



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

**Estabelece normas para ordenar e disciplinar o controle de obras no Município de São Vicente.
Processo nº 10.920/80.**

SEBASTIÃO RIBEIRO DA SILVA, Prefeito do Município de São Vicente, Estância Balneária, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal decreta e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º Toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios no Município de São Vicente, será regulada pela presente lei, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º Esta lei tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de todas as obras civis no Município;
- II - assegurar a observância de padrões mínimos de urbanização e de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade, e
- III - promover a melhoria de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto de todas as edificações em seu território.

Parágrafo único. Para atender aos seus objetivos, esta lei estabelece exigências mínimas para cada tipo de obra ou edificação, as quais devem ser observadas compulsoriamente.

Art. 3º REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 4º Esta lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas por legislação específica municipal, que regula o uso do solo e as características que vierem a ser fixadas para a paisagem urbana.

Seção II Das Definições

Art. 5º Para efeito da presente lei, devem ser admitidas as seguintes definições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujas normas fazem parte integrante desta lei, como recomendações ou exigências, quando com ela relacionadas;

II - alinhamento - a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e via ou logradouro público;

III - alvará de licença - documento que autoriza a execução das obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

IV - apartamento - unidade autônoma de moradia em conjunto habitacional multifamiliar;

V - aprovação do projeto - ato administrativo que precede o licenciamento da construção;

VI - aprovação da obra - ato administrativo que corresponde à autorização da Prefeitura para a ocupação da edificação;

VII - Área construída - a soma das áreas dos pisos utilizáveis de todos os pavimentos de uma edificação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 197/1997)

VIII - área ocupada - a área correspondente ao pavimento térreo da edificação;

IX - carta de habitação - documento fornecido pela Prefeitura em que se autoriza a ocupação e uso de edificação recém-construída, reformada ou ampliada, após a aprovação da obra;

X - compartimento - cada uma das divisões de uma edificação;

XI - dependência - espaço definido e subordinado ao uso principal da edificação da qual faz parte;

XII - dependências de uso comum - conjunto de dependências ou instalações da edificação, que poderão ser utilizadas, em comum, por todos ou por parte dos proprietários;

XIII - desmembramento - forma de parcelamento em que é efetuada a subdivisão de área em lotes, para edificações nas quais seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, e sem abertura, prolongamento ou modificação de vias e logradouros públicos, de acordo com os dispositivos da presente lei;

XIV - embargo - ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;

XV - especificações - descrição dos materiais e serviços empregados na construção;

XVI - faixa "non aedificandi" - área de terreno onde não será permitida nenhuma construção;

XVII - faixa sanitária - área "non aedificandi", cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais e outros sistemas de esgotamento sanitário;

XVIII - frente de lote - divisa lindeira a via pública; no caso de mais de uma, a frente do lote será aquela de menor dimensão;

XIX - fundo de lote - divisa oposta à frente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

XX - galeria comercial - conjunto de lojas voltadas para passeio coberto, com acesso à via pública;

XXI - licenciamento de construção - ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma construção;

XXII - lote - a parcela de terreno com, pelo menos, uma divisa lindeira à via pública;

XXIII - passeio - parte da via publica destinada ao trânsito de pedestres;

XXIV - patamar - superfície intermediária entre dois lances de escada ou de rampa;

XXV - pavimento - conjunto de compartimentos situados no mesmo nível, compreendidos entre dois pisos consecutivos, ou, no caso do último, entre o seu piso e o forro;

XXVI - pé-direito - distância vertical entre o piso e o forro de um compartimento;

XXVII - piso - plano inferior de cada pavimento;

XXVIII - poço de ventilação e iluminação - espaço fechado destinado a ventilar e iluminar compartimentos;

XXIX - profundidade do lote - a distância entre sua frente e sua divisa de fundo;

XXX - recuo - a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote; para o recuo da frente, a distancia será aquela entre o limite externo do pavimento térreo e o alinhamento;

XXXI - reparos - serviços executados em uma edificação, com a finalidade de melhorar aspectos e duração, sem modificar sua forma interna ou externa, seus elementos essenciais e sem produzir acréscimo de área;

XXXII - via pública de circulação - o espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, de uso público, aceito, declarado ou reconhecido oficialmente pela Prefeitura, e

XXXIII - vistoria - diligência efetuada pela Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma construção.

XXXIV - edícula - pequena construção anexada no fundo do terreno; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

XXXV - estrutura leve - qualquer tipo de estrutura com cobertura que seja removível, não podendo ser em concreto armado; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

XXXVI - studio-tipo de apartamento compacto, onde os ambientes são integrados, exceto o compartimento sanitário contendo no mínimo bacia e chuveiro; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

XXXVII - toldo - estrutura leve, removível, coberta por lona ou tecido. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

CAPÍTULO II DAS EDIFICAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Seção I Das Edificações em Geral

Art. 6º A execução de toda e qualquer edificação, bem como sua reforma e ampliação, está sujeita às disposições desta lei.

Art. 7º A execução de qualquer edificação deve atender às determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, relativamente à qualidade e ao emprego dos materiais.

Art. 8º As paredes de alvenaria edificações devem ter as seguintes espessuras mínimas:

I - 0,15m (quinze centímetros) para paredes externas acabadas, e (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

II - 0,10m (dez centímetros) para paredes internas acabadas.

§ 1º Para efeito do presente, são também consideradas como paredes internas, aquelas voltadas para poços de ventilação e terraços de serviço.

§ 2º Independentemente de serem internas ou externas, as paredes de alvenaria de tijolo, que constituírem divisas entre distintas unidades habitacionais ou econômicas, devem ter a espessura mínima correspondente a 0,15m (quinze centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 3º As espessuras mínimas de paredes referidas neste artigo, podem ser alteradas quando forem utilizados materiais de natureza diversa, ou quando a edificação tiver estrutura independente.

Art. 9º O dimensionamento das portas deve obedecer a uma altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e as seguintes larguras mínimas:

I - 0,60m (sessenta centímetros) - passagens internas entre compartimentos;

II - 0,80m (oitenta centímetros) - entrada principal de unidade habitacional, e

III - 1,20m (um metro e vinte centímetros) - acesso a conjunto habitacional.

