sujeita ao pagamento da respectiva taxa.

§ 2º - O prazo máximo para a Prefeitura se manifestar aprovando ou indeferindo o pedido de aprovação de projeto de edificação é de 30 dias úteis contados a partir da data de apresentação pelo interessado de todos os documentos necessários, além das anuências dos órgãos Estaduais ou Federais, quando necessário for.

§ 3º - O prazo de validade de aprovação de projetos de edificações é de 2 anos, sendo possível sua prorrogação por mais 2 anos desde que todas as fundações estejam concluídas e com solicitação específica em processo de revalidação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 3º - Para obter a aprovação do projeto e da licença de construção, o proprietário deverá requerer ao Prefeito, anexando ao requerimento o respectivo projeto em 5 (cinco) vias assinadas por ele, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico pela construção.

§ 1º - O projeto a que se refere este artigo deverá ser apresentado em cópias heliográficas dimensionadas segundo o modelo fornecido pela Prefeitura e compreenderá no mínimo os seguintes elementos :

I - plantas de todos os pavimentos, na escala de 1:100, com todas as dimensões devidamente cotadas e a indicação do destino de cada compartimento;

II - elevação das fachadas para as vias públicas, na escala de 1:100;

III - cortes transversal e longitudinal, na escala de 1:100;

IV - os perfis longitudinal e transversal do terreno, na escala de 1:100, tomado como R.N. (referência de nivelamento) o nível do eixo da rua;

V - fecho para a via pública, na escala de 1:100;

VI - planta de locação, sem escala, em que se indiquem :

- a. a posição do edifício a construir em relação as divisas do lote e construções existentes;
- b. a orientação;
- c. a localização das partes dos prédios vizinhos construídos sobre as divisas do lote;

VII - memorial descritivo dos materiais a serem empregados na construção;

Parágrafo 2º revogado conforme Lei n.º 213/77

§ 2º - O proprietário deverá juntar ao pedido de aprovação do projeto, uma certidão do título de propriedade do terreno respectivo.

§ 3º - Uma das vias do projeto será arquivada pela Prefeitura e as demais serão desenvolvidas ao interessado devidamente visadas e acompanhadas do alvará de licença.

Parágrafo 3º alterado para 2º conforme Lei n.º 213/77



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

§ 2º - Uma das vias do projeto será arquivada pela Prefeitura e as demais serão desenvolvidas ao interessado devidamente visadas e acompanhadas do alvará de licença.

Parágrafo acrescido conforme Lei n.º 146/75

§ 3º - Para a aprovação do projeto e a concessão de licença de construção em terrenos de marinha, o interessado deverá apresentar documento comprobatório da legalização da ocupação junto ao Serviço do Patrimônio da União.

Inciso VIII acrescido conforme Lei n.º 400/83

VIII - A caderneta de obras, de que trata a instrução n.º 698/80, do Conselho Regional de

Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo, que será fornecida pela Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de São Sebastião ou, na falta desta, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião.

Inciso IX acrescido conforme Lei n.º 400/83

IX - Fica dispensada a apresentação da caderneta de obras à construção residencial unifamiliar, destinada a uso próprio, com área construída, não excedente de setenta metros quadrados.

ARTIGO 4º - O alvará de licença e uma via do projeto aprovado deverão ficar na obra, durante a sua execução, a fim de serem exibidos à fiscalização todas as vezes que esta os exigir.

Artigo 4º alterado conforme Lei n.º 400/83

ARTIGO 4º - Uma via do projeto aprovado e a caderneta de obras deverão ficar na obra, durante a sua execução, a fim de serem exibidas à fiscalização todas as vezes que esta os exigir.

ARTIGO 5º - Se, durante a construção, o projeto sofrer modificações, o proprietário deverá requerer a aprovação do novo projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO II
Das Condições Sanitárias

ARTIGO 6º - Todos os compartimentos da habitação terão sempre aberturas para o exterior, de modo a receber luz e ar diretos.

§ 1º - Os dormitórios, salas e compartimentos de permanência diurna terão essas aberturas com área mínima de 1/5 (um quinto) da área do piso.

§ 2º - Os demais compartimentos da habitação, terão essas aberturas com áreas mínima igual a 1/8 (um oitavo) da área de piso, respeitado sempre o mínimo de sessenta centímetros quadrados.

§ 3º - Os compartimentos não serão considerados iluminados e ventilados quando a parede oposta a que se acha o vão iluminado, distar dela mais de duas vezes e meia a altura do pé direito.

ARTIGO 7º - Nos prédios de residência, as salas deverão Ter área mínima de oitenta metros quadrados.

ARTIGO 8º - Nos prédios destinados a escritórios, as salas deverão ter área mínima de dez metros quadrados.

ARTIGO 9º - A área mínima dos dormitórios será de dez metros quadrados.

§ 1º - Se na habitação houver mais de um dormitório, um pelo menos deverá ter a área mínima de dez metros quadrados e os outros terão, no mínimo, seis metros quadrados.