Art. 10. As escadas devem ter largura mínima de 0,90m (noventa centímetros) e oferecer passagem com altura mínima nunca inferior a 1,90m (um metro e noventa centímetros), em habitações unifamiliares e em uso privativo nas edificações para o trabalho.

§ 1º Nas edificações para o trabalho e nos prédios de apartamentos, a largura útil mínima para uso comum deve ser de 1,20m (um metro e vinte centímetros). (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

§ 2º Nas escadas de uso secundário ou eventual, pode ser permitida a redução de sua largura até um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros).

§ 3º A existência de elevador em uma edificação não dispensa a construção de escada.

§ 4º As escadas que atendem a mais de 2 (dois) pavimentos devem ser executadas em material resistente ao fogo e de acordo com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

Art. 11. Na construção de escadas é obrigatório que as dimensões dos pisos e espelhos sejam constantes em toda a sua extensão ou nos degraus isolados.

I - para o dimensionamento das escadas, devem ser atendidas as seguintes condições:

- a) 0,63 m ? p + 2e ? 0,65 m;
- b) pisos (p): 0,28 m ? p ? 0,32 m; e
- c) espelhos (e): 0,16 m ? e ? 0,18 m.

II - as escadas devem ter no mínimo um patamar a cada 3,20 m de desnível e sempre que houver mudança de direção;

III - entre os lances da escada devem ser previstos patamares com dimensão longitudinal mínima de 1,20 m;

IV - os patamares situados em mudanças de direção devem ter dimensões iguais à largura da escada;

V - quando houver porta nos patamares, sua área de varredura não pode interferir na dimensão mínima do patamar;

VI - só serão admitidas escadas em leque quando for de uso exclusivo de uma unidade autônoma. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 12. No emprego de rampas, aplicam-se as mesmas exigências relativas à largura de escadas, devendo atender às Normas Técnicas da ABNT. (Caput e §§ alterados pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 1º O piso das rampas deve ser revestido com material antiderrapante.

§ 2º As margens deverão obedecer à declividade máxima de 20% (vinte por cento), se o uso for exclusivo de veículos automotores.

Art. 13. É obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações de mais de três pavimentos acima do térreo, e de, no mínimo, dois elevadores, no caso de mais de sete pavimentos acima do térreo. (Caput e §§ alterados pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 1º Para as edificações com três pavimentos acima do térreo, o projeto apresentado para aprovação deverá contemplar previsão de espaço técnico para futura e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

opcional instalação de elevador, cujas obras civis deverão estar concluídas por ocasião da expedição da Carta de Habitação.

§ 2º Na contagem do número de pavimentos não é computado o último, quando de uso exclusivo do penúltimo ou destinado a dependências de uso comum do condomínio ou, ainda, a dependências de zelador.

§ 3º O critério do caput deste artigo aplica-se também no caso de construção nos morros, para o número de pavimentos localizados abaixo do térreo, que serão somados ao número projetado acima do térreo.

§ 4º Os espaços de acesso ou circulação fronteiriços às portas dos elevadores devem ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 5º Para edificações localizadas em ZHIS - Zona Habitacional de Interesse Social com quatro pavimentos acima do térreo fica dispensado o atendimento do caput deste artigo, desde que o Projeto apresentado para aprovação contemple o espaço técnico para futura instalação de elevador e as obras civis estejam concluídas por ocasião da expedição da Carta de Habitação.

§ 6º Para obtenção do Alvará de Instalação e Funcionamento de elevador, deverão ser atendidos os dispositivos da Lei nº 77-A, de 12 de dezembro de 1991. (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

Art. 14. Quando a edificação possuir elevador deverá ele ter comunicação com a escada, através de hall ou corredor em todos os pavimentos por ele servidos. (Caput e parágrafo único alterados pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Parágrafo único. A exigência contida no caput será dispensada quando se tratar de um segundo elevador que dê acesso ao hall social, para a entrada de no máximo duas unidades autônomas por pavimento, desde que o elevador seja provido de gerador de energia autônoma e exista sistema de comunicação com a portaria, no elevador e no referido hall. (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

Art. 15. O cálculo do número de elevadores, cálculos de tráfego e demais características estão sujeitos às normas técnicas da ABNT e, ainda, às exigências desta Lei Complementar, devendo esses cálculos e características serem apresentados por ocasião do pedido de aprovação do Projeto arquitetônico. (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

Art. 16. Os vestíbulos, passagens ou corredores em continuidade às saídas das escadas ou rampas da edificação, não podem ter dimensões inferiores às exigidas para as escadas e rampas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Parágrafo único. REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 17. As passagens ou corredores devem ter largura suficiente para o escoamento dos compartimentos ou setores da edificação a que dão acesso:

I - em habitações unifamiliares e unidades autônomas de habitações multifamiliares, 0,90m (noventa centímetros); (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

II - em outros tipos de edificações: (Alterado pela Lei Complementar nº 314/2000)

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

2 - quando de uso restrito, poderá ser admitida a redução para até 0,60m (sessenta centímetros);

III - quando de uso coletivo para outros tipos de edificações de grande concentração de público, a largura livre deve corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) e atender às normas técnicas, de acordo com o uso a que se destina. (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

IV - quando de uso coletivo para outros tipos de edificação, a largura livre deve corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 18. Para efeito da presente lei, os compartimentos são classificados em:

I - compartimentos de utilização prolongada diurna e noturna;

II - compartimentos de utilização transitória, e

III - compartimentos de utilização especial.

§ 1º São compartimentos utilização prolongada diurna: salas.

§ 2º São compartimentos de utilização prolongada noturna: dormitório e salas-dormitórios.

§ 3º São compartimentos de utilização transitória: banheiros, lavabos, WCs, lavanderias, residenciais, cozinhas, copas, áreas de serviço, caixas de escadas, despensas, depósitos, vestíbulos, "halls", corredores, passagens, vestiários, garagens e toucadores.

§ 4º São compartimentos de utilização especial: casas de máquinas, adegas, câmaras escuras, caixas fortes, caixas e poços de elevadores, frigoríficos, subsolos para garagens e outros fins, e outros compartimentos de finalidades várias e similares.

Art. 19. Os compartimentos de utilização prolongada e transitória devem ser iluminados e ventilados diretamente por abertura voltada para o espaço exterior, aberto ou fechado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

§ 1º Exetuam-se os corredores de uso privativo, os de uso coletivo até 10,00 m de comprimento, poços, sanguões de elevadores, vestíbulos, halls, passagens, garagens, toucadores e as despensas e depósitos com até 6m² (seis metros quadrados), devendo as escadas de uso comum ter iluminação natural direta ou indireta. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 2º Admite-se ventilação, através de dutos horizontais ou verticais de seção mínima de 0,40m²(quarenta decímetros quadrados), nos banheiros, nos lavabos e nos WCs. Os dutos horizontais devem ter tiragem mecânica, quando excederem a 4,00m (quatro metros) de comprimento. Os dutos verticais devem ser visitáveis na extremidade inferior.

§ 3º Para efeito de aplicação desta lei definem-se:

a) Espaço livre aberto: espaço exterior ao compartimento, aberto em duas extremidades (corredores), ou em uma delas; quando lateral, a largura será a soma do recuo lateral da edificação, mais o recuo lateral obrigatório do lote vizinho; quando de fundos, a largura será a soma do recuo de fundo da edificação, mais o recuo de fundo ou lateral obrigatório do lote vizinho;

b) Espaço livre-fechado: espaço livre interior limitado por paredes da edificação ou espaço livre limitado por três paredes da edificação e a linha divisória do lote, quando a edificação estiver sobre esta, ou sobre esta houver o direito de construir, e

c) Reentrância: espaço exterior ao compartimento dotado de abertura e profundidade sendo esta igual ou inferior àquela.

Art. 20 REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 21 REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 22. Os compartimentos de uma edificação habitacional, não poderão ter áreas e dimensões inferiores às abaixo estabelecidas:

a) Salas em habitação: (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)
- 8 m² (oito metros quadrados)

Dimensão mínima: ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 2m (dois metros).

b) dormitórios, com dimensão mínima de forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 2m (dois metros): (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

1. 12m² (doze metros quadrados), quando possuir apenas um dormitório, tratando-se de residência unifamiliar - casa;

2. 8m² (oito metros quadrados), sendo que a partir de três dormitórios, um deles poderá ter 6m² (seis metros quadrados);

3. 16m² (dezesseis metros quadrados), quando se tratar de sala-dormitório;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

4. 6m² (seis metros quadrados), quando se tratar de dormitório de empregada;
5. 4m² (quatro metros quadrados), quando se tratar de quarto de vestir conjugado a dormitório.

c) Cozinhas: (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)
4m² (quatro metros quadrados);

Dimensão mínima: ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 1,60m (um metro e sessenta centímetros);

d) Copas - a metade da área da cozinha, desde que constitua passagem obrigatória entre esta e os demais compartimentos da habitação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

e) Compartimentos sanitários: (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)

1. contendo somente bacia sanitária: 1,20m² (um metro quadrado e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1m (um metro);

2. contendo bacia sanitária e lavatório: 1,50m² (um metro quadrado e cinqüenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1m (um metro);

3. contendo bacia sanitária e área para banho com chuveiro, 2m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1m (um metro);

4. contendo bacia sanitária, área para banho com chuveiro e lavatório, 2,50m² (dois metros quadrados e cinqüenta decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

5. contendo somente chuveiro, 1,20m² (um metro quadrado e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1m (um metro);

6. antecâmaras, com ou sem lavatório, 0,90m² (noventa decímetros quadrados), com dimensão mínima de 0,90m (noventa centímetros);

7. contendo outros tipos ou combinações de aparelhos, a área necessária, segundo disposição conveniente, a proporcionar uso cômodo a cada um deles;

8. celas, em compartimentos sanitários coletivos, para chuveiros ou bacias sanitárias, 1,20m² (um metro quadrado e vinte decímetros quadrados), com dimensão mínima de 1m (um metro);

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

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

f) Área de serviço: (Redação dada pela Lei Complementar nº 314/2000)
- 2m² (dois metros quadrados).

Dimensão mínima: ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro de 1m (um metro).

REVOGADO (Revogada pela Lei Complementar nº 1198/2025)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Parágrafo único. SUPRIMIDO (Suprimido pela Lei Complementar nº 314/2000)

§ 1º As edificações habitacionais deverão ter, no mínimo: sala, dormitório ou sala-dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 314/2000)

§ 2º As unidades autônomas ficam dispensadas da obrigatoriedade da existência de área de serviço, desde que o edifício seja dotado de instalações de lavanderia coletiva. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 314/2000)

§ 3º Fica permitido o uso de copa no lugar de cozinha nas unidades autônomas, nos empreendimentos tipo Flat, Apart-hotel ou similares, desde que o edifício seja dotado destas instalações para serviço de apoio. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 314/2000)

§ 4º Os ambientes destinados a sala, dormitório, cozinha e área de serviço, poderão ser compartimentados ou não. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 5º Nos studios não é necessário o atendimento ao disposto no § 1º, devendo ter de 20m² (vinte metros quadrados) até 29m² (vinte e nove metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 23. Para garantir as condições de iluminação e ventilação dos compartimentos, as aberturas para espaço exterior aberto ou fechado devem atender ao seguinte:

I - para efeito de iluminação, o total da superfície das aberturas, em cada compartimento, não pode ser inferior a:

a) 1/6 (um sexto) da área do piso, para compartimento de utilização prolongada, e
b) 1/12 (um doze avos) da superfície do piso, para compartimento de utilização transitória ou especial.

II - para efeito de ventilação dos compartimentos de utilização prolongada, as aberturas devem permitir a renovação do ar em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida para iluminação.

Parágrafo único. Em nenhum caso a área das aberturas destinadas a iluminar qualquer compartimento, deve ser inferior a 0,40m² (quarenta decímetros quadrados).