§ 2º - Todos os dormitórios deverão Ter abertura para o exterior, providas de venezianas ou de dispositivos próprios para assegurar a renovação de ar, provocando permanente tiragem.

ARTIGO 10º - As cozinhas, copas, dispensas e compartimentos de serviços não se comunicarão diretamente com dormitórios e latrinas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 11º - Os compartimentos destinados a permanência diurna terão o pé direito mínimo de dois metros e meio e os dormitórios de dois metros e sessenta centímetros.

ARTIGO 12º - Quando os dormitórios tiverem as aberturas voltadas para saguão, área ou corredor, será exigida, no dia mais curo do ano, a insolação mínima de uma hora.

ARTIGO 13º - Quando os compartimentos de permanência diurna tiverem aberturas voltadas para saguão ou área, estes deverão conter :

I - na direção norte-sul, uma reta de comprimento igual ou superior a altura média das faces que olham para o sul, multiplicado por 1,07 (um e sete décimos).

II - na direção leste-oeste, uma reta de comprimento igual ou superior à sexta parte da exigível para a direção norte-sul, com o mínimo de dois metros.

ARTIGO 14º - Quando os compartimentos de permanência diurna tiverem aberturas voltadas para corredor, a base do plano do corredor deve conter na direção norte-sul, uma reta e comprimento igual ou superior à Quarta parte da altura da edificação, com o mínimo de dois metros.

ARTIGO 15º - As construções chamadas especiais, não previstas nesta lei, deverão estar de acordo com a legislação sanitária do Estado.

TÍTULO II
NORMAS PARA A EXECUÇÃO DAS CONSTRUÇÕES
CAPÍTULO I
Materiais de Construção

ARTIGO 16º - Os materiais de construção, o seu emprego e a técnica de sua utilização, deverão satisfazer as especificações e normas adotadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO ÚNICO - Em se tratando de materiais cuja aplicação não esteja ainda definitivamente consagrada pelo uso, poderá a Prefeitura exigir análises ou ensaios comprobatórios da sua adequacidade.

CAPÍTULO II

Tapumes e Andaimos

ARTIGO 17º - Será obrigatória a colocação de tapume, sempre que a execução de obras de construção, reconstrução, reforma, pintura, reparações e demolições de prédios for feita no alinhamento da via pública.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os tapumes deverão Ter altura mínima de dois metros e não poderão avançar além do passeio, observando o máximo de dois metros.

ARTIGO 18º - As fachadas construídas no alinhamento da via pública deverão Ter andaimos fechados em toda a altura, mediante tabuado de vedação, com separação máxima vertical entre as tábuas, de dez centímetros, contínua ou não e a abertura para fins de iluminação natural com o máximo de sessenta centímetros de altura e providas de tela de segurança.

ARTIGO 19º - Não será permitida a ocupação de qualquer parte da via pública com materiais de construção, além do alinhamento do tapume.

CAPÍTULO III

Escavações



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 20º - É obrigatória a construção de tapume, no caso de escavações junto ao alinhamento da via pública.

ARTIGO 21º - Nas escavações deverão ser adotadas medidas de modo a evitar o deslocamento de terra nos limites do lote em construção.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos casos de escavações de caráter permanente, que modifiquem o perfil do terreno, o construtor será obrigado a proteger os prédios vizinhos e a via pública, com obras eficientes e permanentes contra o deslocamento de terra.

CAPÍTULO IV

Fundações

ARTIGO 22º - Quando não houver estudos geotécnicos, as fundações deverão ser construídas de modo que a pressão transmitida ao solo não exceda ao máximo de :

- a. 0,5 kg/cm² nos terrenos da planície de aluvião; e
- b. 2,0 kg/cm² nos terrenos comuns das encostas ou em solos orgânicos.

CAPÍTULO V

Paredes

ARTIGO 23º - Os edifícios construídos sem estrutura de sustentação em concreto ou aço, não poderão Ter mais de dois pavimentos.

ARTIGO 24º - As paredes de alvenaria de tijolos dos edifícios deverão Ter as seguintes espessuras mínimas :

- a. paredes externas - um tijolo, podendo ser reduzido para meio tijolo, quando não forem de dormitórios ou não servirem para a sustentação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

pisos, paredes ou vigamentos do andar superior, nem constituirão paredes divisórias de lote.

- b. Paredes internas - meio tijolo, quando não servirem para a sustentação de pisos, paredes ou vigamentos do andar superior.

PARÁGRAFO ÚNICO - As paredes construídas com outro tipo de material deverão

assegurar estabilidade, vedação contra calor, frio, umidade, e isolamento acústica correspondentes às paredes de tijolos com as espessuras indicadas neste artigo.

ARTIGO 25º - As paredes de cozinhas, copas, despensas, compartimentos de serviço, garagens e depósitos, serão revestidas até a altura mínima de 1,50m (um metro e meio), de material liso, resistente e impermeável.

CAPÍTULO VI

Pisos

ARTIGO 26º - Os pisos de compartimentos assentados diretamente sobre o solo, deverão ter por base, uma camada impermeabilizante de concreto simples, com a espessura mínima de cinco centímetros.