REVOGADO (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Seção II Edificações Habitacionais

Art. 25. Entende-se por habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 26 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Art. 27 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 28. As edificações pluri-habitacionais, constituídas por um ou mais edifícios de apartamentos, devem atender às seguintes disposições: (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

I - ter depósito de material de limpeza, compartimento sanitário completo com vestiário para uso exclusivo de pessoal de serviço, com área mínima de 6m² (seis metros quadrados), quando o conjunto habitacional possuir mais de 17 (dezessete) unidades habitacionais; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

II - ter instalação preventiva contra incêndios, executada de acordo com projeto aprovado pela Corporação de Bombeiros, que deverá constar do processo de aprovação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 29. As unidades para fins habitacionais, podem estar anexas a conjuntos de escritórios, consultórios e compartimentos destinados ao comércio, na mesma edificação, desde que:

I - a utilização não prejudique o bem-estar, a segurança e o sossego dos moradores das unidades habitacionais, e

II - tenham acesso independente ao logradouro público e disposição dos compartimentos capaz de permitir o funcionamento independente de ambas as unidades.

Seção III Edificações Para o Trabalho

Art. 30. As edificações para o trabalho, abrangem aquelas destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços em geral.

§ 1º Às edificações para o trabalho, além das disposições da presente Lei Complementar, são aplicáveis as exigências estabelecidas pela legislação trabalhista e pelo Código Sanitário do Estado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 2º As edificações para o trabalho deverão ser dotadas de compartimento sanitário. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 31. As edificações destinadas à indústria em geral, fábricas, oficinas, além das disposições da legislação trabalhista que lhes forem aplicáveis, devem:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível, apenas nas esquadrias e estruturas da cobertura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

II - ter cobertura de material incombustível refratário à umidade e mau condutor de calor;

III - ter as paredes confinantes com outros imóveis, do tipo corta-fogo, elevadas a 1,00m (um metro) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;

IV - ter instalações sanitárias e vestiários separados por sexo, na razão de uma pessoa para cada 15,00m² (quinze metros quadrados) de área útil, e

V - ter instalações preventivas contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 32. Nas edificações industriais, os compartimentos devem atender às seguintes disposições:

I - quando tiverem área superior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados), devem ter pé-direito mínimo de 3,20m (três metros e vinte centímetros);

II - quando destinados a ambulatórios e refeitórios, devem ter os pisos e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável, e

III - quando destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, devem localizar-se em lugar convenientemente preparado, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos, sólidos ou gasosos.

Art. 33. Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos, onde se produza ou se concentre calor, devem ser dotados de isolamento térmico, recomendando-se:

I - uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto, sendo essa distância aumentada para 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), pelo menos, quando houver pavimento superposto, e

II - uma distância mínima de 1,00m (um metro) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

Art. 34. As edificações destinadas a indústrias de produtos alimentícios e de medicamentos devem:

I - ter, nos recintos de fabricação, as paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material liso, resistente, lavável e impermeável;

II - ter o piso revestido com material liso, resistente, lavável e impermeável, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;

III - ter assegurado a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários, e

IV - ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção, com tela milimétrica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Art. 35. As edificações destinadas ao comércio em geral devem:

I - ter pé-direito mínimo de:

a) 2,70m (dois metros e setenta centímetros), quando a área do compartimento não exceder a 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados);

b) 3,20m (três metros e vinte centímetros), quando a área do compartimento não exceder a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados), e

b) 4,00m (quatro metros), quando a área do compartimento exceder a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados);

II - ter as portas gerais de acesso ao público, de largura dimensionada em função da soma das áreas úteis comerciais, na proporção de 1,00m (um metro) de largura para cada 600,00m² (seiscentos metros quadrados) de área útil, sempre respeitado o mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros);

III - ter sanitários separados para cada sexo, calculados à razão de um sanitário para cada 20 (vinte) pessoas. O número de pessoas será calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00m² (quinze metros quadrados) de área útil.

IV - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

§ 1º Nas edificações comerciais de área útil inferior a 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) é permitido apenas um sanitário para ambos os sexos.

§ 2º Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, os sanitários deverão estar localizados de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

Art. 36. Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos, deverão ter piso e paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

§ 1º Os açouges, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão dispor de chuveiros, na proporção de um para cada 15 (quinze) empregados ou fração.

§ 2º Nas farmácias, os compartimentos destinados à guarda de drogas, avivamento de receitas, curativos e aplicação de injeções, deverão atender às mesmas exigências dos locais de manipulação de alimentos.

§ 3º Os supermercados, mercados e lojas de departamentos, deverão atender às exigências específicas, estabelecidas nesta lei, para cada uma de suas seções, conforme as atividades nelas desenvolvidas.

Art. 37. As galerias comerciais, além das disposições da presente lei que lhes forem aplicáveis, devem:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

II - ter largura mínima inferior a 1/12 (um doze avos) de seu maior percurso e, no mínimo, de 4,00m (quatro metros), e

III - ter suas lojas, quando com acesso principal pela galeria, com área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados), podendo ser ventiladas através dessa e iluminadas artificialmente.

Art. 38. São exigências específicas para as edificações destinadas a escritórios, consultórios e estúdios de caráter profissional:

I - ter, em cada pavimento, sanitários separados para cada sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório, quando masculino), para cada grupo de 10 (dez) pessoas ou fração, calculado à razão de uma pessoa para cada 7,00m² (sete metros quadrados) de área útil, e

II - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Seção IV Edificações Para Fins Especiais

Art. 40. As edificações destinadas a escolas e estabelecimentos congêneres, além das exigências da presente lei que lhes são aplicáveis, devem:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível, apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estruturas de forro e da cobertura;

II - ter locais de recreação, cobertos e descobertos, recomendando-se que atendam aos seguintes dimensionamentos:

a) local de recreação descoberto, com área mínima de 02 (duas) vezes a soma das áreas das salas de aula, e

b) local de recreação coberto, com área mínima de metade da soma das áreas das salas de aula;

III - ter instalações sanitárias separadas por sexo, recomendando-se as seguintes proporções mínimas:

a) para o sexo masculino: um vaso sanitário para cada 50 (cinquenta) alunos, um mictório para cada 25 (vinte e cinco) alunos e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunos;

b) para o sexo feminino: um vaso sanitário para cada 20 (vinte) alunas e um lavatório para cada 50 (cinquenta) alunas, e

c) um bebedouro para cada 40 (quarenta) alunos;

IV - ter instalações preventivas contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Parágrafo único. Recomenda-se que as salas de aula atendam às seguintes condições:

- a) possuir área calculada à razão de 1,50m² (um metro e cinqüenta decímetros quadrados), no mínimo, por aluno, não podendo ter área inferior a 15,00m² (quinze metros quadrados);
- b) possuir vãos que garantam a ventilação permanente através de, pelo menos, 2/3 (dois terços) de sua superfície, e que permitam a iluminação natural, mesmo quando fechados, e
- c) possuir janelas, em cada sala, cuja superfície total seja equivalente a 1/4 (um quarto) da área do piso respectivo.

Art. 41. As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e congêneres devem:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material, combustível apenas nas edificações térreas, bem como nas esquadrias, parapeitos, revestimentos de pisos e estrutura da cobertura;

II - ter instalação de lavanderia, com aparelhamento de lavagem, desinfecção e esterilização de roupas, e os compartimentos correspondentes serem pavimentados e revestidos, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material liso, resistente, lavável e impermeável;

III - REVOGADO; (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

IV - ter instalações sanitárias em cada pavimento, para uso do pessoal e dos doentes que não as possuam privativas, com separação para cada sexo, nas seguintes proporções mínimas:

a) para uso de doentes: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, com água quente e fria, para cada 06 (seis) leitos, e

b) para uso do pessoal do serviço: um vaso sanitário, um lavatório e um chuveiro, para cada 25 (vinte e cinco) leitos;

V - ter, quando com mais de um pavimento, uma escada principal e uma escada de serviço, recomendando-se a instalação de um elevador para transporte de macas;

VI - ter instalações de energia elétrica de emergência;

VII - ter instalação e equipamentos de coleta, remoção e incineração de lixo, que garantam completa limpeza e higiene, e

VIII - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo único. Os hospitais e estabelecimentos congêneres devem, ainda, observar as seguintes disposições:

a) os corredores, escadas e rampas quando destinados à circulação de doentes, deverão ter largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e pavimentação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

material liso, resistente, impermeável e lavável; quando destinados exclusivamente a visitantes e ao pessoal, largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

b) a declividade máxima admitida nas rampas será de 10% (dez por cento), sendo exigido piso antiderrapante;

c) as portas entre os compartimentos a serem utilizados por pacientes acamados, terão largura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros);

d) as instalações e dependências destinadas à cozinha, depósito de suprimentos e copa, devem ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidas com material liso, resistente, impermeável e lavável, e as aberturas teladas milimetricamente, e

e) não é permitida a comunicação direta entre a cozinha e os compartimentos destinados à instalação sanitária, vestiários, lavanderias e farmácias.

Art. 42. Nos hospitais e estabelecimentos congêneres, recomenda-se ainda as seguintes disposições para os quartos e enfermarias:

I - área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) para quartos de 01 (um) leito e 14,00m² (quatorze metros quadrados) para quartos de 02 (dois) leitos;

II - área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados) por leito, para enfermarias de adultos, e 3,50 m² (três e meio metros quadrados) por leito, para enfermarias de crianças;

III - número máximo de 06 (seis) leitos por enfermaria, e

IV - superfície de ventilação e iluminação, no mínimo igual a 1/5 (um quinto) da área do piso.

Art. 43. As edificações destinadas a asilos, orfanatos, albergues e congêneres devem atender às seguintes disposições:

I - os dormitórios, quando individuais, ter área mínima de 6,00m² (seis metros quadrados); quando coletivos, 9,00m² (nove metros quadrados), no mínimo, para dois leitos, acrescidos de 4,00m² (quatro metros quadrados) por leito excedente;

II - ter instalações sanitárias constantes de banheiro ou chuveiro, lavatório e vaso sanitário, na proporção de 01 (um) conjunto para cada 10 (dez) asilados;

III - quando destinados a abrigo de menores, ter salas de aula e pátio de recreação, aplicando-se para tais dependências, as prescrições referentes às escolas, e

IV - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 44. As edificações destinadas à pensões, hospedarias e congêneres devem obedecer às seguintes disposições:

I - ter, além dos apartamentos ou quartos, as seguintes dependências:

a) vestíbulo, com local para instalação de portaria;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

b) sala de estar, e

c) entrada de serviço;

II - ter dois elevadores, no mínimo, quando com mais de três pavimentos;

III - ter vestiário e instalação sanitária privativos, para o pessoal de serviço;

IV - ter, em cada pavimento, instalações sanitárias, separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 06 (seis) hóspedes, que não possuam sanitários privativos, e

V - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

Parágrafo único. Nas pensões, hospedarias e congêneres, as cozinhas, copas, lavanderias e despensas, quando houver, devem ter o piso e as paredes, até a altura mínima de 2,00m (dois metros) revestidos com material liso, resistente, lavável e impermeável.

Art. 45. As edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares devem atender as seguintes disposições especiais:

I - ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas edificações térreas e nas esquadrias, lambris, parapeitos, revestimentos do piso, estrutura da cobertura e forro;

II - ter vãos de ventilação efetiva, cuja superfície não seja inferior a 1/10 (um décimo) da área do piso;

III - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, com as seguintes proporções mínimas, em relação à lotação máxima:

a) para o sexo masculino, um vaso para cada 300 (trezentos) lugares ou fração, e um mictório e um lavatório para cada 150 (cento e cinqüenta) lugares ou fração, e

b) para o sexo feminino, um vaso e um lavatório para cada 150 (cento e cinqüenta) lugares ou fração, e

IV - ter instalação preventiva contra incêndios, de acordo com as normas da ABNT.