ARTIGO 27º - O piso de cozinhas, copas, despensas, compartimentos de serviço, garagens e depósitos, serão revestidos de material liso, resistente e impermeável.

CAPÍTULO VII

Coberturas

ARTIGO 28º - Os materiais utilizados para cobertura de prédios deverão ser impermeáveis e imcombustíveis, indeterioráveis e maus condutores térmicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

PARÁGRAFO ÚNICO - Será admitido o emprego de materiais de grande condutibilidade térmica, desde que seja convenientemente assegurado o isolamento térmico da habitação.

CAPÍTULO VIII

Águas Pluviais

ARTIGO 29º - O escoamento das águas pluviais para as sargetas, será feito no trecho sob o passeio, em canalização adequada com a abertura de gárgula junto ao meio fio.

ARTIGO 30º - Nas edificações construídas no alinhamento da via pública, as águas pluviais provenientes dos telhados e balcões, deverão ser captadas por meio de calhas e condutores, canalizadas para as sargetas.

CAPÍTULO IX

Instalações Prediais

ARTIGO 31º - As edificações situadas em local não servido por rede de esgoto, deverão dispor de fossa séptica conjugada a poço sumidouro.

ARTIGO 32º - As edificações situadas em local por rede de água e esgoto, deverão ser dotadas de instalações hidráulicas prediais, de acordo com os regulamentos vigentes, e serão obrigatoriamente ligadas à respectivas redes.

ARTIGO 33º - As instalações prediais de luz, telefone e elevadores, deverão obedecer aos regulamentos e especificações das empresas concessionárias e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

TÍTULO III
NORMAS ADMINISTRATIVAS
CAPÍTULO I
Do Alinhamentos e Nivelamentos

ARTIGO 34º - Nenhuma construção poderá ser feita no alinhamento da via pública, sem que a Prefeitura forneça o termo de alinhamento e nivelamento.

PARÁGRAFO ÚNICO - O alinhamento será determinado de acordo com os projetos aprovados para a via pública respectiva, por meio de referências existentes no local ou marcados diretamente no terreno, quando necessário, pela Prefeitura.

CAPÍTULO II
Da Fiscalização e Embargos

ARTIGO 35º - A Prefeitura fiscalizará todas as obras em andamento, de modo a só permitir o que for objeto de alvarás de licença por ela concedidos.

ARTIGO 36º - Qualquer obra sem a respectiva licença de construção, está sujeita a embargo, ficando a mesma suspensa até que o responsável atenda as intimações que lhe forem feitas.

§ 1º - Se, ocorridos cinco dias após o embargo, persistir a desobediência, a Prefeitura poderá requisitar força para impedir a continuação da obra ou demolir o que estiver em desacordo com a Lei.

§ 2º - O levantamento do embargo somente será concedido mediante petição devidamente instruída pelo interessado e informada por funcionário competente à cerca do cumprimento de todas as exigências que motivaram o embargo, assim como do recolhimento das multas que tenham sido aplicadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 37º - Será imposta a pena de demolição total ou parcial nos seguintes casos :

I - construção clandestina, entendendo-se a que for feita sem prévia aprovação do projeto e sem licença de construção;

II - construção feita sem a observância do projeto aprovado; e

III - construção julgada insegura, quando o proprietário não tomar as providências que forem necessárias à sua segurança.

PARÁGRAFO ÚNICO - A pena de demolição não será aplicada se o proprietário satisfizer as exigências que lhe forem impostas dentro do prazo concedido.

CAPÍTULO III

Da Conclusão das Obras - "HABITE-SE"

ARTIGO 38º - Nenhuma construção será utilizada sem a concessão do "Habite-se" pela Prefeitura..

ARTIGO 39º - Para obter o "Habite-se", o proprietário ou o técnico responsável fará requerimento à Prefeitura, anexando a licença de construção e uma via do projeto aprovado.

Artigo 39º alterado conforme Lei n.º 400/83

ARTIGO 39º - Para obter o "Habite-se", o proprietário ou o técnico responsável fará requerimento à Prefeitura, anexando uma via do projeto aprovado e a caderneta de obras, devidamente preenchida, com o termo de encerramento, após a última anotação.

ARTIGO 40º - O "Habite-se" será concedido, depois de verificado por funcionário competente, ter sido o prédio construído de acordo com o projeto aprovado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO
ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 41° - Será considerado concluído o prédio que estiver em fase de pintura e com as instalações hidráulicas e elétricas concluídas.

ARTIGO 42° - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Parágrafo alterado conforme Lei n.º 367/82

ARTIGO 42° - Na aprovação de projeto de construção, reconstrução, acréscimo e reforma, de que trata esta Lei, a Prefeitura observará, rigorosamente, a legislação estadual sanitária, e suas posteriores alterações, bem como os respectivos regulamentos, normas técnicas especiais, instruções normativas e outros expedientes emanados dos órgãos competentes do Estado, assim como a legislação sobre o controle do meio ambiente - água, ar e solo.

Parágrafo 42° alterado para 43° conforme Lei n.º 367/82

ARTIGO 43° - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.