Art. 46. Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares, as portas, circulações, corredores e escadas devem ser dimensionados em função da lotação máxima:

I - quanto às portas:

a) devem ter a mesma largura dos corredores;

b) as de saída da edificação devem ter largura total - soma de todos os vãos - correspondendo a um centímetro por lugar, não podendo cada porta ter menos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de vão livre, e devem abrir de dentro para fora;

II - quanto aos corredores de acesso e escoamento do público, devem possuir largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), a qual deve ter um acréscimo de um milímetro por lugar excedente à lotação de 150 (cento e cinqüenta) lugares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

III - quanto às circulações internas à sala de espetáculos:

a) os corredores longitudinais, devem ter largura mínima de 1,00m (um metro) e os transversais de 1,70m (um metro e setenta centímetros); e

b) as larguras mínimas, terão um acréscimo de um milímetro por lugar excedente a 100 (cem) lugares, na direção do fluxo normal de escoamento da sala para as saídas;

IV - quanto às escadas:

a) as de saída devem ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), para uma lotação máxima de 100 (cem) lugares, largura essa a ser aumentada à razão de um milímetro por lugar excedente;

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

c) não podem ser desenvolvidas em leque ou caracol, e

d) quando substituídas por rampas, essas devem ter inclinação menor ou igual a 10% (dez por cento) e ser revestidas de material antiderrapante.

Art. 47. Nas edificações destinadas a auditórios, cinemas, teatros e similares:

I - as poltronas devem ser distribuídas em setores, separados por circulações, observando-se o seguinte:

a) o número de poltronas em cada setor não deve ultrapassar 250 (duzentos e cinqüenta), e

b) as filas dos setores devem ter, no máximo, 08 (oito) poltronas de cada lado da circulação que lhes dá acesso;

II - que tenham sala de espera contígua ao salão principal, com área mínima de 0,20m² (vinte decímetros quadrados), por lugar da lotação máxima prevista para o salão.

Art. 48. As edificações destinadas a garagens, para efeito desta lei, dividem-se em:

I - garagens particulares individuais;

II - garagens particulares coletivas, e

III - garagens comerciais.

Parágrafo único. Ficam assim definidas as expressões utilizadas neste artigo:

a) garagens particulares coletivas, são as construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos pertencentes a conjuntos habitacionais ou edifícios de uso comercial, e

b) são consideradas garagens comerciais aquelas destinadas à locação de espaços para estacionamento e guarda de veículos, podendo, ainda, nelas haver serviços de reparo, lavagem, lubrificação e abastecimento.

REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Art. 50. As edificações destinadas a garagens particulares individuais devem ter:

- I - largura útil mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros), e
- II - profundidade mínima de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros).

Art. 51. As edificações destinadas a garagens particulares coletivas devem:

- I - ter as paredes e o forro de material incombustível;
- II - ter vãos de entrada, com largura mínima de 3,00m (três metros) e, quando comportarem mais de 50 (cinquenta) carros, no mínimo, 02 (dois) vãos;
- III - ter os locais de estacionamento ("box"), para cada carro, com uma largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento de 5,00 (cinco metros), e
- IV - ter corredor de circulação, com largura mínima de 3,00m (três metros), 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros) ou 5,00m (cinco metros), quando os locais de estacionamento formarem, em relação ao mesmo, ângulos de 30º, 45º ou 90º, respectivamente.

Parágrafo único. Não são permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens particulares ou coletivas.

Art. 52 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

CAPÍTULO III OUTRAS OBRAS

Seção I Construções Especiais

Art. 53. Consideram-se construções especiais aquelas que, embora não configurando edificações, exigem uma construção e são destinadas a funções específicas, que não incluem o abrigo do homem, tais como chaminés, reservatórios, piscinas e obras para a instalação de aparelhagem industrial.

Art. 54. As chaminés, torres e reservatórios elevados de qualquer natureza, devem obedecer as seguintes disposições:

- I - as chaminés devem estar localizadas de tal maneira que o fumo, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir não incomodem os vizinhos, ou ser dotados de dispositivos que evitem tais inconvenientes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

II - as chaminés, torres e reservatórios devem guardar afastamento mínimo das divisas e do alinhamento de 1/5 (um quinto) de sua altura, quando maior de 10,00m (dez metros), observado o mínimo absoluto de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), e

III - na execução das chaminés, torres e reservatórios elevados, devem ser observadas as normas técnicas estabelecidas pela ABNT.

Parágrafo único. Excluem-se das exigências previstas no inciso II deste artigo a construção e instalação de torres e equipamentos para telecomunicações, que obedecerão às seguintes disposições:

a) a largura mínima do lote urbano para o uso acima especificado será de 10,00m (dez metros);

b) o afastamento entre a torre, bem como a projeção dos elementos nela instalados, e as divisas de fundo e laterais será de, no mínimo, 2,00m (dois metros) para torres com altura até 15,00m (quinze metros), com acréscimo de 0,20m (vinte centímetros) para cada 3,00m (três metros) de fração de altura da torre que ultrapassar a 15,00m (quinze metros) de altura;

c) o afastamento frontal mínimo da torre, bem como a projeção dos elementos nela instalados, em relação ao lote, será de, no mínimo, 5,00m (cinco metros);

d) nenhum equipamento de apoio poderá ser instalado a distância inferior a 2,00m (dois metros) das divisas do lote, observados os recuos para o local;

e) os equipamentos cuja altura não ultrapassar a 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), instalados em edificações existentes, deverão atender às exigências do item "d" deste parágrafo único;

f) os equipamentos cuja altura for superior a 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), instalados em edificações existentes deverão atender ao disposto nos itens a, b e c deste parágrafo único, respeitada a proporcionalidade de altura e de afastamento, tendo como referência a base de fixação do referido equipamento;

g) para a construção e instalação de torres e equipamentos de telecomunicações, o interessado deverá consultar e cumprir as exigências e diretrizes estabelecidas pela ANATEL - Agência Nacional de Telecomunicações, por entidade que a substitua, bem como apresentar Estudo Prévio de Impacto Ambiental, elaborado por entidade, instituto de pesquisa e tecnologia, ou profissional competente, com a devida comprovação de responsabilidade técnica.

h) Vetado. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 320/2000)

Art. 55. Os reservatórios e piscinas em geral, devem atender as seguintes exigências:

I - recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), de qualquer divisa da propriedade;

II - as piscinas devem:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

- a) ter as paredes e o fundo revestidos com material resistente, lavável e impermeável, e
- b) ter aparelhamento para tratamento e renovação de água, quando destinadas a uso coletivo.

Art. 56. As instalações de aparelhagem industrial mesmo quando sem cobertura, devem obedecer às seguintes disposições:

I - estar localizadas de tal maneira, que os odores, resíduos, ruídos e vibrações que possam emitir não incomodem os vizinhos, ou ser dotadas de dispositivos que evitem tais inconvenientes;

II - guardar afastamento mínimo de 1,50m (um metro cinqüenta centímetros), de qualquer limite da propriedade, e

III - atender às normas técnicas da ABNT.

Seção II Construções Complementares

Art. 57 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS PARA A CONSTRUÇÃO

Art. 58. A execução de quaisquer construções, edificações ou outras obras, exige os seguintes atos administrativos:

- I - aprovação do projeto;
- II - licenciamento da construção, e
- III - aprovação da construção.

§ 1º O prazo para a primeira manifestação da Prefeitura sobre o projeto e licenciamento da construção, será de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de entrada, na Seção do Protocolo, do requerimento solicitando aprovação do projeto e, se dentro desse prazo não houver manifestação a respeito, a obra poderá ser iniciada sob a responsabilidade do proprietário do imóvel, do autor do Projeto e do responsável técnico, disso dando-se ciência por escrito ao Senhor Prefeito Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 2º O início da obra de que trata o parágrafo anterior, não isenta o requerente do pagamento dos emolumentos devidos, nem exime o responsável técnico, de executar a obra de inteiro acordo com a legislação, sujeitando-se a demolir o que tiver sido feito em desacordo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Seção I Aprovação do Projeto

Art. 59. Os elementos que devem integrar os processos de aprovação do projeto, são aqueles disponibilizados em departamento competente, na Prefeitura Municipal de São Vicente, podendo ser solicitados documentos complementares necessários à conclusão da análise. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 60. As peças gráficas e memoriais deverão trazer as assinaturas:

- a) do proprietário do imóvel;
- b) do autor do projeto, devidamente habilitado, e
- c) do responsável técnico, devidamente habilitado.

Art. 61. As alterações de projeto a serem efetuadas após o licenciamento da obra, devem ter sua aprovação requerida previamente.

Art. 62. Uma vez aprovado o projeto, a Prefeitura Municipal fará entrega ao engenheiro responsável ou seu representante devidamente credenciado, da cópia do mesmo, mediante o pagamento da taxa correspondente.

§ 1º O projeto aprovado terá validade por 02 (dois) anos, a partir da data do despacho que o deferiu; após este prazo, sem que a obra tenha sido iniciada, mesmo com o alvará de licença em vigência, a aprovação do projeto e seu respectivo alvará de licença serão cancelados.

§ 2º Entende-se como início de obras quando as fundações do projeto aprovado, estão sendo iniciadas.

Seção II Licenciamento da Construção

Art. 63. O licenciamento da construção será concedido mediante o encaminhamento, à Prefeitura, dos seguintes elementos: (Regulamentada pelo Decreto nº 568/1995)

I - requerimento solicitando licenciamento da construção, onde conste o nome e assinatura do profissional responsável pela execução das obras;

II - projeto aprovado há menos de um ano;

III - recibos de pagamento das taxas correspondentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de execução de projeto estrutural; (Redação dada pela Lei Complementar nº 1102/2023)

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de execução de projeto de instalações hidráulicas e elétricas (Redação dada pela Lei Complementar nº 1102/2023)

VI - REVOGADO; (Revogado pela Lei Complementar nº 1102/2023)

VII - REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1102/2023)

§ 1º A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de projeto estrutural deverá ser apresentada em casos de aprovação de construções especiais e edificações acima de 2 (dois) pavimentos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1102/2023)

§ 2º A Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT de projeto de instalações hidráulicas e elétricas deverá ser apresentada em toda e qualquer aprovação de construção não enquadrada em residência exclusivamente unifamiliar ou plurihabitacional de até 2 (dois) pavimentos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1102/2023)

§ 3º A não exigência de projeto de combate a incêndio não isenta a necessidade de apresentação de Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiro - CLCB ou do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB para a obtenção de Carta de Habite-se, quando couber; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 1102/2023)

Art. 64. O licenciamento da construção é válido pelo prazo de até 12 (doze) meses, contados da data do despacho que o deferiu. Findo este prazo o licenciamento perde o seu valor, podendo ser prorrogado a cada 12 (doze) meses.

Art. 65. Se a construção não for concluída dentro do prazo fixado no seu licenciamento, deve ser requerida a prorrogação de prazo e paga a taxa correspondente a essa prorrogação.

Art. 66. As taxas a serem cobradas pela aprovação ou revalidação da aprovação do projeto, licenciamento ou prorrogação de prazo de validade do licenciamento de construção, são aquelas fixadas anualmente pelo Município.

Art. 67 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 68. De acordo com o que estabelece a Lei Federal nº 125, de 08 de dezembro de 1935, não podem ser executadas, sem licença da Prefeitura, devendo obedecer as



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

determinações desta lei ficando, entretanto, dispensadas de aprovação de projeto e pagamento de emolumentos, as seguintes obras:

- I - construção de edifícios públicos;
- II - obras de qualquer natureza, em propriedades da União ou Estado, e
- III - obras a serem realizadas por instituições oficiais ou paraestatais, quando para a sua sede própria.

Parágrafo único. O pedido de licença deve ser feito por meio de ofício dirigido ao Prefeito, pelo Órgão interessado, devendo esse ofício ser acompanhado do projeto da obra a ser executada.

Art. 69. A fim de comprovar o licenciamento da obra, para os efeitos de fiscalização, o alvará deve ser mantido no local da obra, juntamente com o projeto aprovado.

Seção III Aprovação da Construção

Art. 70. Nenhuma edificação poderá ser ocupada, sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedida a respectiva Carta de Habitação da construção.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se, também, às partes da edificação que constituam unidades independentes, quando:

- a) essas forem servidas por todas as facilidades previstas para o conjunto das unidades;
- b) o acabamento de quaisquer das partes não interferir na utilização da parte aprovada, e
- c) quando todas as áreas comuns e revestimentos externos estiverem totalmente concluídos.

§ 2º Uma obra é considerada concluída quando tiver condições de habitabilidade, ou seja, quando apenas os remates de pintura estiverem por concluir.

Art. 71. Após a conclusão das obras, deve ser requerida a vistoria à Prefeitura, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O requerimento de vistoria deve sempre ser assinado pelo profissional responsável ou pelo representante, devidamente credenciado pelo mesmo.

REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Art. 73. Após a vistoria, obedecendo as obras ao projeto aprovado, a Prefeitura fornecerá ao engenheiro responsável ou representante devidamente credenciado pelo mesmo, a Carta de Habitação da construção.

Art. 74. Será exigido, dos órgãos competentes, para a concessão de Carta de Habitação, certificado de aprovação prévia, comprovando que as exigências feitas para o licenciamento da construção foram satisfeitas, de acordo com a necessidade e a natureza da obra.

CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 75. Somente profissionais habilitados podem assinar, como responsáveis técnicos, quaisquer documentos, projetos ou especificações a serem submetidos à Prefeitura.

§ 1º A responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculos e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos, e, pela execução das obras, aos profissionais que as construirão.

§ 2º A Municipalidade não assume qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto da construção ou da emissão de licença de construir.

Art. 76. Para efeitos desta lei, os profissionais legalmente habilitados, devem requerer suas inscrições na Prefeitura, mediante apresentação da documentação tais como: CREA, anuidade, imposto sindical e fotografias.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Seção I Multas

Art. 77 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 78 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 79 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Seção II Embargos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 81 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 82. O embargo só será levantado após o cumprimento das exigências consignadas no respectivo Termo.

Seção III Interdição de Edificação ou Dependência

Art. 83 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 84. A interdição será imposta pela Prefeitura Municipal, por escrito, após vistoria técnica efetuada por elemento especificamente designado.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal tomará as providencias cabíveis, se não for atendida a interdição ou não for interposto recurso contra ela.

Seção IV Demolição

Art. 85 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E GERAIS

Art. 86 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 987/2020)

Art. 87 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 88 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 89 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 90. Toda e qualquer construção poderá ter marquise ou toldo na fachada frontal, a nível do térreo, com distância perpendicular máxima de 2,00m (dois metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

Parágrafo único. A marquise deverá avançar ao passeio público, quando o imóvel estiver no alinhamento frontal do lote, em zoneamento cujo recuo frontal não seja obrigatório. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 91 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 92. Será permitida a construção de edículas para dependências ou residências unifamiliares junto à linha de fundos dos lotes e junto às divisas laterais, observada área máxima de 60,00m² (sessenta metros quadrados), largura máxima, no sentido longitudinal do terreno, de 6,00m (seis metros), altura máxima de 4,00m (quatro metros), mantido recuo mínimo de 3,00m (três metros) até a construção principal nos termos do artigo 6º desta lei.

Art. 93 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 94. Serão permitidas construções do tipo pré-fabricado, desde que satisfeitas as exigências da presente lei.

Art. 95. A Prefeitura, através dos setores competentes, poderá exigir laudos técnicos relativos às construções existentes, em andamento ou paralisadas, conservação de edificações e locais onde se reúne grande número de pessoas, como também poderá exigir que sejam previstos acessos para deficientes físicos nas edificações que tenham acesso público ou em locais onde se reúna grande número de pessoas.

Art. 96. Poderão ser construídas, utilizando-se no máximo de 2/3 (dois terços) da largura do passeio público, mediante apresentação de requerimento e quitação de taxa, as instalações como tapume e estandes de venda, desde que comprovada a existência de demolição ou projeto aprovado, devidamente licenciados para o local. (*Caput* e §§ alterados pela Lei Complementar nº 1198/2025)

§ 1º Quando forem construídas em esquinas de logradouros públicos, estas instalações deverão obedecer às orientações do órgão de trânsito do Município.

§ 2º Ficam isentos do atendimento ao caput deste artigo os tapumes que estiverem instalados no alinhamento do lote.

Art. 97 REVOGADO. (Revogado pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 98. Fazem parte integrante desta lei:

I - as normas da ABNT;

II - as normas para construção de hospitais do Ministério da Saúde;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LEI N.º 2026

- III - O Código Sanitário do Estado, e
- IV - outras normas pertinentes, federais e estaduais.

Art. 99. Os casos omissos, as dúvidas de interpretação e os recursos decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo corpo técnico responsável pela análise, na Secretaria competente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 1198/2025)

Art. 100. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, e, em especial, as Leis nº s. 406/56, 427/56, 434/57, 447/57, 451/57, 452/57, 517/57, 526/58, 572/58, 576/58, 588/58, 590/58, 592/59, 691/60, 766/61, 788/61, 867/62, 881/62, 896/62, 904/63, 959/63, 965/63, 1021/64, 1028/64, 1164/65, 1198/65, 1210/65, 1234/66, 1253/66, 1266/66 1267/66, 1277/66, 1305/66, 1312/66, 1317/67, 1330/67, 1361/68 1378/68, 1384/68, 1385/68, 1393/68, 1431/69, 1441/69, 1443/69 1449/70, 1499/71, 1500/71, 1504/71, 1534/72, 1582/73, 1594/74 1616/74, 1651/75, 1750/77, 1751/77, 1760/77 e 1797/78, ressalva-dos os processos administrativos constituídos e em andamento, sem despacho decisório mas protocolados anteriormente à data da publicação, os quais ficam sujeitos às disposições da legislação anterior então vigente. (Redação dada pela Lei nº 2058/1985)

São Vicente, Cidade-Monumento da História da Pátria, *Cellula Mater* da Nacionalidade, em 09 de julho de 1985.

SEBASTIÃO RIBEIRO DA SILVA

Prefeito Municipal